DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nedre Stølen 4B

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

Eierleilighet

Nedre Stølen 4B , 5003 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 167, bnr. 1432, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18473-1537 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SQ5247

Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arthur Sundt

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



Arthur Sundt
Uavhengig Takstingeniør
arthur@takstvestlandet.no
905 88 025

Norsk takst

trv
Tegova Residential Valuer

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.

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

REFERANSENIVÅ: Bygget er oppført i ca 1890, i hht byggeskikk fra den tid.
Begrenset med regelverk den gang.
Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Ut fra alder vil bygningsdeler som ikke er skiftet være på slutten av sin levetid.
Ut fra alder og konstruksjonsmåte vil det være fare for fuktvandring fra grunnen og kjellermur, da det ikke var vanlig byggeskikk å sikre fukt fra tilstøtende masser, slik vi gjør i dag.

Bygget er hovedsakelig i sin opprinnelige konstruksjon fra byggeår.
Det er behov for utvendig vedlikehold.
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og installasjoner.

Ingen skadedyr ble observert på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer vedrørende dette. Utført tiltak mot veggdyr.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Eierleilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur:
Grunnforhold er ikke kjent.
Grunnmur/fundamenter av gråstein mm.

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

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plank.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon:
Valmet sperrekonstruksjon.
Lukket konstruksjon.
Tekket med betongpanner.
Renner og nedløp i plast.
Det er ikke snøfangere.

Vinduer:
Vinduer med 2 lags energiglass i malte trekarmer.

Ytterdører:
Hvit brann og lydklassifisert entredør med kodelås.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv.
Malte vegg og himlingsflater.

Etasjeskillere: Trebjelkelag.

Fellestrapp i tre.
Fliser i trinn.

Fabrikkmalte formpr. profilerte lettdører.

VÅTROM Gå til side

Ukjent alder på bad.
Ingen dokumentasjon.

Flislagt gulv.
Sluk av plast.
Varmekabler i gulv.

Flislagte vegger.
Malt himling.

Servant, 2 underliggende skuffer.
Veggmontert speil.
Gulvmontert wc.
Dusjdører i hjørneløsning.

Spalteventil i vindu.
Tilluft via flat dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Sort kompositt vask.
Integrert induksjonstopp med 4 soner, stekeovn, frys, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system.
Fordelingsskap med stoppekran på bad.
Synlige avløpsrør i plast. Det må dels påregnes stammer av støpejern.

Felles kjellerrom: Felles 281 liters v.v- bereder, 3 kw. Det er opplyst at bereder skal tilkobles minusmåler, slik at kostnadene kan fordeles.
Felles kjellerrom: Felles hovedstoppekran via luke i himling. Opprinnelig er kranen via luke i yttervegg på soverom 1 i kjeller, men er forlenget/videreført til felles gang.
Felles kjellerrom: Luke i gulv til kum med vannpumpe: Denne er ikke åpnet grunnet mye løsøre.

Naturlig ventilert.

Felles sikringsskap i trapperom 2. etg.
Automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Taklamper.
Panelovner.
Varmekabler på bad.

Felles brannalarm.
Brannslukningsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Eierleilighet

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

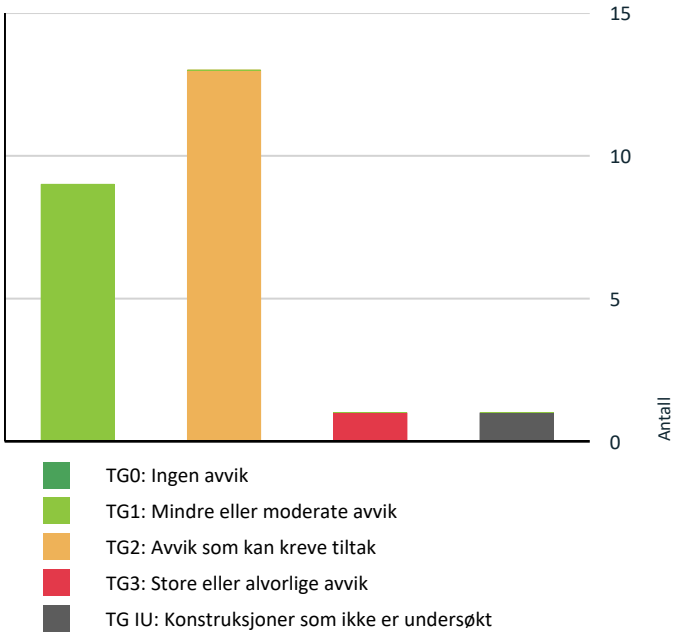
Stue er avdelt til ekstra soverom.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

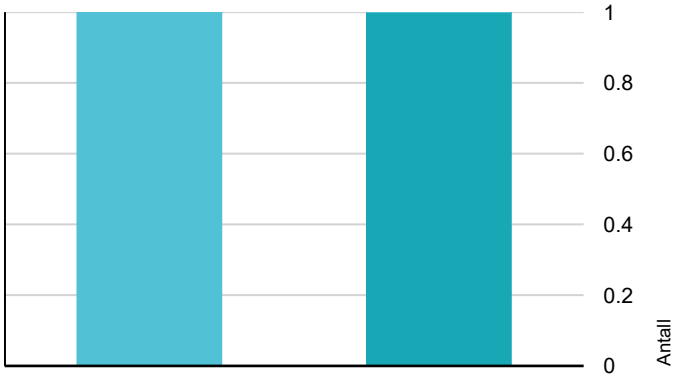
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

EIERLEILIGHET

Byggeår
1890

Kommentar
Ca byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er behov for utvendig vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med betongpanner.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via takvinduer er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Tg2 i hht alder: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tekking og undertekking.

Konsekvens/tiltak

• Eldre taktekking.
Ny tekking, undertekking mm må planlegges.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.
Sløysbeslag mellom hus.
Det er ikke snøfangere.

Vurdering av avvik:

• TG2 i hht alder: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp og beslag.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Nye renner, nedløp mm må planlegges.
Felles sløys mellom husene har groe og må renses og kontrolleres.
Renner må renses og kontrolleres.
Snøfanger mot gaten må monteres.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet sperrekonstruksjon.
Lukket konstruksjon.

Isolerte skråtak regnes som risiko konstruksjon, og kan ha kortere levetid, enn hus med kaldt loft.
Ikke mulig å kontrollere takkonstruksjon mht eventuell dampsperre, isolering og lufting.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG2 i hht alder.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger i plank, utlekting kledd med liggende trekledning.
Innvendig platet.

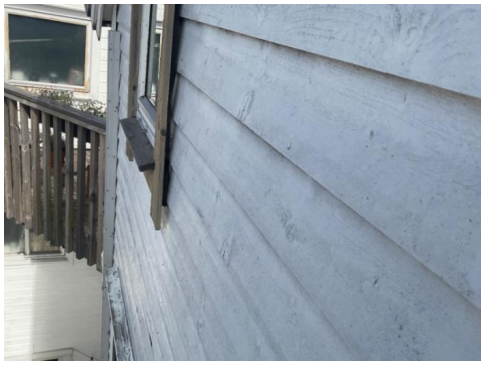
Varierende alder og tilstand på treverk.

Vurdering av avvik:

• En del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for vedlikehold.
Det må påregnes at noe treverk må skiftes.
Lufting må kontrolleres og bedres.
Musebørste anbefales montert.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Stue, kjøkken og bad: Vinduer med 2 lags glass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Alminnelig slitasje.
Tg2 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er generelt behov for vedlikehold.
Utvendig listverk og vannbord må kontrolleres og utbedres enkelte steder.
Det anbefales å montere beslag på vannbord over vinduer.

Tilstandsrapport



Stuevindu

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

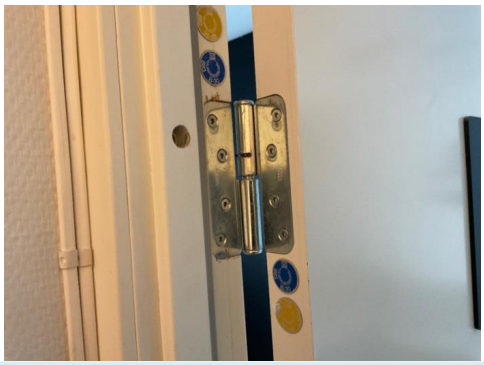
Soverom: Vinduer med 2 lags energiglass i fabrikkmalte trekarmer.
(2016 på soverom 1 og 2025 på soverom 2)

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hvit brann og lydklassifisert entredør med kodelås. (B30/35db)

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulv.

Vurdering av avvik:

• Noe svelling i enkelte skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Ikke behov for tiltak pt.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegg og himlingsflater.

Alminnelig slitasje.

Vurdering av avvik:

• Enkelte riss mm

Konsekvens/tiltak

• Normale bevegelser.
Kan utbedres ved å montere veggfornyer i områder som sprekker.



TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere: Trebjelkelag.

Sjevheter og retningsavvik må påregnes:
Ca 13,1 cm i stue/ kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport

• Ingen symptom på svikt. Slike avvik kan skyldes alder, naturlige setninger og deformasjoner som har utviklet seg over lang tid.
Det kan heller ikke utelukkes at historiske hendelser. herunder eksplosjonen i Bergen under 2. verdenskrig kan ha bidratt til deformasjoner/skjevheter.
Årsaken kan midlertid ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Radon

Beskrivelse

I forbindelse med oppgradering/innredning av kjeller er det i flg opplysning lagt radonsperre i nytt gulv og med litt oppbrett oppover vegg.
Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse, tetting av gjennomføringer eller at løsningen tilfredsstiller gjeldende krav.
Det er derfor ikke mulig å verifisere radonsikringens funksjon.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i sameiet, for å dokumentere radonnivået.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales radonmåling.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellestrapp i tre.
Fliser i trinn.

Vurdering av avvik:

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

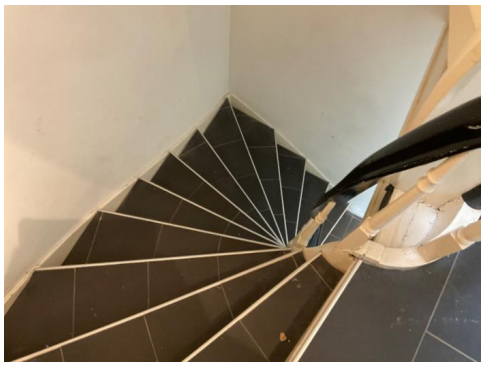
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte formpr. profilerte lettdører.

Alminnelig slitasje.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen observasjoner av skadedyr.
Det er opplyst at bygget er behandlet i forbindelse med veggdyr.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på bad.
Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malt himling.

Utsatte steder er undersøkt med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i en veggflis.
• Tg2 i hht alder.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
• Ikke behov for tiltak.





2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser.
Termostatstyrte varmekabler.
Fall til sluk: Fall fra topp gulvflis ved dør til topp flis ved sluk er ca 35 mm. Krav er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



Noe manglende fugemasse enkelte steder.

2. ETASJE > BAD/WC

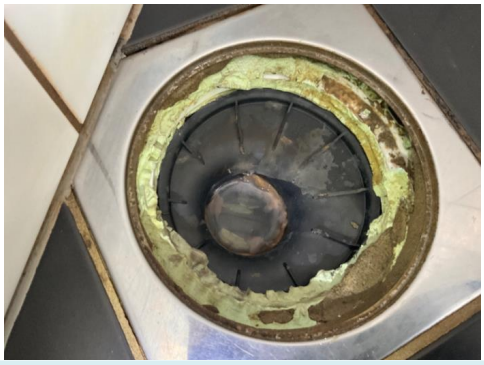
TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Synlig klemring og membran.

Vurdering av avvik:
• Tg2 i hht alder, manglende dokumentasjon og fallforhold mm

Konsekvens/tiltak
• Ikke behov for tiltak.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

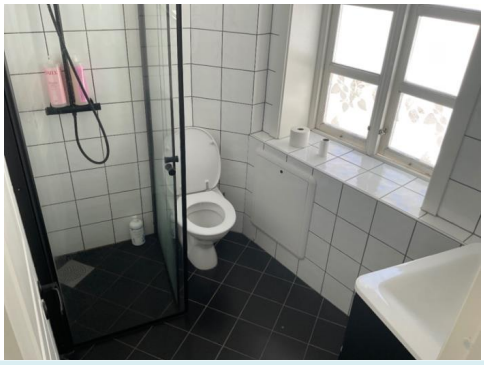
Beskrivelse

Servant, 2 underliggende skuffer.
Veggmontert speil.
Gulvmontert wc.
Dusjdører i hjørneløsning.

Vurdering av avvik:
• Løst wc.

Konsekvens/tiltak
• WC må festes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventil i vindu.
Tilluft via flat dørterskel.
Det anbefales elektrisk styrt vifte med avtrekk ut via yttervegg.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i vegg mellom trapperom og bad.
Ingen avvik ble registret i dette området.
Måleresultat var 7,7 vektprosent.
(For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 15-17 vektprosent)



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Sort kompositt vask.
Integrert induksjonstopp med 4 soner, stekeovn, frys, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

Alminnelig bruksslitasje.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller andre utsatte områder på befaringsdagen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rør i rør system.
Fordelingsskap med stoppekran på bad.



Rør på kjøkken



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.
Det må dels påregnes stammer av støpejern.

Varierende alder.
Eldre rør: TG2.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert.
Spalteventil i stue og kjøkken.
Ventil i yttervegg på soverom 1.
Ventilering i hht eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank og stoppekran

Beskrivelse

Felles kjellerrom:
Felles 281 liters v.v- bereder, 3 kw. Det er opplyst at bereder skal tilkobles minusmåler, slik at kostnadene kan fordeles.
Felles hovedstoppekran via luke i himling. Opprinnelig er kranen via luke i yttervegg på soverom 1 i kjeller, men er forlenget/videreført til felles gang.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Jordkabelinntak.
Sikringsskap i felles trapperom i 2. etg.
Automatsikringer.
Hovedsikring og jordfeilbryter i felles skap, 1. etg.

Taklamper.
Panelovner.
Varmekabler på bad.



Manglende deksel på koblingsboks i kjøkkenskap.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannalarm.
Brannslukningsapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

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

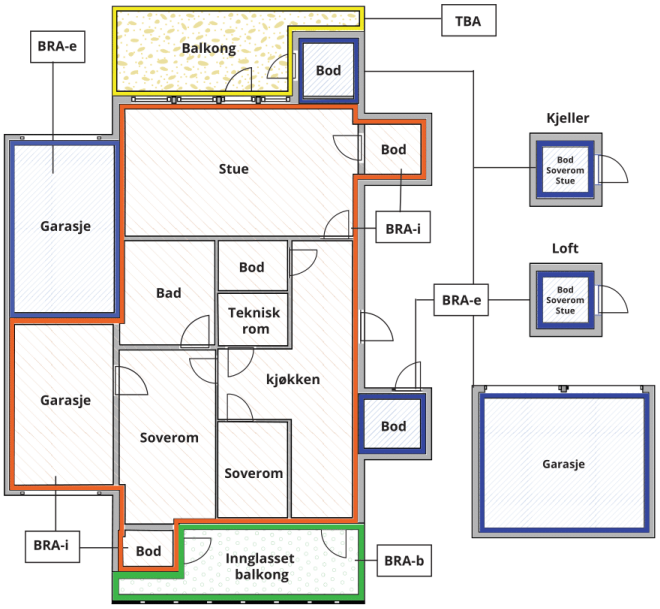
Hva er måleverdig areal?

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

Eierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	34			34	
SUM	**34**				
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad/wc, soverom, soverom 2		

Kommentar

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.

Takhøyde: 2,34-2,45 m.

Stue/kjøkken: 17,4 m².
Bad/wc: 3 m².
Soverom 1: 4,6 m².
Soverom 2: 7,6 m².

Generelt: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Merk: Direktoratet for byggkvalitet 08.03.2016. Veiledning om tekniske krav til byggverk: For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold (soverom).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Stue er avdelt til ekstra soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Badet endret fra tilleggsareal til internt bruksareal ved å flytte døren. Bad var på felles gang før. Nytt kjøkken, gulv og overflater tatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Arthur Sundt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1432		2	53.9 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Nedre Stølen 4 B

Hjemmelshaver
Homerentals Apartments AS

Kommentar
Felles tomt for sameiet.

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Nedre Stølen 4B	36 / 136

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Bergen sentrum/ Sandviken.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Uregulert.

KPA2018:
Angitthensyn kulturmiljø: Øvregaten/Steinkjelleren.
Angitthensyn kulturmiljø: Historisk sentrum.
Angitthensyn kulturmiljø: Middelalder bykjernen.
Båndleggingssone: Båndlagt etter lov om kulturminner.
Faresone: Brannsmitte.
Arealformål: Byfortettingssone.

BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD.

Arkeologisk lokalitet:
ArtBYANLEGG
VernetypeAUTOMATISK FREDET
KategoriARKEOLOGISK LOKALITET
Matrikkelført12/09-2012
Oppdatert14/07-2026

Om tomten

Disponeres av snr 1: Treplatting mot sørvest på 8,7 kvm, inklusiv åpning for rømningsvei fra kjeller.
Ellers er tomten er bebygget.

Tinglyste/andre forhold

Ved avhending av seksjonen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i hht lov om avhending av fast eiendom.
Byggesak, (om bygget er i samsvar med Kommunens dokumenter) heftelser og servitutter er ikke kontrollert, det henvises derfor til dette, samt vedtekter.

Bebyggelsen

Bolighus i rekkebebyggelse, oppført i ca 1890.
Sameiet består av 3 seksjoner.

Seksjon 2: Leilighet i byggets 2. etasje.
Adkomst via innvendig felles trapperom.
Felles kjellerrom med adkomst fra gate. Her er det felles v.v-bereder og hovedstoppekran.

Vedlikeholdsansvar

Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av egen seksjon.
Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet:
- innvendige overflater
- gulv
- vegger
- himlinger
- dører
- vinduer
- sanitærutstyr
- elektriske installasjoner
- vann- og avløpsinstallasjoner som utelukkende betjener seksjonen

Sameiet har ansvar for:
- tak
- yttervegger
- fasader
- bærende konstruksjoner
- grunn og fundamentering
- felles ledningsnett
- felles tekniske installasjoner
- fellesarealer
- adkomstveier
- eventuelle trapper, gangveier og uteanlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	13.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	13.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Veikart	13.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Planstatus	13.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest, bruksendring	15.05.2026	Bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel på 27m2, sammenslåing (bruksendrede areal) med overliggende etasje (1.etg) og endring i fellestrapp. Endring av planløsningene i 2.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

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.

orskriften 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,
Nybygg Vestland

Gjensidige

Egenerklæring

Nedre Stølen 4B, 5003 BERGEN

10 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Stølen 4B	Nedre Stølen 4B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Juli 2024

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Bruheim, Stian

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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad integrert internt i leilighet, var dør fra fellesgang før. Ikke noe annet arbeid på våtrom utenom det.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bønes Byggservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ 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

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**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Mye nytt i forbindelse med oppussing, lamper og elektrisk kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Partner AS

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

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Felles vaskekjeler:
Skadedyrservice AS har utført behandling mot mot Stripet Borebille i kjeller våren 2026. Alle takbjelker og undergulv i tak er behandlet og utgjør 50 m2.

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
Stian Bruheim	**2026-08-10**

Identification

Stian Bruheim

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

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

I. S. Arkitekter AS
Sundtsveg 45
5221 NESTTUN

Vår referanse: BYGG-2025/15381-17
Saksbehandler: Mohamad Omar Aljoulbek
Dato: 15.05.2026

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 167 Bnr 1432
Adresse	:	Nedre Stølen 4B
Tiltakshaver	:	HOMERENTALS APARTMENTS AS
Tiltaket		Bruksendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.05.2026 og rammetillatelse datert 17.11.2025.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for følgende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10:

- Bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel på 27m2, sammenslåing (bruksendrede areal) med overliggende etasje (1.etg) og endring i fellestrapp.
- Endring av planløsningene i 2.etg, hvor bad/wc lemmes inn i leiligheten i 2.etg.

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.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Mohamad Omar Aljoulbek
Saksbehandler

Maria Therese Nesse
Saksbehandler

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

HOMERENTALS APARTMENTS AS	c/o Stian Bruheim	5012 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, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1432/0/3
Adresse: Nedre Stølen 4B, 5003 BERGEN

N



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

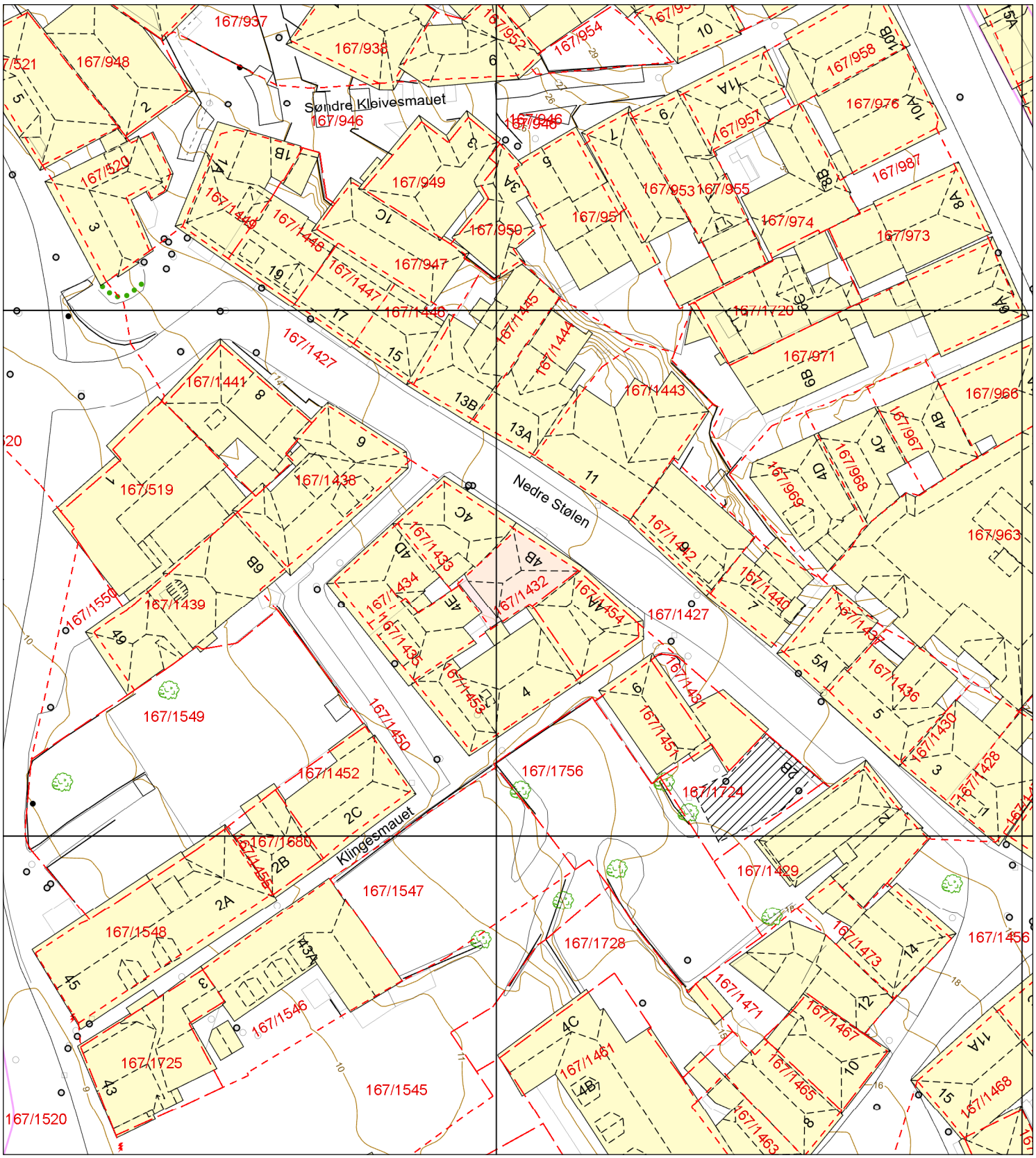
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 21.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1432/0/3
Adresse: Nedre Stølen 4B, 5003 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

I. S. Arkitekter AS
Sundtsveg 45
5221 NESTTUN

Vår referanse: BYGG-2025/15381-11
Saksbehandler: Mohamad Omar Aljoulbek
Dato: 17.11.2025

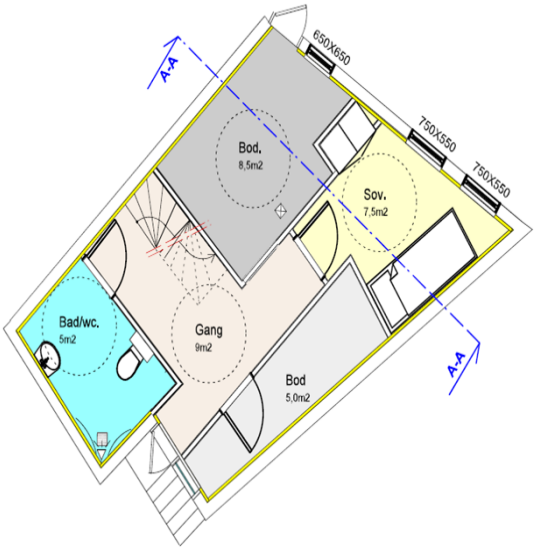
RAMMETILLATELSE

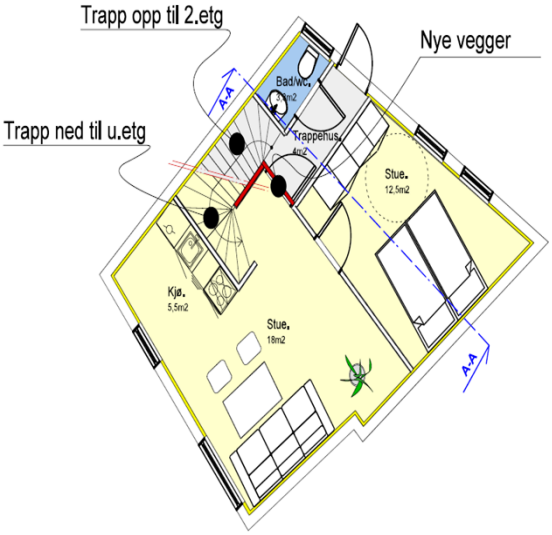
Eiendom	:	Gnr 167 Bnr 1432
Adresse	:	Nedre Stølen 4B
Tiltakshaver	:	HOMERENTALS APARTMENTS AS
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi viser til søknad mottatt 25.08.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 11.09.2025, 15.09.2025 og 01.10.2025.

1. Søknaden gjelder

- Bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel på 27m2, sammenslåing (bruksendrede areal) med overliggende etasje (1.etg) og endring i fellestrapp.
- Endring av planløsningene i 2.etg, hvor bad/wc lemmes inn i leiligheten i 2.etg.

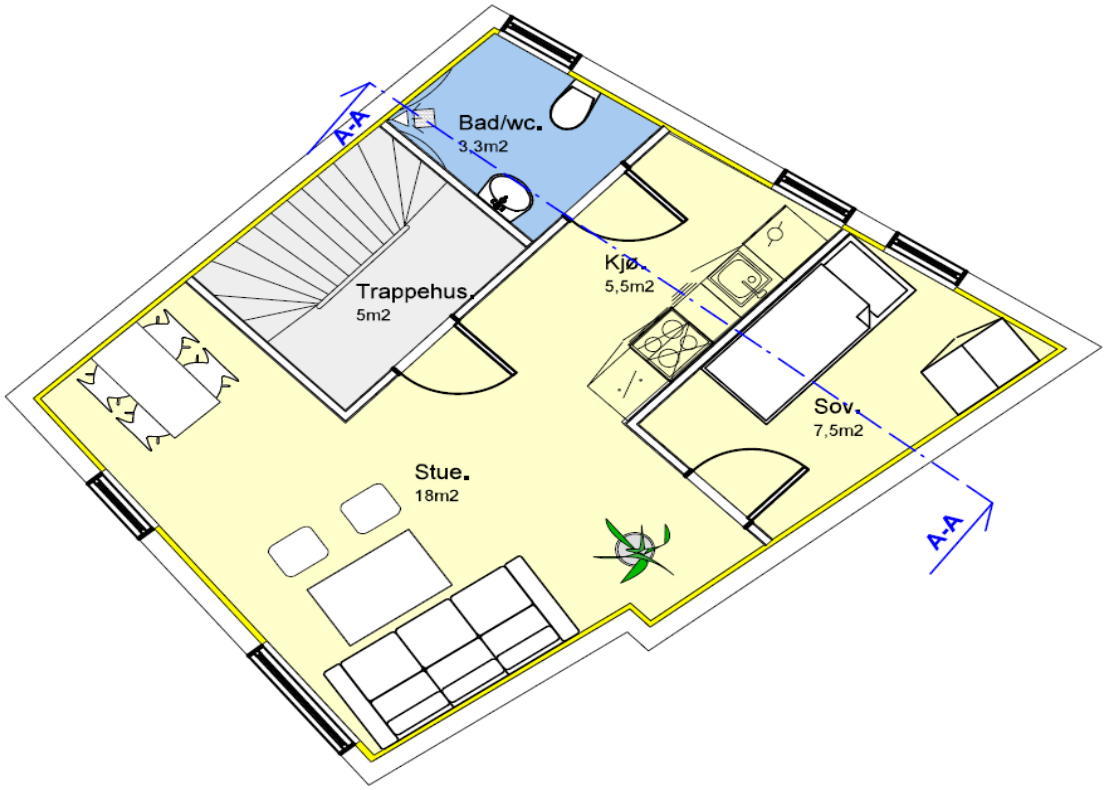




Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

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

Internett: www.bergen.kommune.no



Tiltaket medfører verken nye boenheter eller fasadeendringer.

Tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 med hensyn til avstand til nabogrense.

Det er søkt om en slik dispensasjon.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel på 27m2, sammenslåing (bruksendrede areal) med overliggende etasje (1.etg) og endring i fellestrapp.
- Endring av planløsningene i 2.etg, hvor bad/wc lemmes inn i leiligheten i 2.etg.

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

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 0 m fra nabogrense mot gårdsnummer /bruksnummer 167/1433, 167/1435 ,167/1453 og 167/1454, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 25.08.2025.

2.3 Forurenset grunn

Ansvarlig søker har redegjort om at tiltaket ikke medfører graving i grunn.

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

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9. Alternativt er det mulig å begrunne at krav om sluttrapport bortfalles dersom tiltaket ikke genererer over 10 tonn bygg- og rivningsavfall, jf. TEK 17 § 9-6 bokstav d.

2.5 Plassering på eiendommen

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

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som 1130 - Sentrumsformål-Byfortettingssone BY1 og den ligger innenfor hensynssonene: H570_2 Øvregaten/Steinkjelleren. H570_7 Historisk sentrum. H570_2 Middelalder bykjernen. H730_1 Båndlagt etter lov om kulturminner. H390_3 Brannsmitte. Bestemmelsesområde #4.

I kommunedelplan for BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD er eiendommen vist som 110 - Boligområder. Eiendommen ligger i delområde A: NEDRE FJELLSIDEN.

Eiendommen er ikke regulert.

3.2 Nabovarsling

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

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

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

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

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

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

3.4 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 28. oktober 2025:

Byantikvarens uttalelse i sak BYGG-2025/15381, 167/1432/0/0
Nedre Stølen 4B, bruksendring bolig

Viser til oversendelse og anmodning om uttale i sak, mottatt 1.10.25 med frist 29.10.25

Saken gjelder
Det søkes om bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel på 27m2, samt sammenslåing med leilighet overliggende etasje.
• Endring av planløsningene i 2.etg, hvor bad/wc lemmes inn i leiligheten i 2.etg

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, Byggverkets høyde og avstand til nabogrense.

Byantikvarens tilbakemelding
I den grad bruksendringen bidrar til at boligen får varige og gode boforhold, har vi ingen kommentar til tiltaket. Vi ber derfor Plan- og bygningsetaten vurdere om tilstrekkelig bokvalitet mtp lys, luft, høyder og brukbarhet er i varetatt for den historiske bygningen.
Vi ber videre PBE ta stilling til om det er behov for innhenting av ytterligere informasjon om tiltaket når det gjelder mulig etablering av tilbygg (bad) og/eller graving i fredet bygrunn.

Kulturmiljøfaglig vurdering
Eiendommen ligger innenfor område som er avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_234) , bestemmelsesområde historisk senter, i KPA, jf. Pbl. § 11-8. I kommunedelplan sentrum er den avmerket som bebyggelse i verneverdig kulturmiljø. Kulturmiljøet inngår også NB! Registeret hos Riksantikvaren og eiendommen ligger også innenfor den automatisk fredete middelalderbygrunnen, samt innenfor planområdet som defineres som buffersonen til verdensarvminnet Bryggen.

Dette området har totalt sett svært høy arkitekturhistorisk og antikvarisk egenverdi, samt svært høy miljøverdi som del av byens urbane trehusmiljø. De høye kulturhistoriske verdiene i området er uomtvistelige.

Nedre Stølen 4B er sefrakregistrert, med byggetidskode 1875-1899. Deler av bygningen kan være eldre, da historiske kart viser eiendommen som bebygd allerede på 1700-tallet (Gottberg 1772)

Det omsøkte tiltaket innebærer ingen fasadeendringer, men det søkes bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av kjeller. Endringen medfører at huset får et lite soverom mot Nedre Stølen, boder og et baderom mot bakgård.

Bruksendring:
Når det gjelder bruksendring av kjellerareal fra tilleggsdel til hoveddel, så er vi positive til at de historiske bygningene ivaretas og at det tilrettelegges for varig bruk. Imidlertid er vi svært usikre på om planlagt planløsning i kjeller gir gode rom for varig opphold, eller om det i denne saken tilrettelegges for en maksimalisering av en bygning som er sårbar. Vern gjennom bruk innebærer at bygninger og kulturmiljøer bevares best når de har en stabil og varig bruk. Kontinuerlig tilstedeværelse sikrer tilsyn, vedlikehold og tilknytning til stedet, og opprettholder miljøets levbarhet. Der bruken blir kortvarig eller sporadisk, svekkes denne kontinuiteten.

Fasadeendring?:
Viste planløsning for kjelleretasje er ikke supplert med fasadetegninger. Vi er skeptiske til om eksisterende kjellervindu og lysgrav vil måtte utvides som følge av tiltaket eller om disse gir akseptable forhold for lys og utsyn. Det foreligger ikke tegninger eller beskrivelse over eksisterende og/eller sist godkjente situasjon for fasadene.

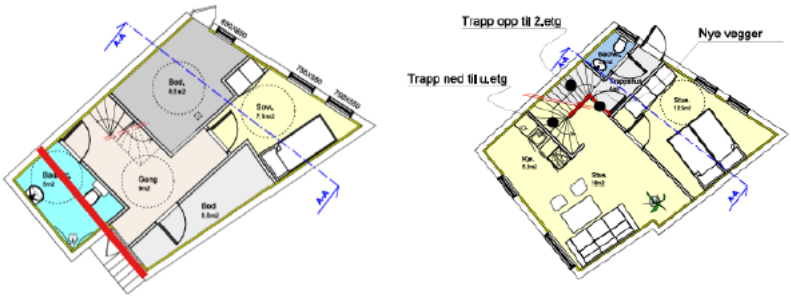


Utklipp foto fra Google street view som viser situasjonen tilbake i 2022. Byantikvaren er usikker på om tiltaket medfører behov for fasadeendring i form av utvidelse av kjellervindu/lysgraver. Da det ikke foreligger tegninger over eksisterende og/eller sist godkjente situasjon for fasadene.

Tilbygg?
Vi stiller også spørsmålstegn om hvorvidt tiltaket innebærer graving i middelalderbygrunn, da baderommets utstrekning i kjeller synes å gå utenfor bygningskroppens yttervegger. Vist med rød strek (vår) på utklipp fra søknadstegning, kjellerplan.
Tegningsgrunnlaget er ikke entydig, da baderom-utvidelse er ikke vist i snitt. Takhøyden i kjellerdel er begrenset til knappe 2200mm.

Byantikvarens konklusjon
I den grad bruksendringen bidrar til at boligen får varige og gode boforhold, har vi ingen kommentar til tiltaket. Vi ber derfor Plan- og bygningsetaten vurdere om tilstrekkelig bokvalitet mtp lys, luft, høyder og brukbarhet er i varetatt for den historiske bygningen.

Vi ber videre PBE ta stilling til om det er behov for innhenting av ytterligere informasjon om tiltaket når det gjelder mulig etablering av tilbygg (bad) og/eller graving i fredet bygrunn.



Uklipp fra plantegning for kjeller og 1. etasje, sakset fra søknad. Rød strek viser bygningens hovedvolum. Byantikvaren er usikre på om tiltaket medfører endringer i hovedvolum.

Bergen brannvesen har gitt uttalelse datert 14. oktober 2025:

Brannvesenets uttalelse vedr. Intern høring, Byggesak: BYGG-2025/15381,167/1432/0/0 Nedre Stølen 4B, bruksendring bolig

Viser til anmodning om uttalelse i forbindelse med søknad om tiltak i et av Bergens hensynssoner – annen fare brannsmitte, ref. § 33.12.3 i «Bestemmelser og retningslinjer, kommuneplanens arealdel 2018-2030» vedtatt av Bergen bystyret 19.06.2019.

Saken gjelder:
Bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel på 27m2, samt sammenslåing med leilighet overliggende etasje.

Endring av planløsningene i 2.etg, hvor bad/wc lemmes inn i leiligheten i 2.etg.

Brannvesenet har gjennomgått de aktuelle dokumentene. Ansvarlig for brannprosjektering må vurdere om endringer medfører økt brannsmittefare, og at funksjonskrav til brannsikkerhet ivaretas. Rømning må ivaretas innenfor lovverket. Tilgang for redningsinnsats må være ivaretatt.

Brannvesenet kan ikke se at tiltaket vil påvirke innsatsmulighetene.

3.5 Unntak fra plankrav

Tiltaket er av begrenset omfang. Tiltaket er ikke mer omfattende, og det påvirker heller ikke omgivelsene i større grad enn tiltak som kan behandles etter Plan- og bygningsloven § 20-4. Tiltak etter Plan- og bygningsloven §20-4 er unntatt plankrav i henhold til kommuneplanens bestemmelser § 3.2.1. Med bakgrunn i dette finner vi også at dette tiltaket kan unntas plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 3.1.

3.6 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Det søkes om å plassere tiltaket inntil 0 m fra nabogrense mot gårdsnummer /bruksnummer 167/1433, 167/1435 ,167/1453 og 167/1454.
Hovedregelen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4m.

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

Hovedhensynet bak plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd er å hindre brannspredning til andre byggverk og ivareta behovet for luft, lys, utsikt samt hindre innsyn.

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

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

3.1 Dispensasjon fra pbl. §29-4 Byggverkets høyde og avstand til nabogrense

Tiltaket som planlegges gjennomført skjer innvendig i et eksisterende bygg og medfører ingen endringer i byggets volum eller plassering. Det innebærer ingen økning av byggets høyde eller utvidelse mot nabogrense. Dermed vil tiltaket ikke ha noen innvirkning på forhold som loven søker å regulere, som blant annet lys- og skyggeforhold, visuell påvirkning, eller bruken av naboeiendommer.
Videre vil tiltaket ivareta alle lovpålagte sikkerhetskrav, inkludert krav til brannsikkerhet. Gjennomføring av tiltaket vil sikre at gjeldende forskrifter for personsikkerhet og brannvern oppfylles i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17).
Siden tiltaket ikke fører til noen reell endring av de forhold § 29-4 skal regulere, vil ikke en dispensasjon medføre at bestemmelsens formål blir vesentlig tilsidesatt. Det foreligger heller ingen negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer eller allmenne interesser.

På bakgrunn av dette mener vi at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt, og ber om at dispensasjonen innvilges.

2

J.f. ovennevnte anføres det at det ikke foreligger noen reelle ulemper ved å innvilge dispensasjonen. Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt, og det er i denne saken klart at dispensasjonen ikke medfører noen tilsidesettelse av lovens formål. Eneste ulempen ved å dispensere fra avstandsbestemmelsen, er at gjeldendekrav blir tilsidesatt til fordel for omsøkt tiltak.

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre pkt, må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Omsøkt tiltak medfører ikke vesentlig areal eller volum, slik opplevelsen av luft, lys og utsyn som bestemmelsen delvis skal ivareta blir ikke vesentlig foringet.
Brannsikkerheten vil heller ikke bli forringet som følge av tiltaket.

Når vi ikke kan se at innvilgelse av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene bidrar til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt er vilkårene for å oppnå dispensasjon oppfylt.

Plan – og bygningslovens vilkår for dispensasjon, jf. plan – og bygningslovens § 19-2, 2–4 ledd, anses oppfylt.

I denne saken er vi av den oppfatning at tiltaket ikke i vesentlig grad kommer i konflikt med hensynene bak bestemmelsen, som brannsikkerhet, forutsatt at byggtekniske krav oppfylles. Når det gjelder øvrige forhold etter avstandsbestemmelsen, vil tiltaket verken øke innsyn, ettersom det ikke innebærer fasadeendringer, eller redusere tilgang på luft og lys, da tiltaket er innvendig.

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

Fordelene ved å gi dispensasjon fra bestemmelsen vurderes å være at deler av den eksisterende underetasjen bruksendres til boligformål og integreres med overliggende etasje, slik at den aktuelle boenheten får et vesentlig økt boligareal.

Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil føre til ulemper av betydning da det er nabovarslet og ikke har fått noen merknader fra nabolaget

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

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

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Mohamad Omar Aljoulbek
Saksbehandler

Andreas Tveit
Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

HOMERENTALS APARTMENTS AS	c/o Stian Bruheim Christian Michelsens gate 2B	5012 BERGEN

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1432/0/0
Utlistet 21. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261252581	Grunneiendom	0	Ja	53,9 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	132 - Bestemmelser om bebyggelsens karakter	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	199814331
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3	190710745
65360000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1545 MFL., ØVREGATEN	5	201615850
10120000	30	BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN	4	-
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
71730000	35	Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken	1	202416959
5200100	30	BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 OG 17	3	-
71720000	35	Bergenhus. Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	1	202416958
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3	202220561

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1551	300889291	-	Annen forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	03.06.2021	202114327

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/947	139317483-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	10.03.2026	202517811

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 21. juli 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

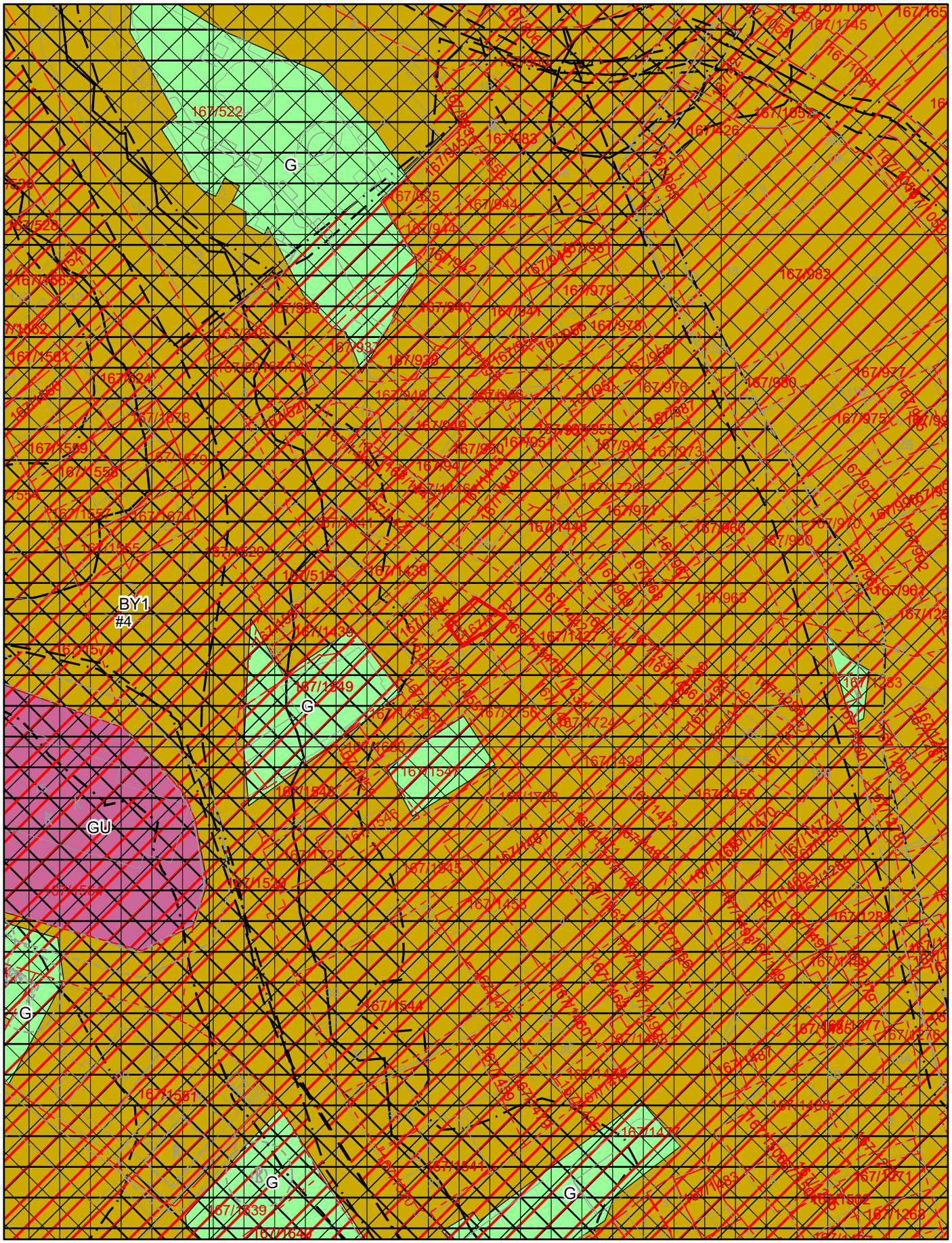
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 21.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1432
Adresse: Nedre Stølen 4B

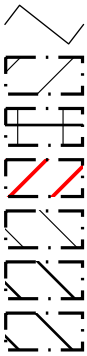
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 21.07.2026

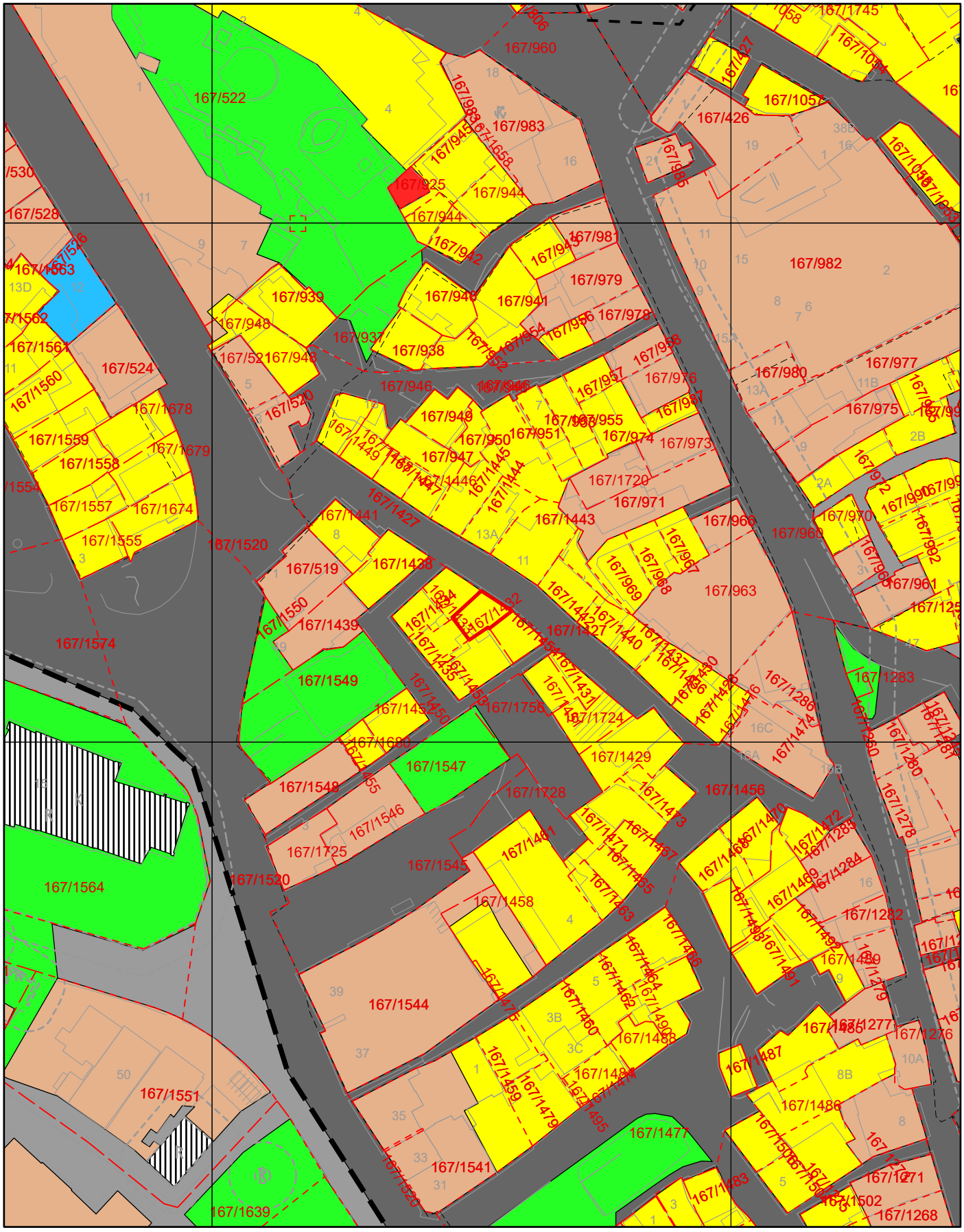
Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1432
Adresse: Nedre Stølen 4B

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Vegkryss u/bakken fremtidig


Kommunedelplangrense


Hovedturveg, nåværende


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Erverv (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Friområde (N)


Annet byggeområde (N)

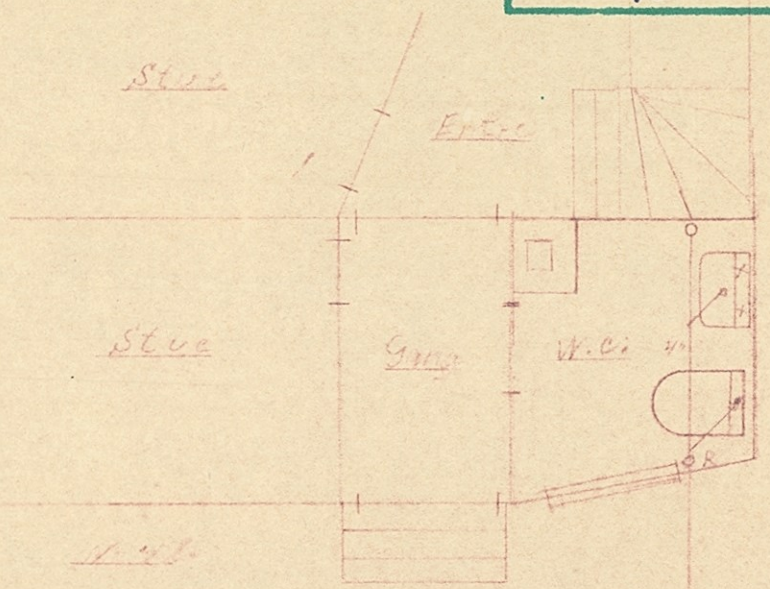

Område båndlagt, lov om kulturminner (N)


Vegareal (N)


Fotgjengerstrøk (N)


Gang- og sykkelareal (N)

BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
02. 01. 64
J.nr. 1693 1963.



APPROBE T
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 4 FEB. 1964 stilte vilkår.
Bergen den: 4 FEB. 1964
Attesteres:.....

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.