EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier Enebolig
Olsvikveien 60
5184 Olsvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 03/10/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:123, Bnr: 123
Hjemmelshaver:	Bulldog Avensis As
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 832 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1964

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.09.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Bulldog Avensis As
Tilstede under befaringen:	Ingen. Nøkler utlevert.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, trapper, murer, plen og noe beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong (åpent mot grunn i krypekjeller). Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass og enkle glass i pvc og trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein.

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1964 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:
Beliggenhet:
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Olsvik i Bergen Vest. Området er barnevennlig og innen kort avstand er det både barnehage og skole. Kort avstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, fysioterapaut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12-15 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

Takstobjektet:
Selveier enebolig over to plan.

Oppvarming: Varmekabler på bad, peis, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har gulvbelegg og parkettgulv.

Vegger: Badet i underetasjen har fliser, ett av badene i 1.etasje har baderomsplater, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Sikringsskapet ble oppgradert i 2017.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2017.
- Vinduene i pvckarmer ble montert i 2017.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	86	42	0	0	71	57
1. Etasje	163	0	0	0	163	0
SUM BYGNING	249	42	0	0	234	57
SUM BRA	291					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Entré(4m²), gang(25m²), mellomgang(3,5m²), mellomgang(4m²) toalett(1,6m²), bad(4,4m²), soverom(12,7m²), stue og kjøkken(12,8m²), bod(6,6m²), bod med opplegg for vaskemaskin(7,9m²).

1. Etasje: Entré(3,9m²), gang(9,7m²), mellomgang(1,3m²), mellomgang(3,7m²), bad(2m²), toalett(1,5m²), bad(2,6m²), soverom(7,2m²), soverom(7,4m²), soverom(7,4m²), soverom(9,6m²), soverom(7,8m²), soverom(7,5m²), soverom(7,6m²), stue(27m²), stue(32,3m²), kjøkken(8,9m²), kjøkken(12,1m²).

BRA-e:

Underetasje: Garasje(31m²), bod(3,1m²), bod(2,3m²), bod(3,2m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/10/2025



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong, åpent mot grunn i krypekjeller.
Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

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

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

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

Hulltaking i rom under terreng:
Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, flere av veggene under terreng er åpne mot grunnmur og det er avdekket avvik. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det er påvist saltutslag på flere av murene innvendig, saltutslag indikerer at murene er fuktige.
Det er påvist avskalling innvendig på murene, forholdet indikerer at murene er fuktige.
Det er påvist svertesopp på enkelte av murene innvendig, svertesopp indikerer at murene er fuktige.

På bakgrunn av alder (1964) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjelleren er åpen mot grunn (har synlig fjell).

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

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

Vær oppmerksom på:
Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

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

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

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

Det er benyttet stående trekledning og platekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

Platekledningen som er benyttet har skader i bunnen, vedlikehold utskiftning må påregnes.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen/platekledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord/platekledning vil være en del av jevnlig vedlikehold.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i pvc og trekarmer.
Vinduene i 1.etasje er fra 2017.
Vinduene i underetasjen er fra eldre dato (byggeår).
Takvinduene på loftet er av eldre dato.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdørene er av eldre.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Takvinduene på loftet har knuste glassruter, utskiftning av glassrutene må pårenges.

Det er påvist svertesopp på enkelte av vinduskarmene, svertesopp indikerer ofte tegn på kondens. Manglende ventilering øker risikoen for kondens.
Det er påvist fuktskjolder i hjørne på undersiden av vindu i stuen i 1.etasje, forholdet må holdes under oppsyn.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen er risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Det ble observert mose på skiferstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Takrennene ledes til avløp i støpejern, støpejern har større forekomst av rustdannelser, utskiftning må påregnes.

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

Over halve forventete levetid for pipen er overskredet, det må utføres kontroll av pipe og ildsted.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:
Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Det er påvist fuktskjolder i området rundt pipen, forholdet må holdes under oppsyn.

Isolasjonen på loftet sperrer for ventilering på loftet, mangelfull ventilering av loft øker risikoen for kondens på loftet.

Slik loftet fremstod på befaringsdagen utgjør loftkonstruksjonen en risiko for fuktskader.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje og underetasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i 1.etasje. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvene på badet i underetasjen og i 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det ble registrert motfall på gulvet i underetasjen.
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Som følge av våtrommenes alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i 1.etasje inneholder: helstøpt servant, dusjgarnityr.

Badet i underetasjen inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjkabinett, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgraderinger innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Støpejernsluk har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Merknader:

7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet,
lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk.

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med slette fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med slette fronter, enkelte av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

Kjøkkeninnredning i underetasjen med slette fronter, flislagt benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkeninnredningene er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør og kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning i støpejern. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

I fordelerskapet på badet i underetasjen er det påvist mye vann i skapet, forholdet skyldes trolig drypplekkasje fra koblinger samt kondens i skapet. Forholdet må undersøkes ytterliggere og tiltak må iverksettes for utbedring og for å unngå ytterligere skader. Det anbefales ikke videre bruk for avvike er utbedret.

Noe av rørsystemet er plassert løst på vegg i kjelleren. Rør-i-rørsystem skal være plassert i fordelerskap med drensåpning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen OSO 287 liter, fra 2007.
Varmtvannsberederen er plassert på badet i underetasjen og er av typen OSO 113 liter, fra 2020.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at en av varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg i 1.etasje.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg i hele boligen.

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

Merknad/vurdering av avvik:
På badet i underetasjen mangler det ventil til luftekanalen i himlingen.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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

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

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er påvist saltutslag på flere av murene innvendig, saltutslag indikerer at murene er fuktige. Det er påvist avskalling innvendig på murene, forholdet indikerer at murene er fuktige. Det er påvist svertesopp på enkelte av murene innvendig, svertesopp indikerer at murene er fuktige. På bakgrunn av alder (1964) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
1.2	Krypekjeller
	Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren. Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn. Platekledningen som er benyttet har skader i bunnen, vedlikehold utskiftning må påregnes. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen/platekledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord/platekledning vil være en del av jevnlig vedlikehold.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen er risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Det ble observert mose på skiferstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Takrennene ledes til avløp i støpejern, støpejern har større forekomst av rustdannelser, utskiftning må påregnes. Over halve forventete levetid for pipen er overskredet, det må utføres kontroll av pipe og ildsted.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Det er påvist fuktskjolder i området rundt pipen, forholdet må holdes under oppsyn. Isolasjonen på loftet sperrer for ventilering på loftet, mangelfull ventilering av loft øker risikoen for kondens på loftet. Slik loftet fremstod på befaringsdagen utgjør loftkonstruksjonen en risiko for fuktskader.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredningene er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning i støpejern. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. I fordelerskapet på badet i underetasjen er det påvist mye vann i skapet, forholdet skyldes trolig drypplekkasje fra koblinger samt kondens i skapet. Forholdet må undersøkes ytterliggere og tiltak må iverksettes for utbedring og for å unngå ytterligere skader. Det anbefales ikke videre bruk for avvike er utbedret. Noe av rørsystemet er plassert løst på vegg i kjelleren. Rør-i-rørsystem skal være plassert i fordelerskap med drensåpning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader.
10.2	Varmtvannsbereder

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det er påvist at en av varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko. Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.
10.5	Ventilasjon
	På badet i underetasjen mangler det ventil til luftekanalen i himlingen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene. Takvinduene på loftet har knuste glassruter, utskiftning av glassrutene må påregnes. Det er påvist svertesopp på enkelte av vinduskarmene, svertesopp indikerer ofte tegn på kondens. Manglende ventilering øker risikoen for kondens. Det er påvist fuktskjolder i hjørne på undersiden av vindu i stuen i 1.etasje, forholdet må holdes under oppsyn. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad 1.etasje og underetasje Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i 1.etasje. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad 1.etasje og underetasje Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det ble registrert motfall på gulvet i underetasjen. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad 1.etasje og underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgraderinger innen kort tid. Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Støpejernsluk har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

Egenerklæring

Olsvikveien 60, 5184 OLSVIK

28 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olsvikveien 60	Olsvikveien 60	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Rønning, Joralf

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

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett Hjem Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradering av sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroteam

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

Skade på avløpsrør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Reparasjon av avløpsrør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aller Geuppen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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
Rønning, Joralf	**2025-09-28**

Identification

bankID Rønning, Joralf

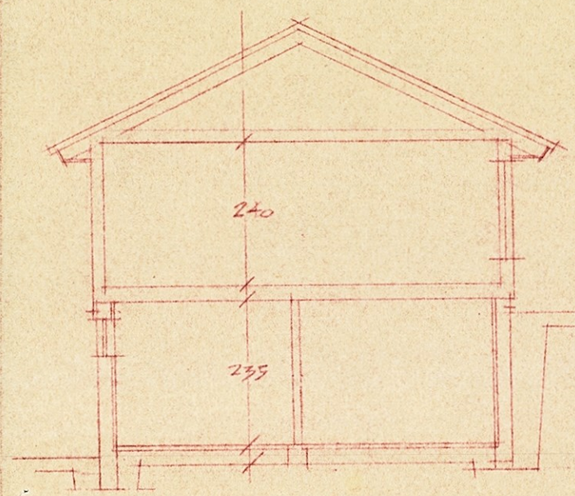
Signicat

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

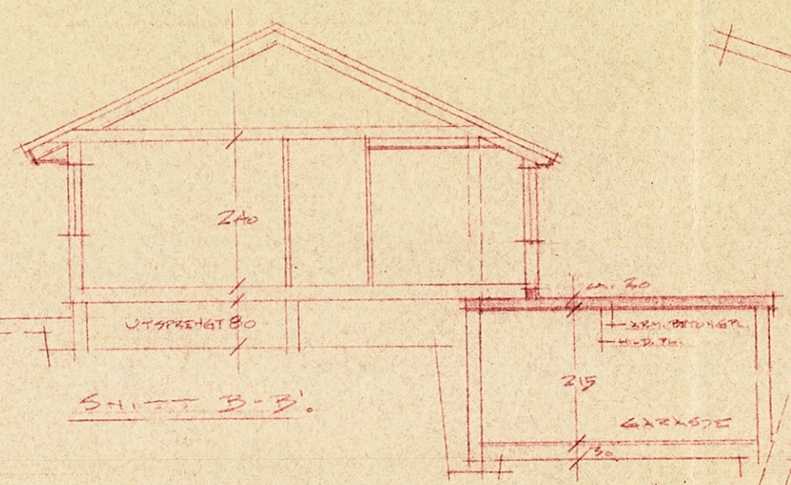
Egenerklæringsskjema

Signed by:

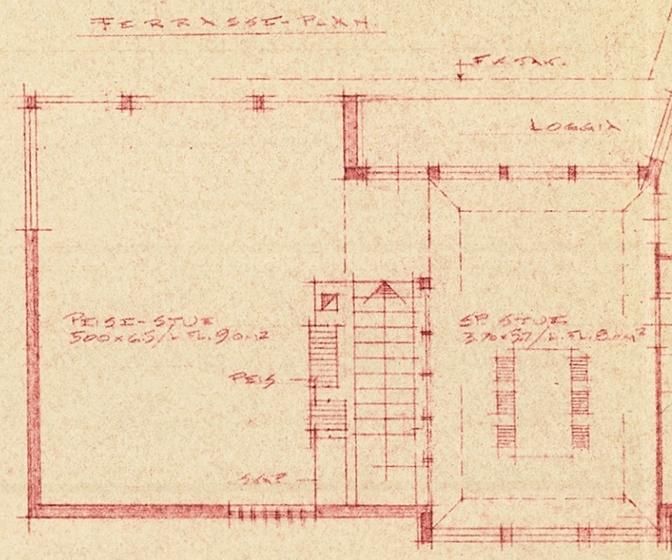
Rønning, Joralf	28/09-2025 11:03:09	BANKID

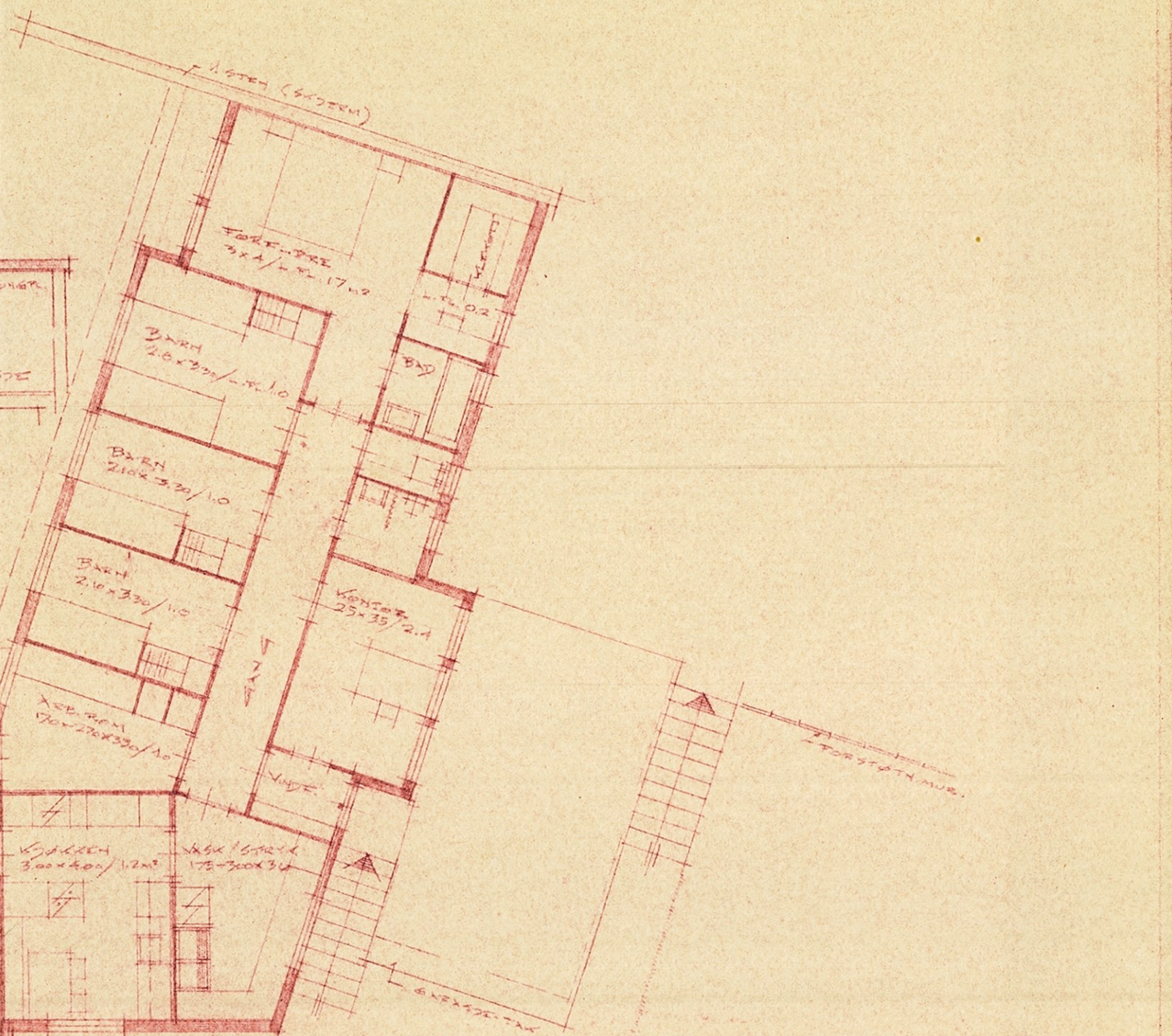


SNITT X-X'.



SNITT B-B'.



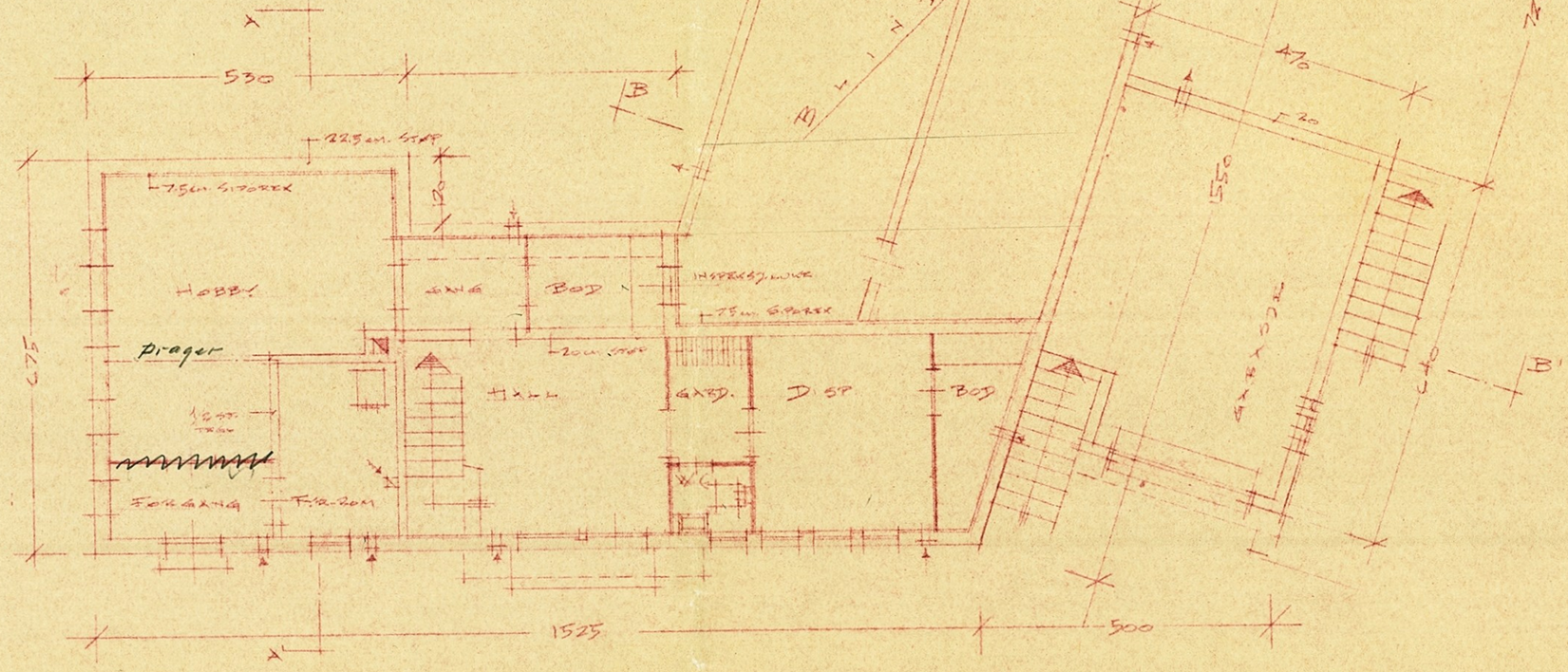


ETASJE-PLAN.

HR. LARS JENHEBERG, FAGERDAL, GODVIK	
M. 1/100	ETASJE-PLAN
JANUAR-63	DAH MARKUSSEN, ARKITEKT

6

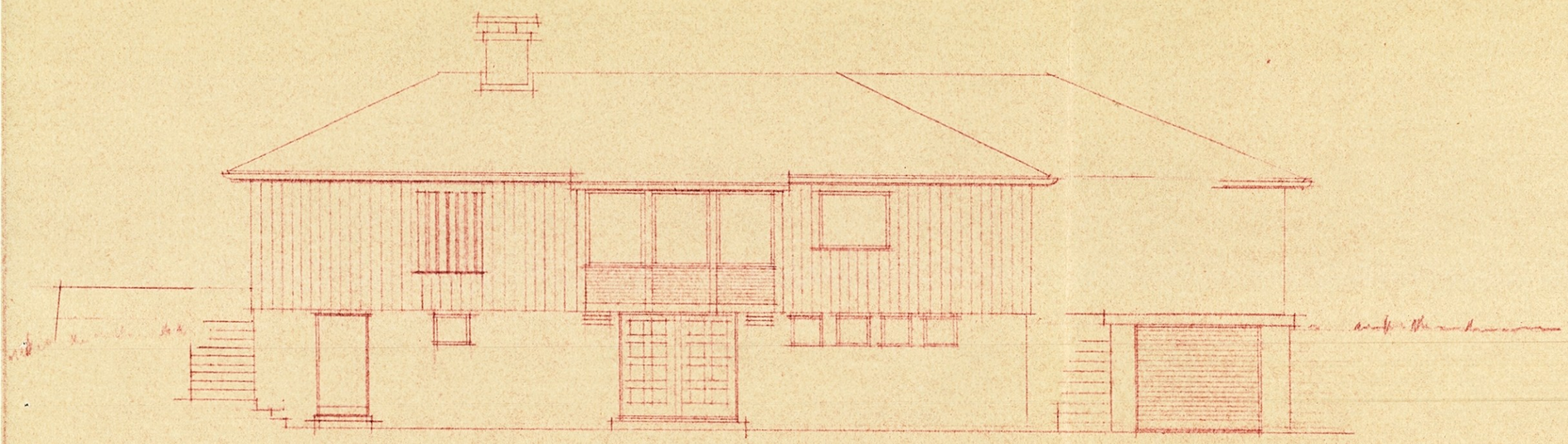
BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg
J.nr.: 125/63
Innkommet: 30/1-63.

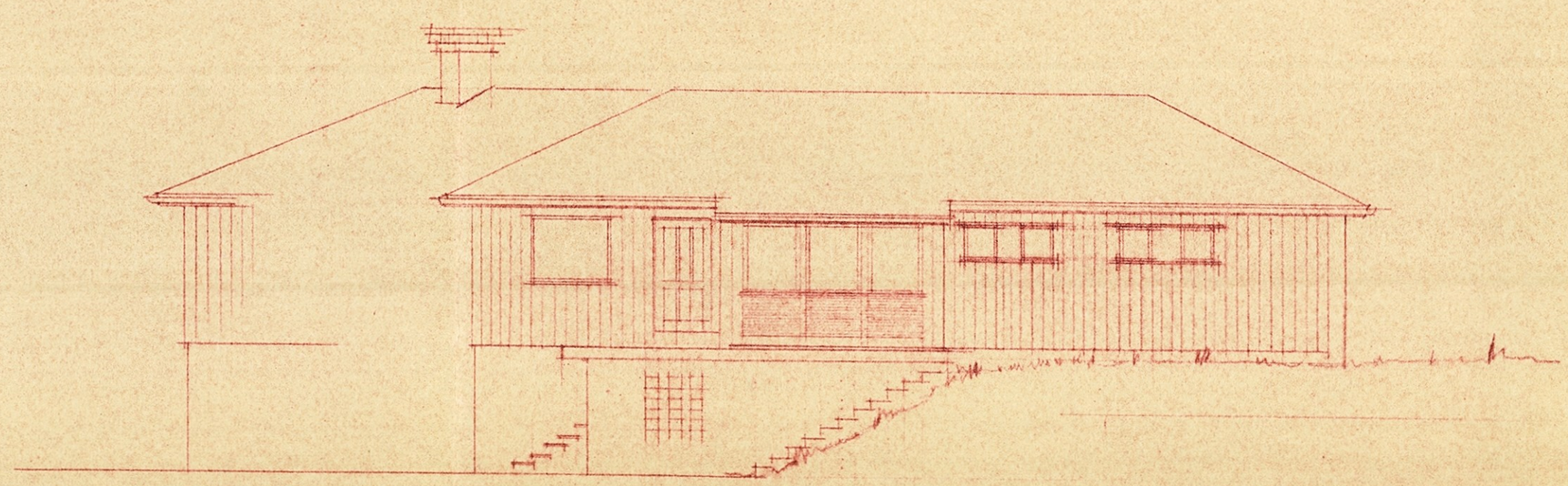


KJELLER-PLAN

HR. LARES	TINNEBEKK, FYLKESDAL, GRIMSTAD
M. 1/100	KJELLER-PLAN
JANUAR-63	JAN MARKUSSEN, ARKITEKT.

5



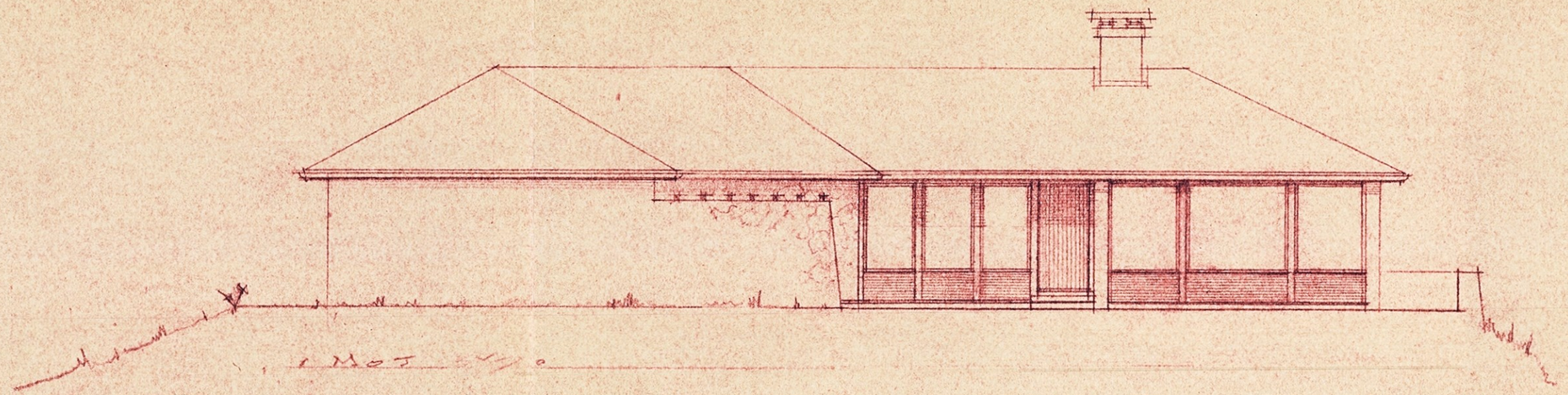


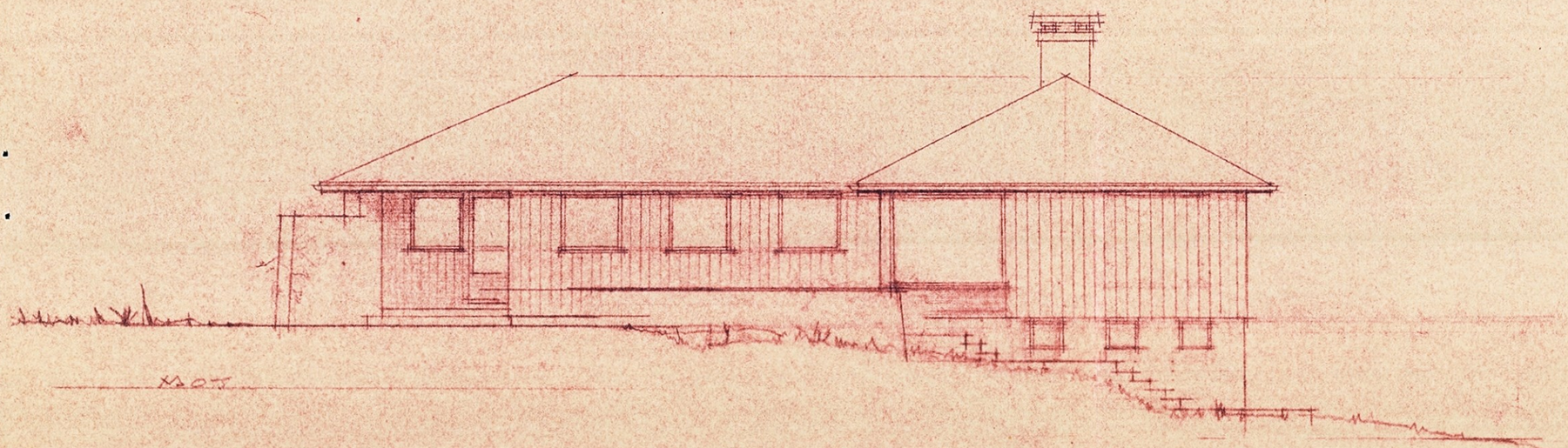
HR. LARS JACOBSEN, FREDERIKSHAVN

M. 1/100 FACADER

JANUAR 65 JAN MARCUSSEN, ARKITEKT.

7.





HR LARS JENNEBERG, FREDRIKSHOV		8
MÅLT 1/100	FASADER	
TEGNET AV	JAN MYKLEBUST, ARKITEKT	

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

BULLDOG AVENSIS AS
Olsvikveien 60A
5184 OLSVIK

Vår referanse: DELE-2025/12566-4
Saksbehandler: Vivian Ådlandsvik Skaflestad
Epost: VivianA.Skaflestad@bergen.kommune.no
Dato: 01.08.2025

Deres referanse:

Tillatelse til opprettelse og endring av eiendom

Eiendom	:	Gnr 123 Bnr 123
Adresse	:	Olsvikveien 60A
Tiltakets art	:	Søknad om opprettelse og endring av eiendom
Hjemmelshaver/ søker	:	BULLDOG AVENSIS AS / BULLDOG AVENSIS AS

Vi viser til søknad mottatt 23.04.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 03.07.2025.

1. Søknaden gjelder:

- Fradeling av en eiendom med bestående boligbygg, fra gnr 123, bnr 123 til boligformål.

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplan med hensyn til at ny grense ikke følger formålsgrensen mellom boligområdet og industriområdet. Det er søkt om en slik dispensasjon.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Fradeling av en eiendom med bestående boligbygg, fra gnr 123, bnr 123 til boligformål.

2.1 Nye grenser

Nye grenser er godkjent som vist på vedlagt vedtakskart datert 30.07.2025 i målestokk 1:1000 med saksnummer DELE-2025/12566.

2.2 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 40460000 for plassering av ny grense i strid med regulert formålsgrense, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Under følger punktvis vår begrunnelse for vedtak som oppsummeres til slutt.

3.1 Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplanid 40460000, Laksevåg, gnr 139, 140 og 141, Fagerdalen, vedtatt 21.03.1970 og er regulert til boligareal og industriareal.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y og den ligger innenfor hensynssonene H220_1 gul sone for flystøy og delvis innenfor H220_3 gul sone for veitrafikkstøy.

3.2 Nabovarsling

Punkt 2100 – 2102 Søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra eiere av gnr 123 bnr 63, gnr 123, bnr 396 og gnr 123, bnr 576.

Fra Giske Kjeilen eier av gnr 123, bnr 63:

Merknad til nabovarselet:

Er skeptisk til at Rett Hjem eiendommer skal få dele opp eiendommen de har to bygninger på. Fra tidligere har det vært opplyst fra Bergen Kommune at veien mellom Olsvikveien og Leirvikflaten (som tidligere var adkomstvei til Leirvikflaten) skulle tjene som grense mellom industri tomter og Boligtomter. Vi har allerede industrien tett nok innpå oss i området og Bergen kommune har satt i gang områdesatsning blant annet som en motvekt. Det blir da feil å tillate industritomt på nord og øst

---

siden av denne veistubben. Rett hjem benytter allerede både Olsvikveien 60 og 60a til industri og næringseiendommer. Bedriften tjener ikke til godt naboskap og belemrer allerede mange naboer med sin tilstedeværelse, framtoning og oppførsel. Firmaet har flere ganger klart å unngå både lover og regler på sin vei fram, noe kommunen har i sine logger og papirer. Vi i nabolaget frykter at vi ved å gi tillatelse til utskilling av tomten sitter igjen med enda større negative sider og problemer.

Fra Tonje Cecilie Malt-Devik eier av gnr 123, bnr 576, snr 1:

Hei,

Er skeptisk til at Bulldog Avensis AS skal få dele opp eiendommen de har to bygninger på. Fra tidligere har det vært opplyst fra Bergen Kommune at veien mellom Olsvikveien og Leirvikflaten (som tidligere var adkomstvei til Leirvikflaten) skulle tjene som grense mellom industritomter og

---

Boligtomter.
Vi har allerede industrien tett nok innpå oss i området og Bergen kommune har satt i gang områdesatsning blant annet som en motvekt. Det blir da feil å tillate industritomt på nord og øst siden av denne veistubben. Bulldog Avensis AS og alle selskaper som er knyttet til adressen benytter Olsvikveien 60 og 60a til industri og næringseiendommer.
Dermed tilhørende trafikk av lastebiler og arbeids biler.

Bedriften tjener ikke til godt naboskap og belemrer allerede mange naboer med sin tilstedeværelse, framtoning og oppførsel. Firmaene har flere ganger klart å unngå både lover og regler på sin vei fram, noe kommunen har i sine logger og papirer.

Vi i nabolaget frykter at vi ved å gi tillatelse til utskilling av tomten sitter igjen med enda større negative sider og problemer fra disse som tar seg til rette. Det finnes ingen interesse for oss eller samarbeidsvilje fra dette firmaet.

Alle nærliggende naboer som har samme bruksrett til vei stiller seg bak dette.

Fra Frank Malt-Devik eier av gnr 123, bnr 576, snr 1:

Er skeptisk til at Rett Hjem eiendommer skal få dele opp eiendommen de har to bygninger på. Fra tidligere har det vært opplyst fra Bergen Kommune at veien mellom Olsvikveien og Leirvikflaten (som tidligere var adkomstvei til Leirvikflaten) skulle tjene som grense mellom industri tomter og Boligtomter. Vi har allerede industrien tett nok innpå oss i området og Bergen kommune har satt i gang områdesatsning blant annet som en motvekt. Det blir da feil å tillate industritomt på nord og øst

---

siden av denne veistubben. Rett hjem benytter allerede både Olsvikveien 60 og 60a til industri og næringseiendommer. Bedriften tjener ikke til godt naboskap og belemrer allerede mange naboer med sin tilstedeværelse, framtoning og oppførsel. Firmaet har flere ganger klart å unngå både lover og regler på sin vei fram, noe kommunen har i sine logger og papirer. Vi i nabolaget frykter at vi ved å gi tillatelse til utskilling av tomten sitter igjen med enda større negative sider og problemer fra et firma som tar seg til rette. Det finnes ingen samarbeidsvilje fra dette firmaet.

Fra Bjarte Ejankowski, eier av gnr 123, bnr 396:

Har nylig fått opplyst fra naboer at adkomstveien rett hjem bruker i dag som vei til næringseiendom skulle egentlig gått via leirvikflaten som skulle ha vært et skille mellom industritomter og Olsvikveien som adkomst til boliger.Frykter at adkomst fra Olsvikveien kan bli enda mer belastet med mer nærings trafikk.

Fra Kiran Prakash Jagtap, eier av gnr 123, bnr 576, snr 2:

Er skeptisk til at Rett Hjem eiendommer skal få dele opp eiendommen de har to bygninger på.
Fra tidligere har det vært opplyst fra Bergen Kommune at veien mellom Olsvikveien og Leirvikflaten (som tidligere var adkomstvei til Leirvikflaten) skulle tjene som grense mellom industri tomter og Boligtomter.
Vi har allerede industrien tett nok innpå oss i området og Bergen kommune har satt i gang

---

områdesatsning blant annet som en motvekt. Det blir da feil å tillate industritomt på nord og øst siden av denne veistubben.
Rett hjem benytter allerede både Olsvikveien 60 og 60a til industri og næringseiendommer. Bedriften tjener ikke til godt naboskap og belemrer allerede mange naboer med sin tilstedeværelse, framtoning og oppførsel. Firmaet har flere ganger klart å unngå både lover og regler på sin vei fram, noe kommunen har i sine logger og papirer.
Vi i nabolaget frykter at vi ved å gi tillatelse til utskilling av tomten sitter igjen med enda større negative sider og problemer.

Fra Christer Norfonn-Wisnes, eier av gnr 123, bnr 576, snr 3:

Er skeptisk til at Rett Hjem eiendommer skal få dele opp eiendommen de har to bygninger på. Fra tidligere har det vært opplyst fra Bergen Kommune at veien mellom Olsvikveien og Leirvikflaten (som tidligere var adkomstvei til Leirvikflaten) skulle tjene som grense mellom industri tomter og Boligtomter.

Vi har allerede industrien tett nok innpå oss i området og Bergen kommune har satt i gang områdesatsning blant annet som en motvekt. Det blir da feil å tillate industritomt på nord og øst siden av denne veistubben.

Rett hjem benytter allerede både Olsvikveien 60 og 60a til industri og næringseiendommer. Bedriften tjener ikke til godt naboskap og belemrer allerede mange naboer med sin tilstedeværelse, framtoning og oppførsel. Firmaet har flere ganger klart å unngå både lover og regler på sin vei fram, noe kommunen har i sine logger og papirer. Vi i nabolaget frykter at vi ved å gi tillatelse til utskilling av tomten sitter igjen med enda større negative sider og problemer.

Beboere i nr. 58, 62, 64A og B, samt 66A står bak disse merknadene. Beboer i 66B stiller seg også bak, men har tidlig sendt tilsvar om ingen merknader.

Søker kommenterer nabomerknadene slik:

Fradelingen er nabovarslet og det har kommet like merknader fra eiere av gbnr. 123/63, 123/363, 123/576 (snr. 1, 2, 3 og 4).

Naboene anfører at det ikke bør tillates industritomt på nord og østside av Leirvikflaten, at Olsvikveien 60 og 60A allerede benyttes til industri og næring, og at tilkomstvei til Olsvikveien 60 og 60A er etablert i strid med lover og regler. Merknadene er vanskelig å forstå, og har ingen relevans for delingssøknaden.

I forkant av innlevering av felles nabomerknader, satte eier av gbnr. 123/576, snr. 1 (Frank Malt-Devik) frem utilbørlig press mot tiltakshaver, i et forsøk på å presse frem fordeler for seg selv og andre naboer.

Fagetatens vurdering:

Grensen mellom boligområdet og industriområdet er plassert gjennom eiendommen gnr 123, bnr 123, som vist figur 1. Dette gjør at den sørligste delen av gnr 123, bnr 123 har atkomst fra Olsvikveien. Øvrige eiendommer i industriområdet har atkomst fra Leirvikflaten. Reguleringsplanen fra 1970 viser ikke veier frem til den enkelte eiendom. Kun etablerte veier og en hovedvei gjennom industriområdet. Grensen mellom boligområdet og industriområdet er lagt langs en skråning /høydeforskjell i terrenget. Boligområdet ligger høyere i terrenget enn industriområdet og på den måten ble det et naturlig skille mellom de to områdene /formålene.

3.3 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsel er i samsvar med godkjent byggetillatelse
Søker har dokumentert at det foreligger erklæringer som kan tinglyses som sikrer ny eiendom lovlig rett til atkomst, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3.4 Vann og avløp

Søker har dokumentert at det foreligger erklæringer som kan tinglyses som sikrer ny eiendom lovlig rett til vann og avløp, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3.5 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplanen med hensyn til plassering av ny eiendomsgrense i forhold til den regulerte formålsgrensen i plankartet.

Omsøkt grense avviker noe fra den regulerte formålsgrensen.



Figur 1. Omsøkt grense vises med blå strek og formålsgrensen med svart strek. Boligområdet ligger nord og industriområdet sør på eiendommen.

Det søkes om dispensasjon for plassering av ny grense i strid med regulert formålsgrense.

For at dispensasjon kan gis kreves det at verken hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1 eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

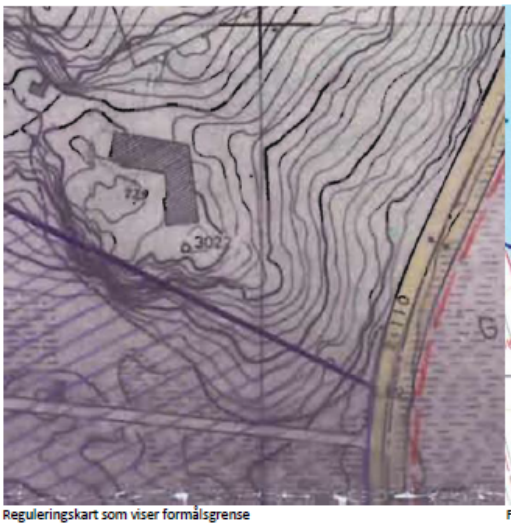
Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

Søknad om dispensasjon for opprettelse og endring av eiendom

Det søkes med dette om dispensasjon fra vilkår i reguleringsplan med planid 40460000, Laksevåg, gnr. 139, 140 og 141, Fagerdalen, vedtatt 21.03.1970.

Søknad om fradeling av parsell fra gbnr. 123/123 medfører avvik mellom delegrense som følger av fradelingskartet i søknaden, og formålsgrensen mellom boligområdet og industriområdet som plassert i reguleringskartet.



Reguleringskart som viser formålsgrense



Fradelingskart med påført formålsgrense

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Det er vurdert at den mest formålstjenlige plasseringen av matrikkelgrense mellom Olsvikveien 60 og Olsvikveien 60A vil være i toppen av den naturlige skjæringen som deler de to parsellene, som satt i fradelingskartet. Formålsgrensen i reguleringskartet krysser skjæringen, som medfører at et areal på noen få kvadratmeter i Olsvikveien 60 vil ha industri som formål. Tilsvarende, vil et avgrenset areal i Olsvikveien 60A har bolig som formål.

Det er i dette tilfellet tale om en reguleringsplan fra 1970. Planområdet er ferdig utbygget. Avviket mellom fradeling- og formålsgrensen er marginal. En dispensasjon vil derfor ikke sette hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, vesentlig til side. Den vil heller ikke føre til negative konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Fordelen ved å sette delegrensen i toppen av den naturlige skjæringen er at grensen er tydelig og lett å forstå.

Øvrige bestemmelser for tiltaket vil fortsatt være gjeldende. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi ber derfor om at omsøkt dispensasjon blir innvilget.

Avslutningsvis kan noen setninger fra lovforarbeidene i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) legges til grunn:

"2.3.14 Dispensasjon: Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende lov § 7 for byggesaksdelen. Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger.
Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglenes forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes."

Fagetatens vurdering:
Formålet med reguleringsplan er at arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser skal følges.

Hovedhensynet bak bestemmelse om formålsgrense er i dette tilfellet å sette et skille mellom boligområdet og industriområdet.

I denne konkrete saken er eiendommen utbygd i henhold til reguleringsplanen med et boligbygg og et industribygg. Reguleringsplanens intensjon er oppfylt.

At ny grense ikke plasseres nøyaktig slik reguleringsplanen legger opp til påvirker i liten grad intensjonen i planen. Regulert formålsgrense tangerer industribygningen Olsvikveien 60A. Omsøkt grense er plassert parallelt med bygningen med ca. 5 meters avstand.
Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn plankartet med bestemmelser skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra regulert formålsgrense vurderes til at hensynet bak reguleringsplanens intensjon ikke tilsidesettes. Ulempene vil være mindre vesentlige.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

3.6 Konklusjon
Søknaden gjelder fradeling av en del av gnr 123, bnr 123 som er bebygd med bolig. Denne delen av eiendommen er i all hovedsak regulert til boligformål.

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplan nummer 40460000, Laksevåg, gnr 139, 140 og 141, Fagerdalen, med hensyn til at den nye eiendomsgrensen ikke følger formålsgrensen mellom boligområdet og industriområdet. Det er gitt slik dispensasjon.

Fagetaten gir tillatelse til fradeling som omsøkt.

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

Vivian Å. Skaflestad
saksbehandler

Gjertrud Hansen
konstituert avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere

BULLDOG AVENSIS AS	Olsvikveien 60A	5184 OLSVIK

Kopi til

Sentralarkivet (Arbeidssted)	Postboks 7700	5020 BERGEN
Giske Kjeilen	Olsvikveien 58	5184 OLSVIK
Bjarte Ejankowski	Olsvikveien 62	5184 OLSVIK
Frank Malt-Devik	Olsvikveien 64 A	5184 OLSVIK
Tonje Cecilie Malt-Devik	Olsvikveien 64 A	5184 OLSVIK
Kiran Prakash Jagtap	Olsvikveien 64 B	5184 OLSVIK
Christer Nordfonn-Wisnes	Olsvikveien 66 A	5184 OLSVIK

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Tillatelse til tiltak **faller bort** dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering (matrikkelloven) innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedomsregistrering
Din sak på internett	Du kan få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom dersom du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren 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.

Informasjon om videre saksgang i kommunen.

Dersom dere har rekvirert oppmålingsforretning i søknaden: Deres rekvisisjon av oppmålingsforretning oversendes sammen med tillatelsen til oppmålingsmyndighetene. Nytt saksnummer og saksbehandler kan dere finne på internett på "Innsyn byggesak" på www.bergen.kommune.no/innsynpb

Dersom dere ikke har rekvirert oppmålingsforretning i søknaden: Dere må selv rekvirere oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, ellers faller tillatelsen bort.

Kommunens tidsfrister:
Denne informasjonen redegjør for lovpålagte tidsfrister og standard saksbehandlingsforløp hos oppmålingsmyndigheten.
Matrikkelloven § 35 samt matrikkelforskriftens § 18 fastsetter tidsfrister for behandling av ulike søknadstyper. Hovedregelen er at tidsfrister skal følges og at fristen avbrytes dersom saken ikke er komplett. Den tiden det tar søker/hjemmelshavere/andre involverte parter å komplettere og supplere saken, må derfor legges til den forventede saksbehandlingstiden.

SAKSTYPE:	TIDSFRIST:
Saker med delingstillatelse: Fristen løper fra det tidspunktet saken er mottatt oppmålingsmyndigheten og tillatelsen foreligger.	16 uker
Vintertid i alle saker jf. gebyrregulativets § 4.8: Tidsfristen løper ikke i perioden 15. desember til 1. mars.	

Bergen kommune har som målsetting å gjennomføre oppmålingsforretningene innen den fristen som er gitt i matrikkelloven.

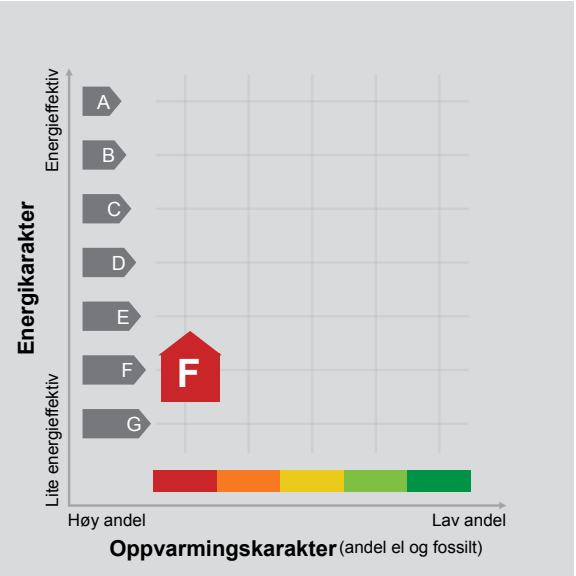
Saksbehandling av rekvisisjonen av oppmålingsforretningen i kommunen:
Når saken er fordelt til en landmåler vil landmåleren gjennomgå saken. Er saken komplett vil de involverte partene bli innkalt til oppmålingsforretning for den aktuelle enheten. Oppmålingsforretningen går ut på å klarlegge og beskrive grenser og retter til fast eiendom, for å gi nødvendig dokumentasjon for matrikkelføring og tinglysing. Dersom det foreligger eller dukker opp mangler ved saken, vil søker/hjemmelshavere/andre involverte parter få underretning om dette og gitt en frist til å rette mangelen. Dersom manglene ikke blir rettet innen fristen, vil saken kunne bli arkivert uten videre behandling.

Gebyr:
Behandling av rekvisisjon av oppmålingsforretningen er belagt med gebyr. Når oppmålings-forretningen er avholdt, eller saken blir arkivert uten videre behandling, fastsettes det et gebyr i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Bergen Bystyre.

Generell info:
Alle saker som behandles ved etaten kan følges på internett på www.bergen.komune.no
For tilgang til å se dokumenter og kommentere i saker som gjelder din eiendom må du logge inn på "din side" på www.bergen.kommune.no/dinside

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	643
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301174069
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-176418
Dato	03.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av yttertak / loft
- Redusér innetemperaturen
- Isolere loftsluke

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	297
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 13: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Olsvikveien 60A

Nabolaget Godvik/Leirvik - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Olsvikskiftet Linje 40, 49	3 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10.8 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	11 min 0.9 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	5 min 2.7 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 6.7 km

Ladepunkt for el-bil

Godviksvingene 125 AS	9 min
Bergen Vest Eiendom	13 min

«Rolig og trygt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

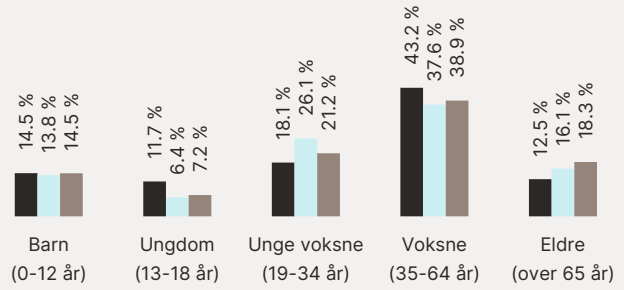
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Godvik/Leirvik	1 824	727
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Godvik barnehage (0-5 år) 77 barn	9 min 0.6 km
Kidsa Olsvikfjellet (0-5 år) 50 barn	8 min 0.7 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år) 53 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	14 min
Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 91/100

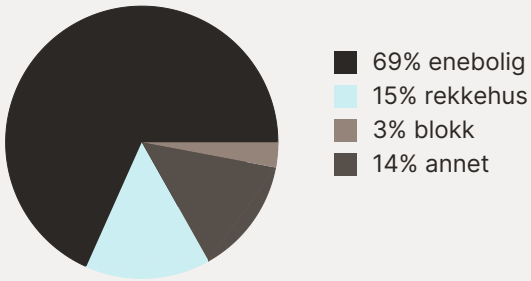
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

Olsvikparken balløkke grus Ballspill	12 min 0.9 km
Olsvikhallen Aktivitetshall	13 min 1 km
EVO Godvik	8 min
In Shape	22 min

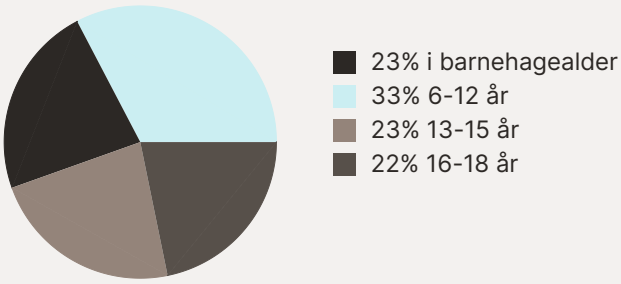
Boligmasse



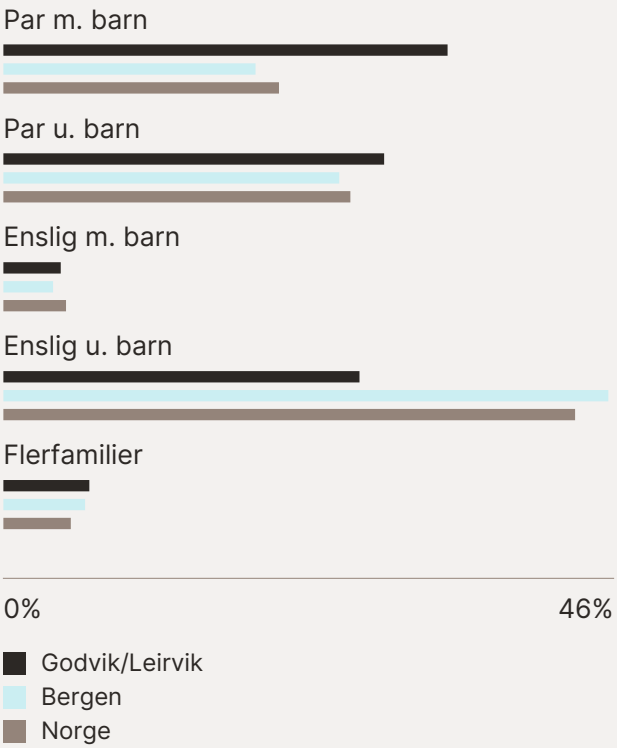
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	6 min
Apotek 1 Olsvik	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



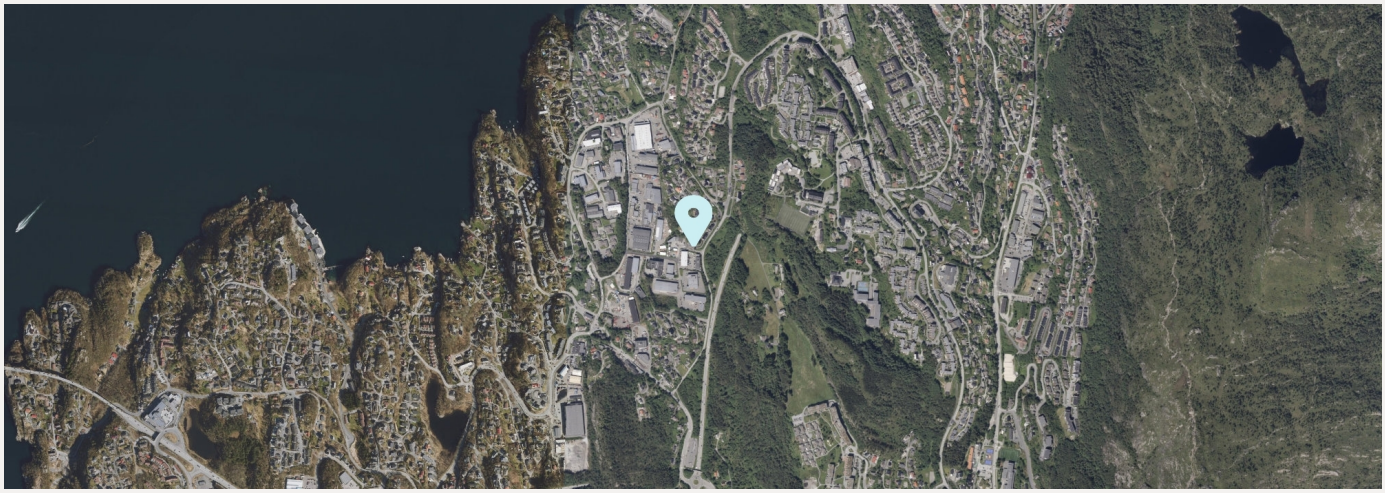
Familiesammensetning

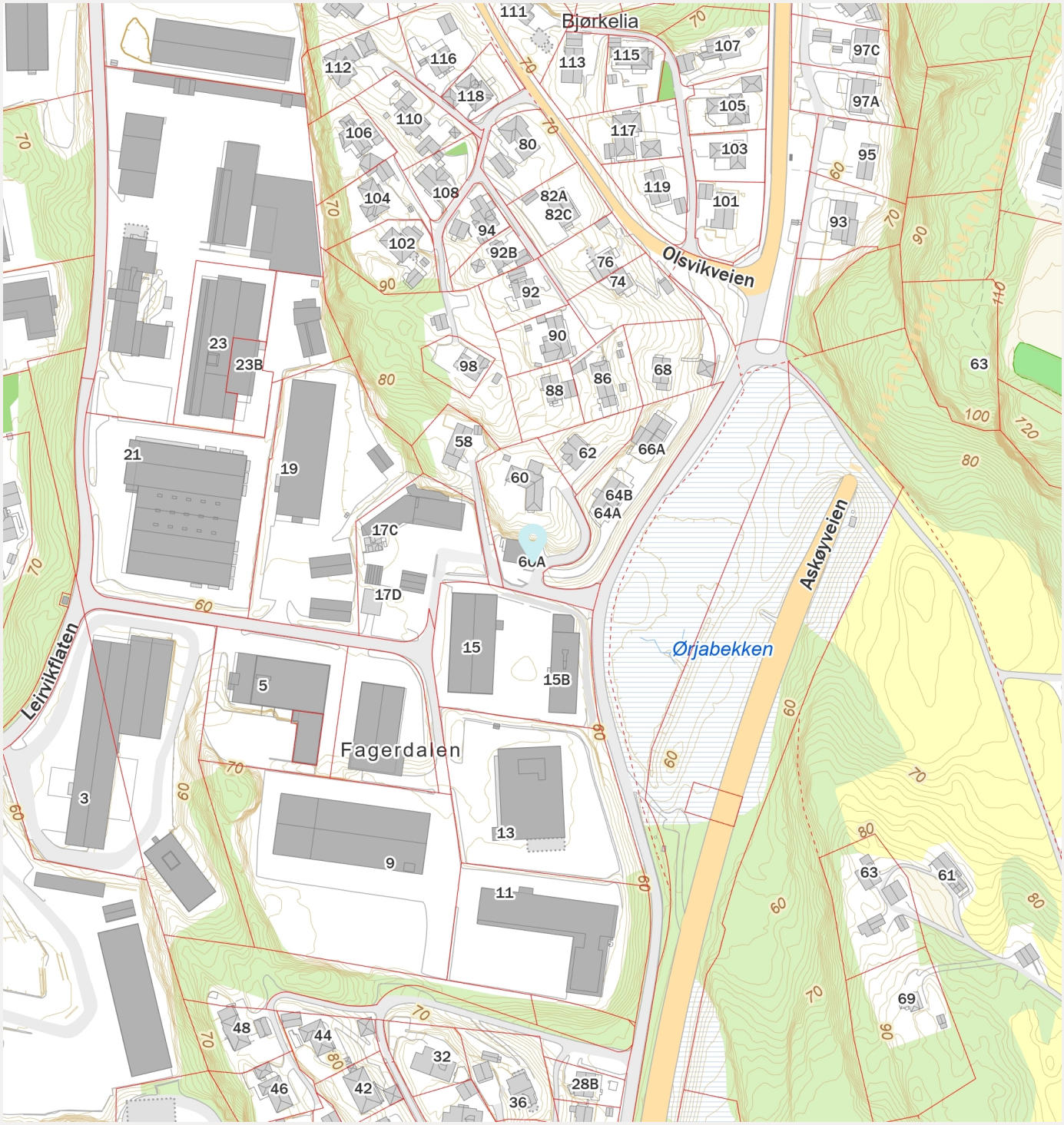


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/123/0/0
Utlistet 29. september 2025

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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260281342	Grunneiendom	0	Ja	3 007,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40460000	30	LAKSEVÅG. GNR 139 140 OG 141, FAGERDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.03.1970		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40460001	31	LAKSEVÅG. GNR 139 OG 140, FAGERDALEN INDUSTRITOMTER, ENDRING AV VEGTRACE		08.01.1974

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
60730000	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 7 MFL., FAGERDALEN	202220429	5,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	94,0 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	6,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	52,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7690000	30	LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL	3	190810080
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3325500	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET, FELT S 7	3	-
64550000	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3	201636271

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
140/99	300752252	-	Lagerhall	Bygning godkjent for riving/brenning	19.06.2019	-
140/99	300752250	-	Lagerhall	Bygning godkjent for riving/brenning	19.06.2019	-

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 29. september 2025

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

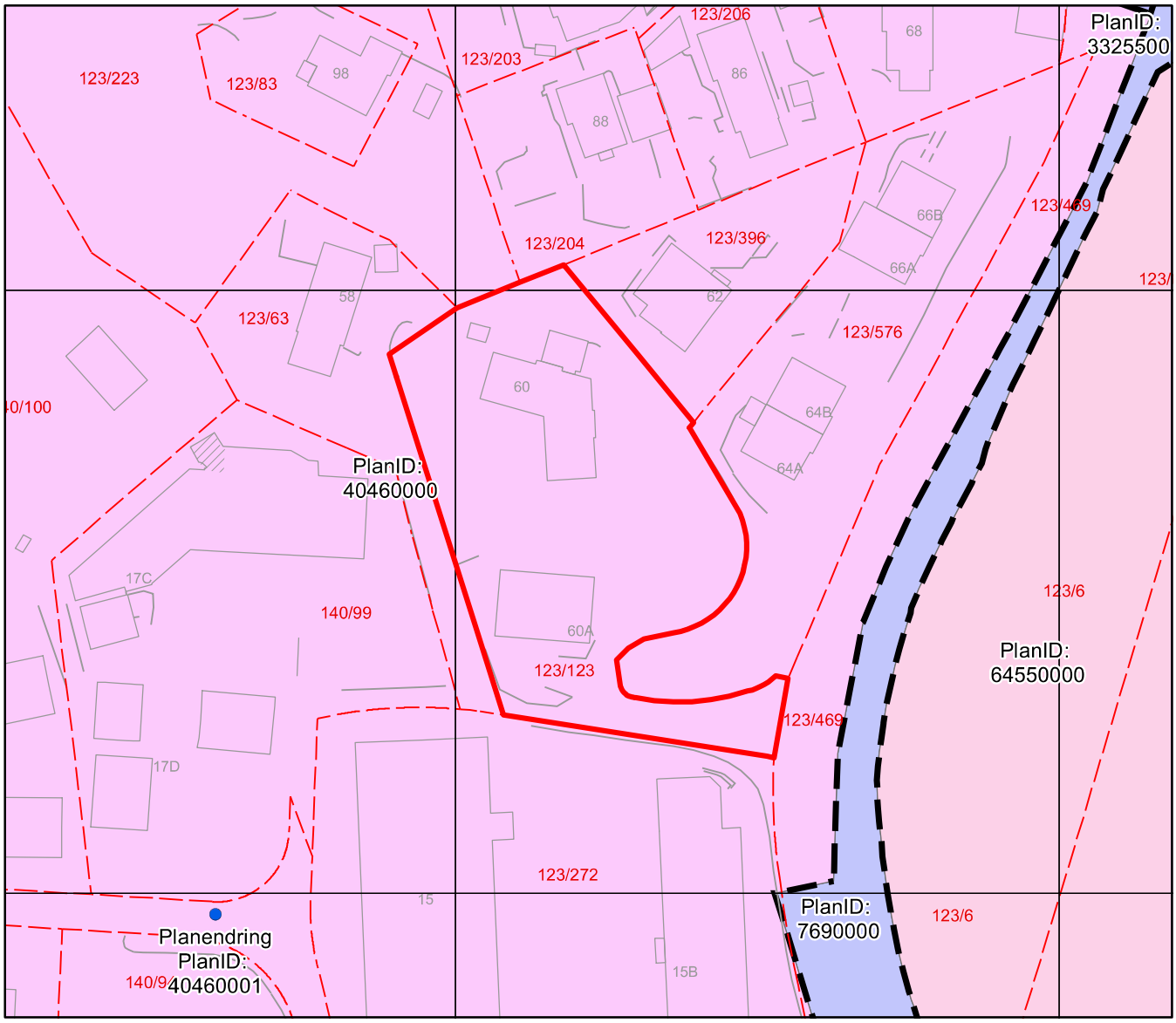
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/123/0/0
Dato: 29.09.2025 Adresse: Olsvikveien 60 m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40460000

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

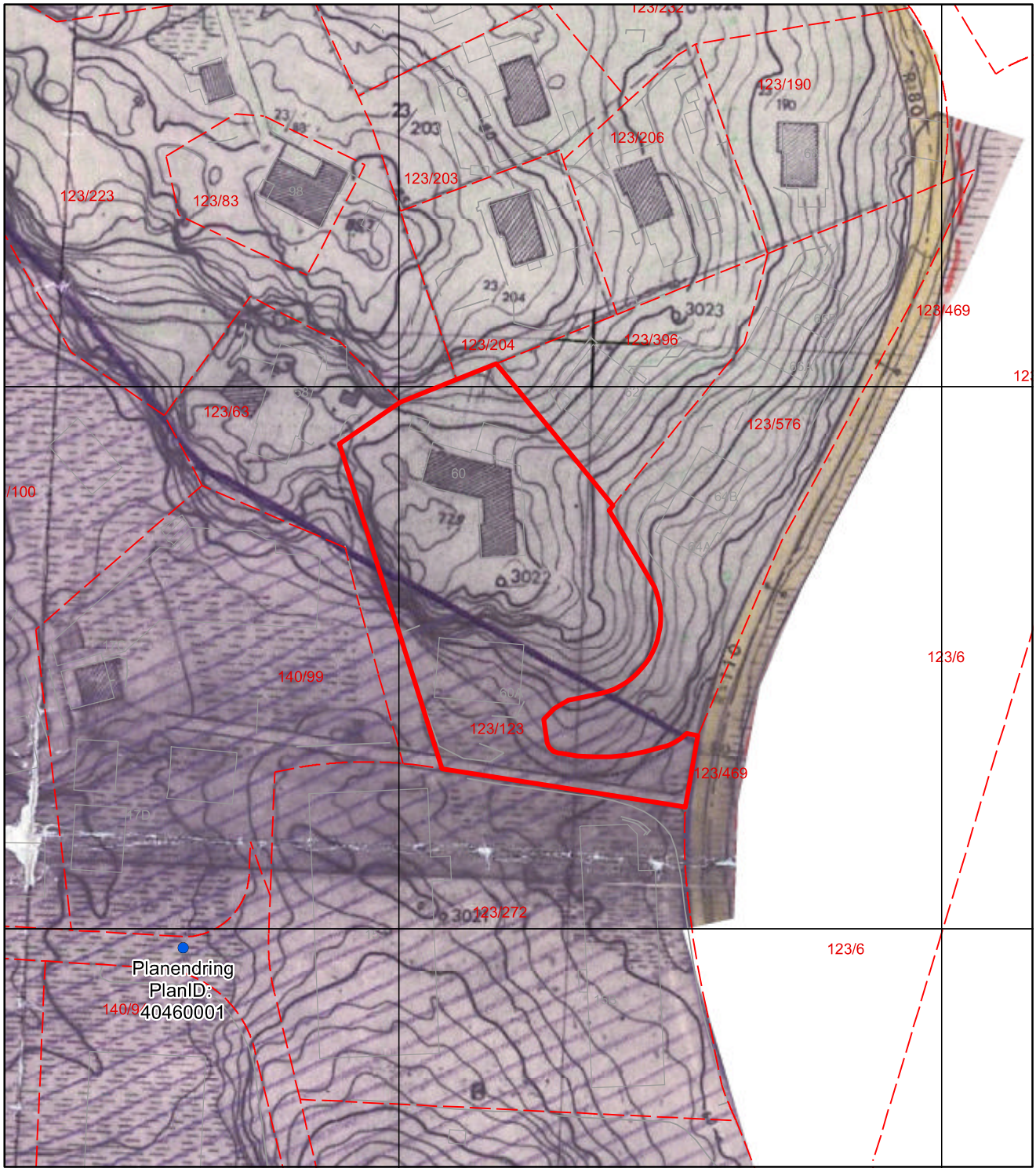
Arealplan-ID: 40460000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/123/0/0
Dato: 29.09.2025 Adresse: Olsvikveien 60 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIAREAL I FAGERDALEN
(DEL AV GR.NR. 39 - 40 og 41.)

MÅL: 1:1000	REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG 30-1-68 Albert Mjøs
KORRIGERT: 11-11-68	SAKSBEHANDLER. B.H.

V.BYGN.RÅD.	V.HERRED.ST.	APPROB.	REG.NR
24/5 - 12/11-1968 - 4/3 1969	29/5 1969	21/3 1970	

TEGNFORKLARING.



OFF. KJØRBAR VEG.

INDUSTRIAREAL.

GRØNTAREAL.

BEGRENSNINGSLINJE:

BOLIGAREAL

KOMM. DEP. TT
001574 21.8.70
PL.

FYLKESMANNEN I BERGEN OG HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA
J.nr. 1364/69 Ark.

Bilag C.1

R-4.46.00.00

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

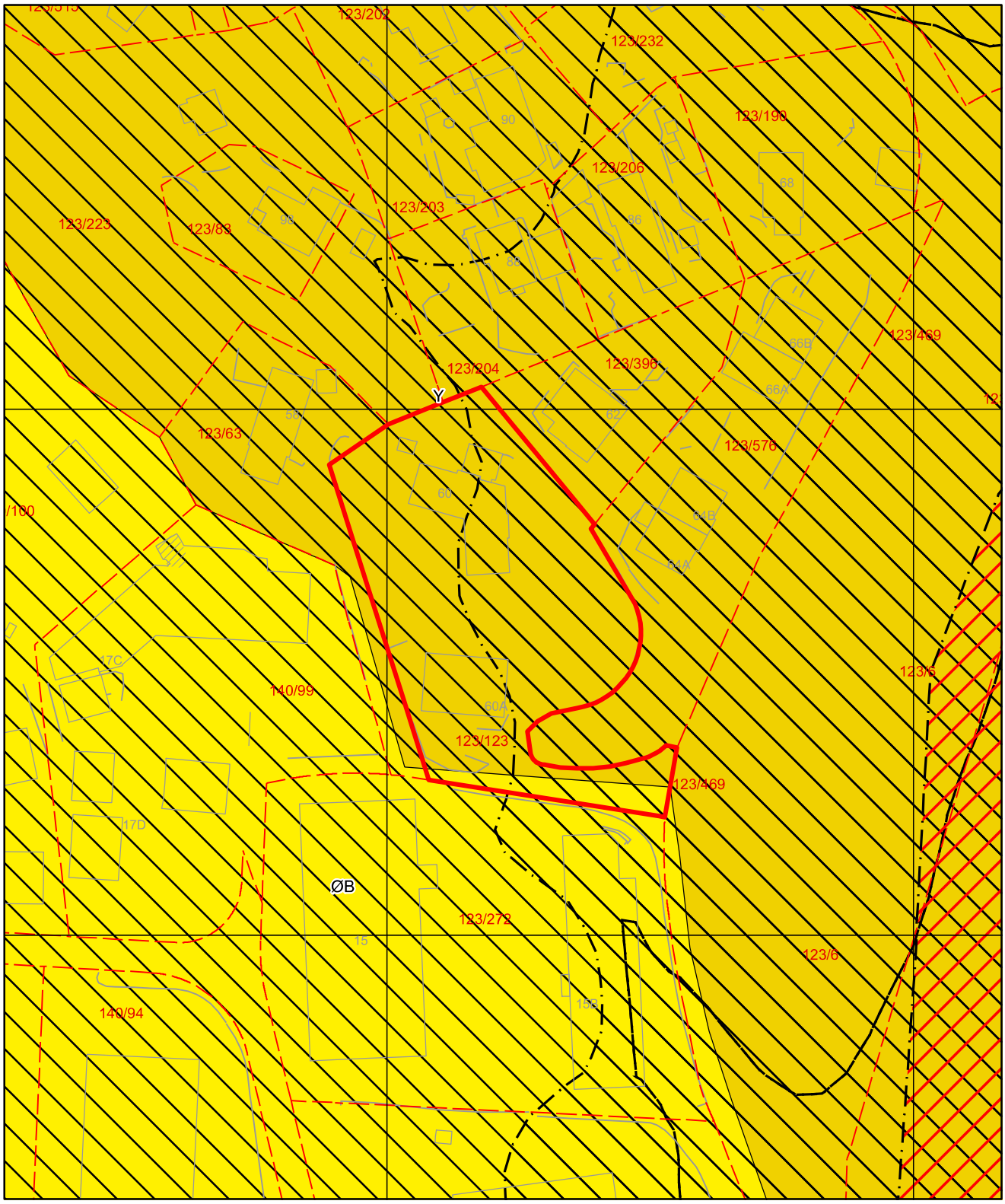
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 29.09.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/123/0/0
Adresse: Olsvikveien 60 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone

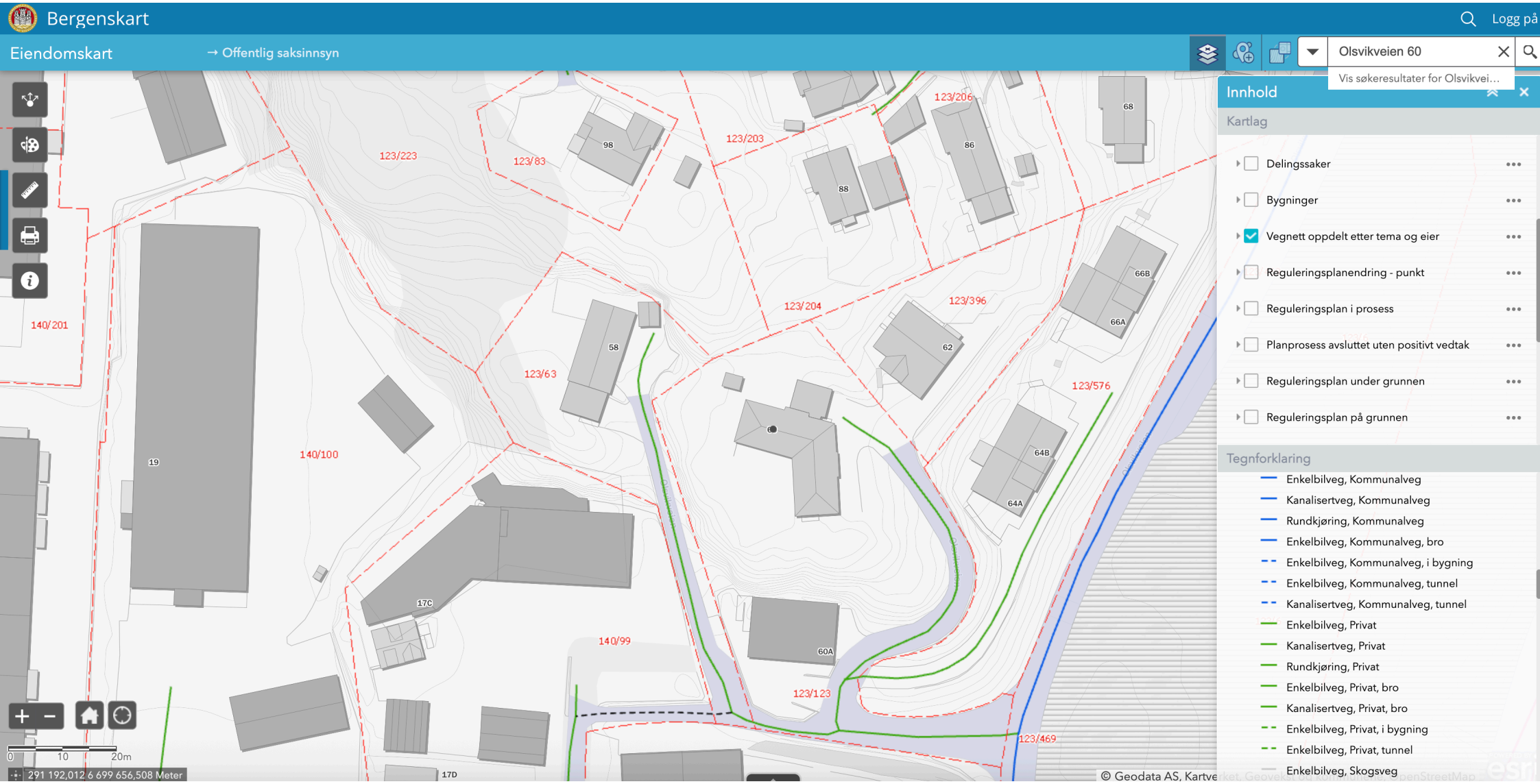

Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone


Bergenskart
Logg på
Eiendomskart
→ Offentlig saksinnsyn
Olsvikveien 60
Vis søkeresultater for Olsvikvei…
Innhold
Kartlag
Delingssaker
Bygninger
Vegnett oppdelt etter tema og eier
Reguleringsplanendring - punkt
Reguleringsplan i prosess
Planprosess avsluttet uten positivt vedtak
Reguleringsplan under grunnen
Reguleringsplan på grunnen
Tegnforklaring
Enkelbilveg, Kommunalveg
Kanalisertveg, Kommunalveg
Rundkjøring, Kommunalveg
Enkelbilveg, Kommunalveg, bro
Enkelbilveg, Kommunalveg, i bygning
Enkelbilveg, Kommunalveg, tunnel
Kanalisertveg, Kommunalveg, tunnel
Enkelbilveg, Privat
Kanalisertveg, Privat
Rundkjøring, Privat
Enkelbilveg, Privat, bro
Kanalisertveg, Privat, bro
Enkelbilveg, Privat, i bygning
Enkelbilveg, Privat, tunnel
Enkelbilveg, Skogsveg
123/223
123/83
123/203
123/206
123/204
123/396
123/63
123/576
140/201
140/100
140/99
123/123
123/469
98
88
86
68
66B
66A
62
58
64B
64A
60A
19
17C
17D
0
10
20m
291 192,012 6 699 656,508 Meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap
esri