



# Tilstandsrapport



 Enebolig med garasje

 Vestre Sikthaugen 23, 5145  
FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

# gnr. 23, bnr. 55

**Sum areal alle bygg: BRA: 266 m<sup>2</sup> BRA-i: 234 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 12127-2003

Referansenummer: TK2715

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



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

# Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning:

- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør ved Norges Takseringsforbund (nå Norsk Takst.)



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T-E Seierslund".

Tom-Erik Seierslund  
Uavhengig Takstingeniør  
post@lundtakst.com  
414 59 136



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisoleringsnivå er dårligere for bygninger fra ca. 1952-1955, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med varierende standard på bygningsmasse, overflater og innredninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig med garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke mottatt tegninger fra byggeår, og godkjent bruk og inndeling av rom er derfor ikke kontrollert.

Informasjon fra eier vedrørende hybler: det var vaskerom, en hybel (et rom og toalett), i kjeller da huset ble kjøpt i 1993. Siden den gang har det blitt bygget en ekstra hybel i kjeller.

Det er mottatt tegning og søknad/melding på altaner datert 1993, bislag (tilbygg) fra 1999.

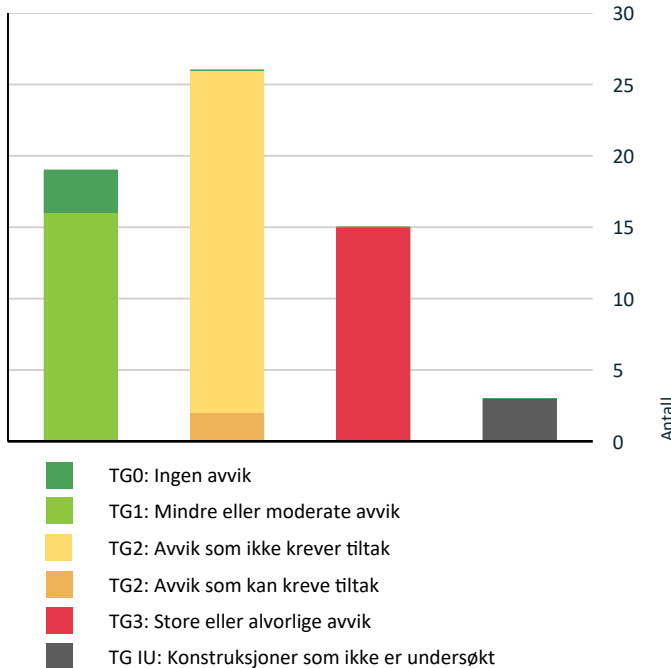
Innglasset balkong er ikke omsøkt, og er søknadspliktig tiltak.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

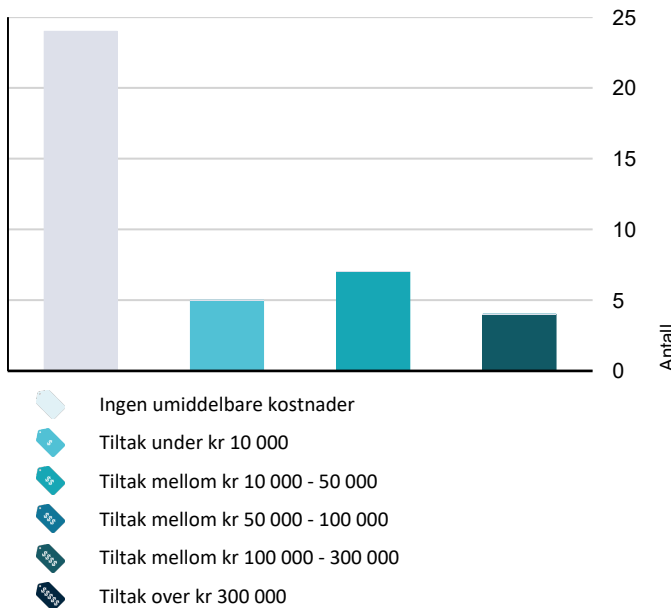
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med garasje


#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom (ikke målbart areal) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 4,2 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 4,2 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,7 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje - Felles for hybler > Vaskerom (måler 8,4 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje - Hybel 1 > Bad (måler 3,5 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje - Hybel 2 > Bad (måler 2,3 kvm) > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 4,2 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje - Felles for hybler > Vaskerom (måler 8,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Underetasje - Hybel 2 > Bad (måler 2,3 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK


 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)


 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)


 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)


 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)


 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)


 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Utvendige vannledninger** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 4,2 kvm) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 2. Etasje > Grovkjøkken (måler 8,8 kvm) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,7 kvm) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,7 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,7 kvm) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom (måler 1,0 kvm) > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED GARASJE



**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1998 Tilbygg I følge eier ble det bygget ny entre som tilbygg. Søknad og tegninger er ikke sett.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med skiferstein, og noe taktekking av metallplate type Decra eller tilsvarende.

Antatt brukstid taktekking:  
- skiferstein 10-50 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.  
Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringdagen

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

På grunn av alder må en forvente at skiferstein kan løsne, grunnet svekket innfesting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Nedløp og beslag

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke snøfanger på taket. Forskriften ved oppføring av boligen var funksjonsbasert, og snøfanger måtte vurderes i hvert tilfelle hvor det var ferdsel. Dagens forskrift krever snøfanger på hele taket.

Blybeslag mellom pipe og takteking er eldre, og brukstid nærmer seg oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfanger bør monteres hvor mennesker og dyr beveger og oppholder seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Fasadene er bekledd med liggende enkelfalset trekledning montert på bindingsverk.

Det er ikke kontrollert om det er montert vindsperre bak trekledningen.

I følge eier ble gavlvegg mot nord foret ut og etterisolert med 50mm mineralull i 2022. Det er ny kledning, foret ut og etterisolert på 3 av husets yttervegger.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjønning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler noe maling langs ett hjørnebord etter at vegg ble foret ut og isolert.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperre.

Boligen har et kryploft som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde. Det er tilkomst til kryploftet fra luke.

Hele kryploftet er ikke kontrollert grunnet vanskelig tilkomst, og det er ikke gulv på loftet. Det er noe løssøre på loftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke tilstrekkelig tettet med diffusjonssperre rundt et takvindu, og det er åpent rundt vindu. Dette kan føre til kondensering.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør utbedres rundt takvindu.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm.

I følge eier ble det skiftet til sammen 20 vindu i 2022, og ble satt inn av Byhus AS. Vedlikeholdsfrie vinduer med utvendig aluminiumlist og lydisolerende vinduer.

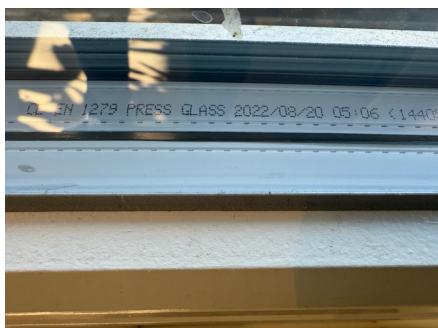
Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 1 Takvindu

Boligen har takvindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 - 10 år.

Normal tid for utskifting av takvindu i tre er 20 - 40 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## TG 3 Vinduer - 3

Boligen har noen eldre vindu, med 2-lags isolerglass i trekarm, i hybel.

I følge eier er vindu er fra slutten av 90-tallet.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

I hybelleilighet er det råte i ett vindu.

Vindu er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass. Glass kan være punktert uten at dette var synlig på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TC2 Dører

Boligen og hybel 1 har ytterdør i trekonstruksjoner med glassfelt. Dør til boligen har sidefelt av glass.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørens forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Døren er eldre, og har ikke dagens egenskaper med krav til u-verdi og kvalitet, og egenskap til pakninger mellom karm og dør er redusert.

Det ble ikke observert råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TC1 Dører - 2

Boligen har fire terrassedører med isolerglass i trekarm. Årstall er varierende. Dør i front i 2. etasje har 3-lags glass fra 2022.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Dører - 3

Til felles vaskekjeller i underetasjen er har bolig har en ytterdør i trekonstruksjoner.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har utgang fra stue og trapperom i 2. etasje til en 59,4 kvm altan og en 10,8 kvm innglasset balkong med skyvedør.

Altanen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner.

Over deler av terrassen er det letak tekket med Decra plater, og delvis vegger av trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

# Tilstandsrapport

Det er noe slitasje på terrassebordene.  
Det er sprekk i glass i levegg på altanen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassebord bør overflatebehandles.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Leiligheten har en terrasse over garasje som måler 24,9 kvm.

Terrassen har dekke av betong, og rekkverk av trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Boligen har utgang fra stue og entre i 1. etasje til en terrasse som måler 18,5 kvm og en altan som måler 54,2 kvm.

Dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner, samt dekke på grunn av betongstein.

Over deler av terrassen er det takoverbygg som er tekket med Decra ståltak. Det er utepeis under tak.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket måler 0,91 meter, målt fra topp rekkverk til topp dekke. Krav til rekkverk gjelder alle terrasser, balkonger, altaner og avsatsar eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå.

Det er noe råte i takoverbygget.

Det er knekt av et hjørne på utepeisen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Minimumskrav iht. gjeldende regelverk i TEK 17 er 1,00 meter. På tidspunktet for oppføring var det andre krav til høyde på rekkverk.

Treverk med råte må skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Utvendige trapper

Boligen har utvendige trapper av murkonstruksjoner.

Mellom altan og terrasse i 1. etasje er det trapp av trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg.

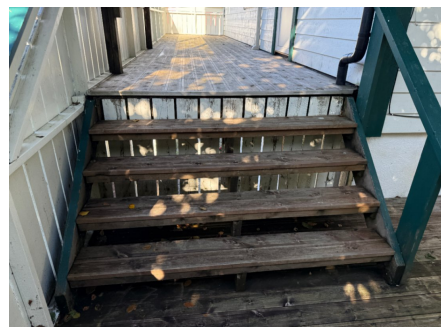
Tretrapp har lavt rekkverk og store åpninger i rekkverket.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Andre utvendige forhold

Under altan har boligen en utvendig bod som ikke har målbart areal. Gulvarealet måler 22,8 kvm.

Boden er vegger av trekonstruksjoner, og en plassbygget tredør. Boden har delvis gulv på grunn, og delvis grus.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene er eldre, og det er noe lekkasjer fra overliggende altan.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjer bør lokaliseres og utbedres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TE 3 Andre utvendige forhold - 2

I 1. etasje er det utvendig bod av trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte i bunnsvill og i bunn av en søyle som står på dekket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilsgig av vann må utbedres, og svill med råte skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### TE 2 Overflater

Gulvene er belagt med flis, teppe og laminat.

Veggene er belagt med malt strie, malte plater og trepanel.

Takene er belagt med trepanel, malte plater og takplater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er bom i gulvflis.
  - Rundt takvindu mangler det noe himling og foringer.
  - Det mangler flere feielister mellom gulv og dørterskler, samt gulvlister.
  - Det er observert noe mindre svelling på laminat.
  - I gang til felles vaskekjeller er det mugg på vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TE 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er knirk i gulvene.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadskonsekvens er kun for avretting av gulvene med flytsparkel eller tilsvarende, ikke for de- og remontering av gulv, dører og listverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TE 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre.

I følge eier er det utført målinger som ligger på 120 Bq/m<sup>3</sup>. Dokumentasjon er ikke mottatt av takstmann.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Pipe og ildsted

Bygningen har en pipe av teglstein.

Boligen har en vedovn i stue i 1. etasje.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll. Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

### Konsekvens/tiltak

- Pipa må rehabiliteres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TC 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har rom under terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjon bak veggplate. Det er målt 17,9% fukt i bunnsvill.

Høy fuktighet over tid kan føre til mugg og råte i konstruksjonen.

Det ble ikke observert skader på konstruksjonen på befaringen.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Ved fuktighet over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utvidet kontroll om det er fukt i vegger i kjeller. Kostnad er for kontroll, ikke for eventuell utbedring. Dersom det påvises områder med høyere fuktnivå og råte, er det aktuelt å rive organisk materialer, og ikke bygges opp på nytt før drenering er skiftet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TC 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er knirk i trappen.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendige dører

Boligen har hvite profilerte heltredører og lettdører.

Flere dører har glassfelt.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Det er stor sprekk i dør til stue i 2. etasje. TG3.
- Flere dører tar i karm.
- Det er svelling på dør til bad i 1. etasje.
- Enkelte dører er malingsslitt.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dør med sprekk må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD (MÅLER 4,2 KVM)

#### Generell

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD (MÅLER 4,2 KVM)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med trepanel.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

## 2. ETASJE > BAD (MÅLER 4,2 KVM)

### TG 3 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ramme i bunn av dusjbue er høy, og ved en eventuell lekkasje i baderommet, kan vann renne ut ved laveste punkt på membran ved dør, før det går til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 2. ETASJE > BAD (MÅLER 4,2 KVM)

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tett rundt gjennomføring i vegg for rør under vask, som er del av vaskens våtsone. TG3.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport

Gjennomføring må ettes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 2. ETASJE > BAD (MÅLER 4,2 KVM)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap og dusj.

Rommet har lys i tak og spotter over speil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling på underskap.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD (MÅLER 4,2 KVM)

### TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i vegg.

## 2. ETASJE > BAD (MÅLER 4,2 KVM)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Veggene er av tynne stående plank, og det er fare for gjennom boring.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon. n.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,7 KVM)

### Generell

Våtrommet er pusset opp etter TEK 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Rommet har vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,7 KVM)

### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med takplater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er våtrommets våtzone. Våtsonen går 1 meter fra ende på dusjvegger/kabinett/badekar, og 0,5 meter fra vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,7 KVM)

### TG 3 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall mot dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,7 KVM)

# Tilstandsrapport

## TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Under dusjkabinett er det sluk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke inspisert.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,7 KVM)

### TE2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med under- og overskap, dusjkabinett, lys over speil og spotter i tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

De er sprekk i vask og flass i bunn av speil.

### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,7 KVM)

### TE1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i tak, og tilluft via ventil.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,7 KVM)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er åpent under vask, og dette er våtrommets våtsone.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

## UNDERETASJE - FELLES FOR HYBLER > VASKEROM (MÅLER 8,4 KVM)

### TG 3 Generell

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har vegger og gulv av mur og flis, vask med underskap, varmtvannstanker, sikringskap og opplegg for vaskemaskin.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE - FELLES FOR HYBLER > VASKEROM (MÅLER 8,4 KVM)

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har vegger av murkonstruksjoner, og det ble ikke foretatt hulltaking.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator i våtsonen. Det ble ikke gitt utslag på fukt.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

## UNDERETASJE - HYBEL 1 > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

### TG 3 Generell

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har vinyl på gulv, malt strie på vegg, toalett, vask med under- og overskap, avtrekk i vegg og sluk i gulv.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE - HYBEL 1 > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen, fra kjøkken.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE - HYBEL 2 > BAD (MÅLER 2,3 KVM)

### TG 3 Generell

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet er helflist med hvite takplater, toalett, vask med underskap, dusj avtrekk i vegg, sluk i gulv og spot over speil.

Keramiske fliser på gulv/ vegger har levetid på 10-20 år

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## UNDERETASJE - HYBEL 2 > BAD (MÅLER 2,3 KVM)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

En vegg er mot nabohybel, 1 vegg er av murkonstruksjoner og resten av veggene er heltrevegger.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > GROVKJØKKEN (MÅLER 8,8 KVM)

#### TG 2 Overflater og innredning

Rommet har utslagsvask, benkeplate av laminat, underskap, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

I følge eier var dette rommet tidligere hovedkjøkken.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Rommet har ikke sluk eller vannføler under vaskemaskin.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sluk eller vannføler i rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > GROVKJØKKEN (MÅLER 8,8 KVM)

### TG1 Avtrekk

Rommet har ventil.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 52,3 KVM)

### TG1 Overflater og innredning

Boligen har et kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, mikro, steikeovn og platetopp.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 52,3 KVM)

### TG1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE - HYBEL 1 > STUE/KJØKKEN VESTRE (MÅLER 16,5 KVM)

### TG1 Overflater og innredning

Hybelen har et kjøkken i stålkonstruksjoner, med integrert vask og platetopp.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE - HYBEL 1 > STUE/KJØKKEN VESTRE (MÅLER 16,5 KVM)

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



## UNDERETASJE - HYBEL 2 > STUE/KJØKKEN (MÅLER 18,6 KVM)

### TG 1 Overflater og innredning

Hybelen har et kjøkken i stålkonstruksjoner, med integrert vask og platetopp.



## UNDERETASJE - HYBEL 2 > STUE/KJØKKEN (MÅLER 18,6 KVM)

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### LOFTSETASJE > TOALETTROM (IKKE MÅLBART AREAL)

#### **TG 3** Overflater og konstruksjon

Boligen har et toalettrom med vinyl på gulv, malt strie på vegg og tak, toalett, vask og lys over dør.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, toalett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### 1. ETASJE > TOALETTROM (MÅLER 1,0 KVM)

#### **TG 2** Overflater og konstruksjon

Boligen har et toalettrom med veggheengt toalett, fliser på gulv, fliser og malt strie på vegg, vask, ventil i vegg og lys i tak.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, toalett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalte under dør er under 10mm. Spalte bør være minimum 10mm for tilstrekkelig luftgjennomstrømning til våtrommet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TC 2 Vannledninger

Boligen har synlig vannrør av kobber.

Utvendig er det to vannuttak på fasade.

Inne i boligen er det stoppeventil er en eldre skruventil.

I følge eier det utvendig stoppekran i utvendig bod under altan.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er rust på stoppekran.

Eier har opplyst at det tidvis er en pipelyd når det tappes vann i kjeller/hybler, samt toalett på loft og toalett i gangen, og at dette systemet er separat fra ellers i huset.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran bør skiftes.

Pipelys i rør - i følge eier kan dette utbedres ved montering av akkumulator.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern.

Avløpsrør er ikke sett, og alder er basert på tidspunkt for oppføring av boligen.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

## ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier



## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Til toalettrom i loftsetasjen er det en mindre varmtvannstank plassert i kott. Tanken er ikke inspisert, grunnet vanskelig tilkomst og mye løssøre.

I vaskekjeller i underetasjen er det to stk. 120 liters Oso varmtvannstanker, som gir vann til hyblene.

Boligens varmtvannstank er også plassert i vaskekjelleren, og er en eldre vegghengt tank på 110 liter, av merket Kongsberg Hotwater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## **TE 3 Elektrisk anlegg**

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

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

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Hovedbryter Overbelastningsvern på 63A, Overspenningsvern på 63, 2 kurser på 20A, 7 kurser på 16A og 2 kurser på 13A.

I underetasjen er det et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter til hybelleilighetene. Det er en måler til hver av hyblene.

Skapet har overbelastningsvern på 32A, jordfeilbryter på 63A, 4 kurser på 16A og 2 kurser på 13A.

I følge eier er det varmekabler i stue/kjøkkenen i 1. etasje, og i alle gulv i hybel 2.

Det er el.bil lader i garasjen.

I følge eier ble sikringsskap og strøm inntak skiftet i 1998.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### **Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei I følge eier er alle arbeider utført av elektriker, men ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

**Arbeid er for det meste gjort av elektrikere, jeg har ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring. Anlegget har fungert uten problemer, men kjøper må være oppmerksom på at arbeid ikke er fagmessig dokumentert.**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Tilstandsgrad 3 settes automatisk når det er foretatt arbeidet på det elektriske anlegget av uautorisert person. Dersom dette utbedres av el. installatør endres tilstandsgraden.**

Det er flere løse ledninger i boligen som må festes, bl.a på fasade, bod under terrasse, tak og vegger på flere rom i loftsetasje, hybelleiligheter, og på bad i 2. etasje. Løs koblingsboks på loft. TG3.

Over dusj på bad i 1. etasje henger det den et løst trekkerør. Dette må fjernes. Det er uvisst hvor denne går. TG2.

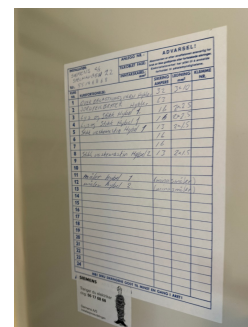
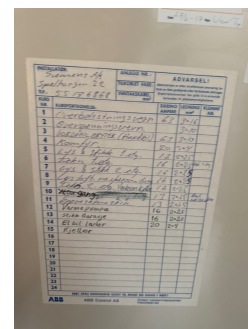
Det foreligger ikke dokumentasjon på hele eller deler på installasjon av anlegget, og på bakgrunn av dette settes TG2, fra krav fastsatt i NS3600.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## Generell kommentar

Kostnadsestimatet er for utvidet kontroll. Kostnad for eventuell utbedring av anlegget er ikke vurdert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## **TG 3** Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

## **TG 3** Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.  
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.  
Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er målt fukt i bakvegg. Se rom under terreng.

Eier har informert om følgende: på baksiden av mur for utvendig bod er dreneringsrør tett av jord, slik at det ved ekstremregn kommer vann gjennom mur og inn i bod og inn på steinbelagt inngangsparti.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drensrør må renses, ifbm kommentar fra eier vedrørende tett drensrør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har vegger mot grunn av murkonstruksjoner.

På tidspunkt for oppføring av boligen var det vanlig å benytte sparestein i grunnmuren, og det kan ikke utelukkes at det benyttet i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Se eiers egenerklæring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk må holdes under oppsyn.

## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er delvis skrående.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.

I følge eier er det utført rørfornyning i 2025, etter pålegg fra kommunen. Tilbud fra rørlegger og avsluttet sak hos kommunen er mottatt fra eier. I følge dokumentasjon fra rørlegger forlenger rørfornyning levetiden med 50-100 år.

## TG 2 Utvendige vannledninger

Bygningen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2004

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Beskrivelse**

Garasjen er en enkel konstruksjon med vegger, dekke og gulv på grunn av betong.

På langvegg mot boligen er det støpt fundamenter for å støtte opp vegg. I følge eier ble dette utført etter noe sig ifbm. gravearbeider på oppsiden, som vises som sprekker i mur. Etter at fundament ble støpt, har det ikke vært bevegelser i konstruksjonene.

I front er dett en automatisk leddport, og på siden er det vindu med glass i trekarm.

Garasjen er ikke helt tett, og det er noe fukt fra taket/dekket over garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

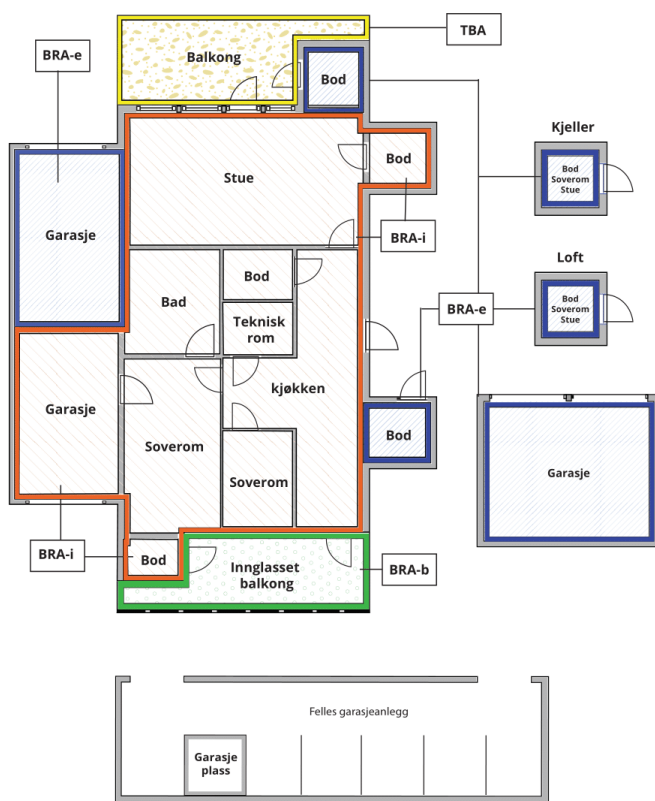
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	27			27		20	47
2. Etasje	69		11	80	59		80
1. Etasje	80	3		83	73		83
Underetasje - Felles for hybler	12			12	25		12
Underetasje - Hybel 1	25			25			25
Underetasje - Hybel 2	21			21			21
<b>SUM</b>	<b>234</b>	<b>3</b>	<b>11</b>		<b>157</b>	<b>20</b>	<b>268</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>248</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom 1 (måler 8,4 kvm), soverom 2 (måler 9,2 kvm), garderobe 1 (ikke målbart areal), garderobe 2 (ikke målbart areal), toalettrom (ikke målbart areal), trapperom (ikke målbart areal), bod (ikke målbart areal), lofttue (måler 9,0 kvm)		
2. Etasje	Bad (måler 4,2 kvm), soverom 1 (måler 9,1 kvm), soverom 2 (måler 9,7 kvm), grovkjøkken (måler 8,8 kvm), gang (måler 1,6 kvm), stue (måler 27,0 kvm), trapperom (måler 6,0 kvm)		Innglasset balkong (måler 10,8 kvm)
1. Etasje	Stue/kjøkken (måler 52,3 kvm), kontor (måler 9,3 kvm), bad (måler 4,7 kvm), bod (måler 0,8 kvm), entré (måler 8,4 kvm), toalettrom (måler 1,0 kvm)	Bod med utvendig tilkomst (måler 3,0 kvm)	
Underetasje - Felles for hybler	Vaskerom (måler 8,4 kvm), gang (måler 2,8 kvm)		
Underetasje - Hybel 1	Stue/kjøkken vestre (måler 16,5 kvm), sovealkove (måler 5,0 kvm), bad (måler 3,5 kvm)		
Underetasje - Hybel 2	Stue/kjøkken (måler 18,6 kvm), bad (måler 2,3 kvm)		

## Kommentar

01.01.2024 er det innført ny arealstandard NS3940:2023. Det er i denne rapporten medtatt utregning av bruksareal for utgått og gjeldende standard, og det kan være avvik mellom oppgitte areal grunnet endring i måleregler.

Takhøyde i soverom i loftsetasje måler 2,29 meter.

Takhøyde i soverom i 2. etasje måler 2,43 meter.

Takhøyde i stue i 1. etasje måler 2,41 meter.

Takhøyde i stue i Hybel 1 måler 2,29 meter.

Takhøyde i stue i Hybel 2 måler 2,34 meter.

Under terrasse har boligen en 22,8 kvm bod som ikke har målbart bruksareal.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

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

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger fra byggeår, og godkjent bruk og inndeling av rom er derfor ikke kontrollert.

Informasjon fra eier vedrørende hybler: det var vaskerom, en hybel (et rom og toalett), i kjeller da huset ble kjøpt i 1993. Siden den gang har det blitt bygget en ekstra hybel i kjeller.

Det er mottatt tegning og søknad/melding på altaner datert 1993, bislag (tilbygg) fra 1999.

Innglasset balkong er ikke omsøkt, og er søknadspliktig tiltak.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Nye vindu og terrassedør i 2022.

Varmepumpe installert i 2024.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Fra loftsetasje er det rømning fra to soverom via vindu, og via internt trapp til 2. etasje. Det er montert rømningsstige utenfor vindu på soverommene i loftsetasje.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje (måler 18,2 kvm)	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med garasje	233	4
Garasje	0	18

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Tom-Erik Lund	Takstingeniør
	Jan Kenneth Merkesdal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	55		0	1283.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestre Sikthaugen 23

### Hjemmelshaver

Merkesdal Jan Kenneth

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Fyllingsdalen i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport, skoler, matbutikk, og kort avstand til Oasen kjøpesenter med diverse butikker og servicetilbud.

Fra eiendommen tar det ca. 11 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 5 minutter til Bergen Togstasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i anigitt kulturmiljø - historisk veifar og i veistøy rød sone.

Eiendommen er regulert i plan FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

### Om tomten

Tomten måler 1 283,20 kvm.

Eiendommen er vestvendt, og er opparbeidet med asfaltert område, garasje og flere terrasser. Mot øst er det bratt terreng. I følge eier ble eiendommen asfaltert i 2025.

I følge Bergenskart, ligger liten del av altan på naboeiendom mot sør.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:

- bestemmelse om gjerde

- bestemmelse om veg

. bestemmelse om vannrett

- pantedokument

Grunndata:

- registrering av grunn

- omnummerering ved kommuneendring

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Uskifte

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2025	Egenerklæring er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Eier	23.09.2025	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.09.2025	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	25.09.2025	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	25.09.2025	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.09.2025	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger og byggesøknad	29.09.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)



# Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 18.09.2025

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4601 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 55

**Adresse:** Vestre Sikthaugen 23, 5145 FYLLINGSDALEN

#### Referanse:

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.

## DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: \_\_\_\_\_ Bnr.: \_\_\_\_\_ År: \_\_\_\_\_

- Gjenpart av nabovarsel
- Protest/merknad
- Korrespondanse
- Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- Uttalelser fra andre offentlige instanser
- Diverse tegninger/kart
- Ansvar og kontrollskjema
- Statistiske beregninger
- Byggebeskrivelser



06 B H E / 294818

23/55/0/0 Ikke skannet 11.05.1993

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
REGULERINGSAVD.  
28 OKT 1974  
Arkiv 503.1  
Saksb.

# Byggeanmeldelse

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
BYGGESAKSAVD.  
14. 10. 74  
Arkiv 503.1

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygning og forandring av eldre bygning, oppførelse av skur o.l. Det innleveres med bilag i 3 eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angår anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningene tydelig vise bygningen som den er, og således som den tenkes forandret. Tegningene skal være signert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger.  
Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som byggearbeidet skrider fram.

Til  
Bygningssjefen.

I henhold til bygningslovens § 93 anmeldes herved at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelser og vedlagte tegninger på

Tegn. in triplo

eiendom *Fyllingsdalen g. nr. 23 b. nr. 55*

Som bilag: (NB! Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse).

Det attesteres at følgende naboer og gjenboere er varslet i h. t. byggelovens § 94, 3\*:

<i>1</i>	<i>g. nr. 23</i>	<i>g. nr. 68</i>
<i>2</i>	<i>g. nr. 23</i>	<i>g. nr. 189</i>
<i>3</i>	<i>g. nr. 23</i>	<i>g. nr. 105</i>
<i>4</i>	<i>g. nr. 23</i>	<i>g. nr. 11</i>
<i>5</i>	<i>g. nr. 23</i>	<i>g. nr. 12</i>

**GODKJENT**

på vilkår, se skriv av **21 APR. 1975**  
BERGEN KOMMUNE  
Byutviklingsseksjonen  
BYGGESAKSAVDELINGEN

*Dag Halvorsen*

Beskrivelse:

*Trussjens utføres i betong med støpt dekk.*  
*Statistiske beregninger for dekket vedlegges.*

BYGGESAKSÅVD  
BYGGEREKTET  
BYGGESAKSÅVD

Dessuten bemerkes:

A. Krever byggeføretaget dispensasjoner fra Nei  
bygningslov, byggeforskrifter eller vedtekter?

Fra hvilke:

Begrunnet søknad:

B. Er samtlige konstruktive påkjenninger  
(spenninger) innen tillatelig grense?

Ja

Andre opplysninger:

GODKJENT  
BERGEN KOMMUNE  
BYGGESAKSÅVD

Bergen den 12. 10. 19 74.

Byggherre:

Anmelder:

Ansvarshavende:

Arvidas F. Svabild avdel. Fyllingen

adr.:

stadsdr. 75, 5033 Fyllingsplatan

Må undertegnes for arbeidet tillates  
igangsatt.



BERGEN KOMMUNE

## Byutvikling

MERKESDAL JAN K.  
VESTRE SIKTHAUGEN 23  
5033 FYLLINGSDALEN

Arkiv 5210  
Deres søknad av 11.05.93 Vår ref. Snr 937213 Bergen, 18.1.1996  
KOP/RBR

F E R D I G A T T E S T  
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: VESTRE SIKTHAUGEN 23	Eiendom: 0-0023-0055
Byggherre : MERKESDAL JAN K.	Adr.: ÅSTVEITSKOGEN 109
Ansvarsh. : NÆSGAARD SVERRE	Adr.: GRØNNESTØLSVEIEN 38A
Arbeidets art: TILBYGG	Bygningens art: TERASSE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 11.05.93  
Byggetillatelse gitt.....: 02.07.93

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen  
bygn.inspektør

# SITUASJONSKART OVER

nedre Fyllingen Gr.Nr.23 Br.Nr.55.

Adr. betegnelse.:

AREAL: Ca. 1300 m<sup>2</sup> KARTREF.: L35 II III.

OPPMÅLINGSAVD.  
Oppt. OKT. 1974 Tracet Kontr.  
av: *A. Mah*  
M = 1:500 Ekv. = 0.5 m

## BERGEN KOMMUNE

REGULERINGS-AVDELINGEN  
STRØMGATEN NR. 10

REGULERINGS-  
OPPMÅLINGS-  
AVD. J.-nr. S. 216/1974  
OPPMÅLINGS-  
AVD. J.-nr. S. 49/1974

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
BYGGESAKSAVD.  
5 MAR 1975  
Arkiv 503.1



PLANLEGGINGSSJEFEN  
Situasjonskartavdelingen  
4.3.75  
*[Signature]*

VS/EMR

Bebyggelsen med utbygg og eventuell nødvendig terrasering av tomten må inntegnes, og alle nødvendige mål påskrives av anmelderen.  
Overkant grunnmur foreslås lagt i høyde med kote + (Utfylles av anmelderen).  
Overkant grunnmur må legges i høyde med kote + (Utfylles av reguleringsavdelingen).

### Rettledning for byggeanmelderen.

Byggeanmeldelsen må utformes på grunnlag av dette kart samt nedenstående opplysninger og bestemmelser. Anmeldelsen skal innleveres til BYUTVIKLINGSSEKSJONEN, byggesaksavdelingen Bergen Rådhus. Naboer og gjenboere må varsles på forhånd. Intet arbeide - heri innbefattet gravings og sprengingsarbeide må igangsettes før det foreligger skriftlig tillatelse fra byggesakssjefen. Utstikkingen skal rekvireres hos bygningsinspektørene. Beliggenhet og høyder skal kontrolleres av oppmålingsavdelingen. Forstøtningsmurer og gjerder må anmeldes særskilt vedlagt tegninger i 3 eksemplarer til byggesakssjefen. Byggeanmeldelsen skal være vedlagt 3 eksemplarer av situasjonskartet. Hvis det ikke er innsendt byggeanmeldelse innen 1 år fra situasjonskartets utstedelsesdato, må situasjonskartet fornyes.

### Bestemmelser:

1. For strøket gjelder bebyggelsesplanen for boligfelt VIII tomteareal A.
2. Reguleringsavdelingen har i skriv av 3.10.1974 på vegne av bygningsrådet og i henhold til fullmakt godkjent plassering av garasje i medhold av bygningslovens § 28.3 og byggeforskriftenes kap. 26:12 og 38:34.
3. Garasjens plassering er inntegnet på situasjonskartet.

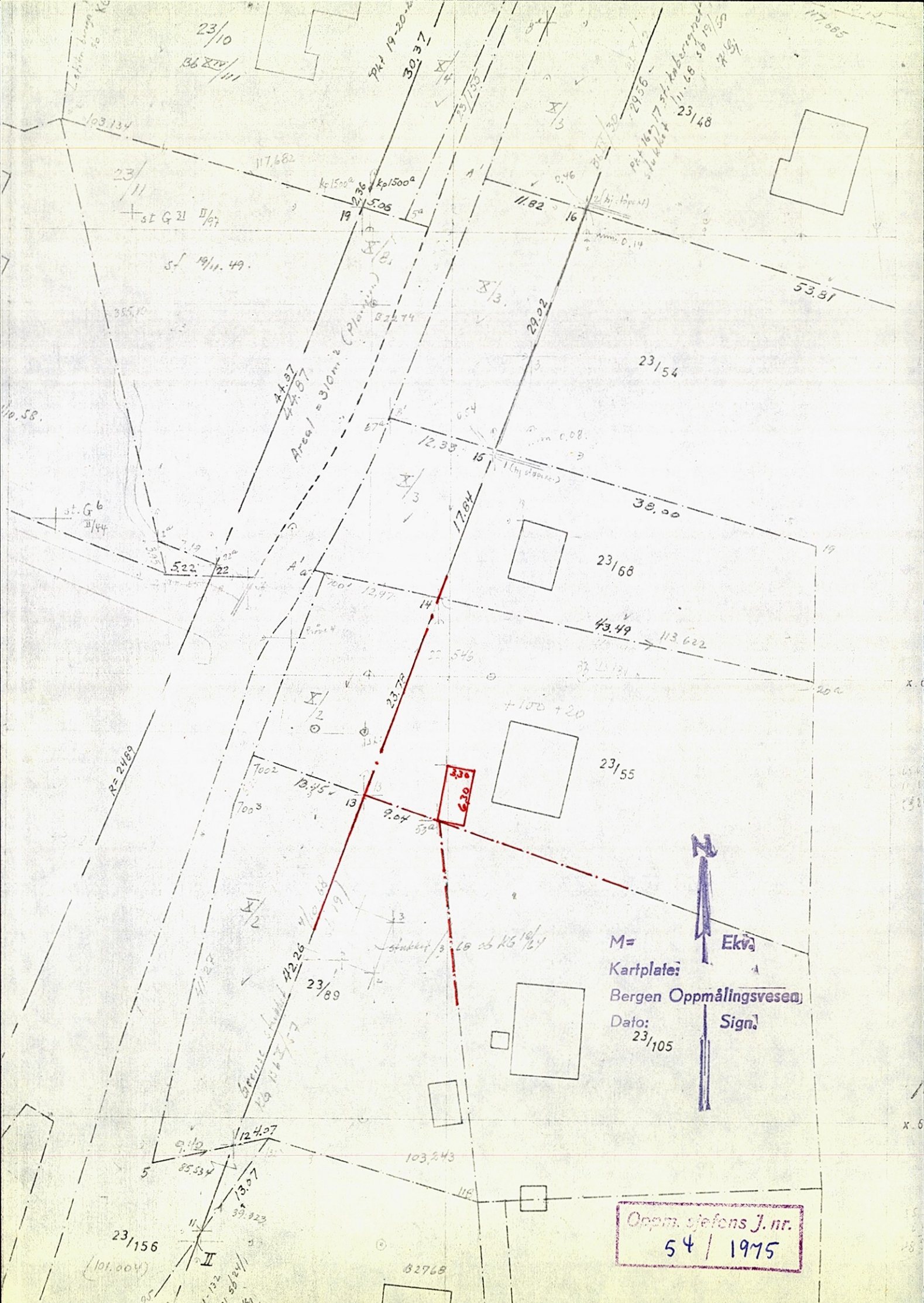
### Opplysninger:

1. Anleggsseksjonen har i påtegning av 25.11.1974 anført:  
"En forutsetter at garasjen ikke skal ha vanntilførsel eller kloakkav-løp og at reguleringsavdelingen tar de nødvendige reguleringsmessige forbehold. Forøvrig intet å bemerke."
2. Bergen Lysverker har i påtegning av 28.10.1974 anført:  
"Intet å bemerke.  
Vårt ledningsnett er inntegnet."
3. Bergen Teleområde har i påtegning av 18.10.1974 anført:  
"Bergen teleområde har en luftkurs ved eiendommen dessuten en del jordkabler langs hovedvegen, vist på situasjonskart. Ved eventuelle gravings- og sprengningsarbeider i forbindelse med prosjekterte garasje, må der utvises varsomhet. Jordkablenes nøyaktige beliggenhet vil bli anvist ved henvendelse til Bergen teleområde, kartverket, Markevegen 1 - 6. etasje. Skader som påføres luftkursen eller jordkablene, samt avbrudd og trafikk-tap, må betales av byggherren."

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
Reguleringsavdelingen  
Bergen, den 19. desember 1974.

Odd Lie

Vigdis Skogen  
Vigdis Skogen



Areal = 910 m<sup>2</sup> (planlagt)

M =  
Kartplate:  
Bergen Oppmålingsvesen  
Dato:  
23/105



Ekvā  
Signā

Oppm. sjefens J. nr.  
54 / 1975

**Tekniske krav**  
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

<b>15. BF 87</b> Kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
<b>16. Brannvern</b>	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse			
	Har forskriftene krav til:	Er evt. krav oppfylt?		
	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	- dok. i vedlegg/tegning nr.
	- arealgrenser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- rømningsveier	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- slukningsredskap	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>BF 87</b> Del 3	- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Har forskriftene krav til:			- dok. i vedlegg/tegning nr.
	- rom	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- grunn og fundamenter	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- bygningsdeler	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- sanitæranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- elektriske installasjoner og antenner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- røykkanal og varmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- bæreevne og sikkerhet	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- lydforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- varmeisolasjon og tetthet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

**Særlige opplysninger:**

Byggherre sin underskrift manglet, da han er på jobb i Norgeiden.



**BERGEN KOMMUNE**  
Byutvikling

**OPTISK**  
18 MAI 2000  
ARKIVERT

Registreringsstempel  
**KOMMUNALAVDELING**  
BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.  
11 MAI 1993  
S.nr.: 937213

**Søknad om byggetillatelse/melding om arbeid etter Plan- og bygningsloven.**

(For bygg med arbeidsplasser gjelder eget søknadsskjema, K-blankett 5131).

**Søknaden/meldingen gjelder:**

<input type="checkbox"/> Søknad om byggetillatelse for arbeid etter Pbl. § 93	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
<input type="checkbox"/> Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven			
<input type="checkbox"/> - driftsbygning i landbruket, § 81			
<input type="checkbox"/> - varige konstruksjoner og anlegg, § 84			
<input checked="" type="checkbox"/> - Mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a			
Antall etasjer (BF.87, kap. 23)	2		2
Antall bruksenheter (NS 3940)	2		2
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebyggt areal	m2	m2	m2

Eiendom/byggested	Gnr. 23   Bnr. 55   Festerr.   Seksjonsnr.
	Adresse VESTRE SIKTHAUGEN 23 5033 Fyllingsdalen
Byggets art	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Driftsbygning <input type="checkbox"/> Uthus
	<input type="checkbox"/> Annet/beskriv
Arbeidets art	<input type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg <input checked="" type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Masseuttak/fylling <input type="checkbox"/> Annet
	Beskriv UTVIDELSE AV TERRASSER

**Dispensasjonssøknad**

Pbl. § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Byggeforskriftene	<input type="checkbox"/> Vedtekter
Dispensasjonen gjelder: (begrunnet søknad vedlegges)					

**Vedlegg til søknaden/meldingen**

<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger	<input type="checkbox"/> Statistiske beregninger	<input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsskart	<input type="checkbox"/> Snitt	<input type="checkbox"/> Rapport grunnundersøkelse	
<input type="checkbox"/> Etasjeplan	<input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger	<input type="checkbox"/> Terrengprofiler	<input type="checkbox"/> Andre vedlegg

**Underskrift**

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningslov, byggeforskrifter, Arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre		Søker/melder	
Navn	Jan K. Merkesdal	Navn	Suene Nøsgaard
Adresse	Åstveit skogen 109	Adresse	Gronnestolsv. 38A
Postnr.   Poststed	5095   ULSET	Postnr.   Poststed	5042   FJØSANGER
Tlf. priv.   Tlf. arb.	05 193304	Tlf. priv.   Tlf. arb.	05 283744   060 20178
Dato   Underskrift	11.5-93   For Merkesdal	Dato   Underskrift	11.5-93   Suene Nøsgaard
NB! Søknad med vedlegg i 3 eksemplarer sendes:		Bygningsrådet i Bergen, Byggesaksavdelingen, BergenRådhus, 5017 Bergen.	

Skjema er utarbeidet av Bergen kommune, Byutvikling. Trykket på hustrykkeriet.

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen.

### Regulerings- og bygningsmessige forhold:

<b>1.Regulert område</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tillatt grad av utnyttning		
<b>2.Oppmålt tomt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal		
<b>3.Avstander</b> Pbl § 70 BF 87,kap.30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense <i>0m</i>	Vegmidte <i>16m</i>	Annen bygning <i>15m</i>
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomte?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
<b>4.Atkomst</b> Vegloven Pbl §§ 66, 67	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
	<input type="checkbox"/> Fylkesveg/ riksveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
<b>5.Byggegrunn</b> BF.87 kap.42	<input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Annet..... <input type="checkbox"/> Rasfare ?			
	Beskriv:			
<b>6.Fundament</b> BF.87 kap.42	<input type="checkbox"/> Grunnmur <input checked="" type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Annet.....			
	Beskriv: <i>Terrassen står på søyler</i>			
<b>7.Vann forsyning</b> Pbl.§§ 65, 67	Tilknyttet: <input type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat vannverk <input type="checkbox"/> annen vannforsyning			
	Beskriv:			
<b>8.Avløp</b> Pbl §§ 66, 67	<input type="checkbox"/> offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
		Er det søkt om utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
		Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>9.Drenering</b> BF.87 kap.42	<input type="checkbox"/> Selvdrenering <input type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Rør	Drensvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng		
		<input type="checkbox"/> Overvannsledning		
<b>10.Overvann</b>	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng <input type="checkbox"/> Overvannsledning			
<b>11.Miljø</b> Pbl § 68 BF.87 kap.52	Trafikkstøyproblemer? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Flystøyproblemer? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>12.Heis/Rulletrapp</b> Pbl § 106 a BF.87 kap.18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
	Dersom ja, sendes egen søknad til byggesaksavdelingen			

### Byggebeskrivelse:

Etter Byggeforskrift 1987 kap 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg -/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/hedenfra og opp.

<b>Gulv på grunn.</b> <b>Gulv over kryprom</b>  BF.87 kap. 41:321, 43:1,	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
<b>Kjelleryttervegger</b>  BF.87 kap. 43:1, 53.	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
<b>Yttervegger</b>  BF.87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
<b>Vinduer</b>  BF.87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
<b>Innvendige vegger</b>  BF.87 kap. 30:511 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
<b>Etasjeskille</b>  BF.87 kap. 30:41 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
<b>Tak</b>  BF.87 kap. 30:41 43:1 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims, ventilasjon
<b>Ventilasjon</b>  BF.47	Beskriv

**DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK**Gnr.: 23 Bnr.: 55 År: 27.09.1955

Gjenpart av nabovarsel

Protest/merknad

Korrespondanse

✓ Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger

Uttalelser fra andre offentlige instanser

Diverse tegninger/kart

Ansvar og kontrollskjema

Statiske beregninger

Byggebeskrivelser



0 A G Y o / 488544

Geomatikk

23/55/0/0 Ikke skannet 27.09.1955 10

### Veiledning til utfylling av meldingen

Melding benyttes for følgende tiltak:

- Driftsbygninger i landbruket
- Midlertidige, ikke transportable konstruksjoner og anlegg
- Midlertidige, transportable konstruksjoner og anlegg
- Mindre byggearbeid på boligeiendom
- Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område

#### Side 1

Forhåndskonferanse mellom melder, kommunen og evt andre berørte parter bør benyttes. Her kan nærmere krav og innhold i tiltaket avklares.

Både for meldepliktige og søknadspliktige tiltak gjelder Byggherreforskriften etter Arbeidsmiljøloven for virksomheten på byggeplassen.

#### Side 2

Fyll ut opplysningene så langt det passer for det aktuelle tiltaket. Detaljeringsgrad kan avklares i forhåndskonferansen.

#### Side 3

Oversikt over tekniske rammebetingelser for det tiltaket som skal meldes. Omfanget av opplysningene tilpasses tiltakets størrelse/kompleksitet. For større og mer kompliserte tiltak, som f eks driftsbygning i landbruket, kan det være nyttig å benytte side 3 på NBR-blankett 5152 **Søknad om tillatelse til tiltak/Søknad om enkle tiltak** i stedet. Tiltakshaver/melder er ansvarlig for at plan- og bygningslovens regler følges.

#### Side 4

Meldepliktige tiltak kan også omfatte bygg med arbeidsplasser, der samtykke fra Arbeidstilsynet skal innhentes før bygging. Eksempler på slike er driftsbygninger i landbruket eller midlertidige og transportable konstruksjoner. Fyll ut *side 4* dersom du søker om samtykke fra Arbeidstilsynet. Arbeidsmiljøutvalg og verneombud skal gi uttalelse der hvor slike organer finnes.

#### Side 5

Oversikt over alle vedlegg som skal sendes kommunen og evt Arbeidstilsynet. Statistikkfeltet er for melding til GAB-registeret. Melding skjer fra kommunen.

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



### Melding om arbeid

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 81/§ 85/§ 86 a/§ 86 b, jf forskrift av 22. 1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) kapitell IV (§§ 20-23)

OK R 20/10-99

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

BERGEN KOMMUNE  
BERGEN RÅDHUS 5017 BERGEN

Stempel

05. OKT 99 \* 9935720

Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)

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

#### Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	23	Bnr	55	Festnr	Seksjonsnr	Koordinator (fylles ut av kommunen)
	Adresse VESTRE SIKTHAUGEN 23.						
Tiltakets art	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)					
	<input type="checkbox"/>	Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)					
	<input type="checkbox"/>	Byggearbeid innenfor et enkelt bedriftsområde (jf pbl § 86 b, jf SAK § 20 nr 2)					

#### Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja –	Dato(er)
-------------------------------	-----------------------------	---	-------------	----------

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

Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Koordinator for prosjekteringen (jf bhf § 7) – navn	BYGGMESTER TORSTEIN HJØRNEVIK		
Koordinator for gjennomføringen (jf bhf § 7) – navn	BYGGMESTER TORSTEIN HJØRNEVIK		
Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	(HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)
Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	

### Opplysninger til meldingen

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

#### Arealdisponering

1. Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan			Tillatt grad av utnyttning	
	Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv				
2. Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal			
3. Bebyggelsen – størrelse		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	
	Antall etasjer (NS 3940)	3	1		
	Antall bruksenheter (NS 3940)	2			
	Bruksareal (NS 3940)	220 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	
	Bebygd areal (brutto grunnflate)	75 m <sup>2</sup>			
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket					
4. Avstand	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense 5 m.	Vegmidte	Annen bygning
	Er ansv søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	Er ansv søker kjent med om det går priv/off vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)?		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	

#### Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

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

5. Grunnforh pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
6. Rasfare mv	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
7. Miljøforh pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr

#### Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
9. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet		Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring?	
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> - privat vannverk	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	Beskriv			
10. Avløp pbl §§ 66, 67	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

#### Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/tilpasning SAK § 21	Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Beskriv
	Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
12. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og vegger.		Vedlegg nr
			Vedlegg nr

Tiltakshaver/melder er innforstått med at han/hun er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven og SAK §§ 3, 20. Under angis hvordan tiltaket oppfyller Teknisk forskrift (TEK), jf SAK § 21 nr 2. Omfanget av opplysninger her bør avklares i forhåndskonferansen med kommunen.

Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2	RISIKOKLASSE 4 BRANNKLASSE 1.	Evt vedlegg nr
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3	PÅLITELIGHETSKLASSE 2. SIKKERHETSKLASSE 2.	Evt vedlegg nr
Sikkerhet i bruk jf TEK § 7-4		Evt vedlegg nr
Energiforbruk jf TEK § 8-2	LEKKASJETALL 4 m <sup>2</sup> /h.	Evt vedlegg nr
Innemiljø jf TEK § 8-3	Ventilasjon jf TEK § 8-34.	Evt vedlegg nr
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4		Evt vedlegg nr
Ytre miljø jf TEK § 8-5		Evt vedlegg nr
Drift, vedlikehold og renhold jf TEK § 8-6		Evt vedlegg nr
Installasjoner jf TEK kap IX		Evt vedlegg nr
Brukarhet jf TEK kap X		Evt vedlegg nr

**Arbeidstilsynet**

(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall kvinner

Antall menn

**Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud**

<input type="checkbox"/>	Uttalelse fra AMU (jf AML § 24 c og d)	Vedlegg nr
<input type="checkbox"/>	Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26)	Vedlegg nr
<input type="checkbox"/>	Ingen merknader til planene	
Underskrift fra ansattes representant	Sted, dato	Navn
		Underskrift

**Arbeidsmiljøfaktorer**

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3)		Vedlegg nr
<p>Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivaretatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.</p> <p>Nedenfor finnes en oppstilling over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidsmiljøet. Er arbeidsmiljøfaktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.</p>		
		Dokumentert/vist i vedlegg om arb.miljøfaktorer
		Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr)
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering mv)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk best.nr 221, 529	
Yrkeshemmede (tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/bevegelseshemmede)	AML § 13	
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning mv)	AML § 8.1 b Forsk best.nr 529, mv	
3. Ulike former for stråling (skadelig stråling, f eks radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk best.nr 187, 529, § 8	
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, røyking mv)	AML § 8.1 c, d Forsk best.nr 529, 361 Veiledning best.nr 444 mv	
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted mv)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk om helsefaremerking Adm norm best.nr 361 Forsk best.nr 445 Veiledning best.nr 390	
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak mv)	AML § 8.1 e Forsk best.nr 398 a	
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk best.nr 221, 531 Veiledning best.nr 327 mv	
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn mv)	AML § 8.1, 9.1 Forsk best.nr 221, 529, 500 mv	

**Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder**

Virksomhetens navn	DUGO-PYGG A/S	Organisasjonsnr	976879023
Adresse	LYNGVEIEN 16A	Telefon	35-953145
Sted, dato	Bergen 1/10-99	Navn (arbeidsgiver/daglig leder)	TORSTEIN HORNBEVIK
		Underskrift	Knut Havn

Statistikk					
Arbeidets art	<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Annet, beskriv		
	<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Riving	BISLAG.		
Fundamentering	<input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur	<input type="checkbox"/> Peler	<input type="checkbox"/> Annet, beskriv		
	<input type="checkbox"/> Bankett/såle				
Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)		Oppvarming (maks 1 kryss)	
– vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)		– horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)			
<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lettbetong	<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lettbetong	<input type="checkbox"/> 0 Ved	<input type="checkbox"/> 1 Oljefyr-anl.
<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 2 Oljefyrt ildsted	<input checked="" type="checkbox"/> El.
<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet	<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet	<input type="checkbox"/> 4 Oljefyr-anl./el.	<input type="checkbox"/> 5 Oljefyr-anl./ved
				<input type="checkbox"/> 6 Oljefyrt ildsted/el.	<input type="checkbox"/> 7 Oljefyrt ildsted/ved
				<input type="checkbox"/> 8 El./ved	<input type="checkbox"/> 9 Annet

Vedlegg (sett inn vedlegg nr.)		til melding	til søknad om Arbeidstilsynets samtykke
pbl § 94 SAK § 21	Gjenpart av nabovarsel	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf pkt 5–7	(evt)	
	Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt)	
	Oppgave over prosjekteringsansvar		
	Oppgave over samordning og utførelse		
	Oppgave over ansvarlig utførendes representant		
	Kontrollplan for prosjekteringen		
	Kontrollplan for utførelsen		
	Situasjonsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt brannseksjonering		
	Fasadetegninger	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Snitt		
	Perspektivtegninger, fotomontasje e l		
	Uttalelse/samtykke fra annen off myndighet	(evt)	
	Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19		
Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud			
Andre vedlegg, nr		Antall vedlegg	

Underskrift	
Tiltakshaver/melder	
Navn	JAN MERKESDAL
Adresse	VESTRE SIKTHAUGEN 23.
Postnr	5145
Poststed	FYLLINGSDALEN
Telefon (dagtid)	
Dato	4/10-99
Underskrift	<input checked="" type="checkbox"/> Jan Merkesdal

## DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 23

Bnr.: 55

År: 1999

Gjenpart av nabovarsel

Protest/merknad

Korrespondanse

Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger

Uttalelser fra andre offentlige instanser

Diverse tegninger/kart

Ansvar og kontrollskjema

Statiske beregninger

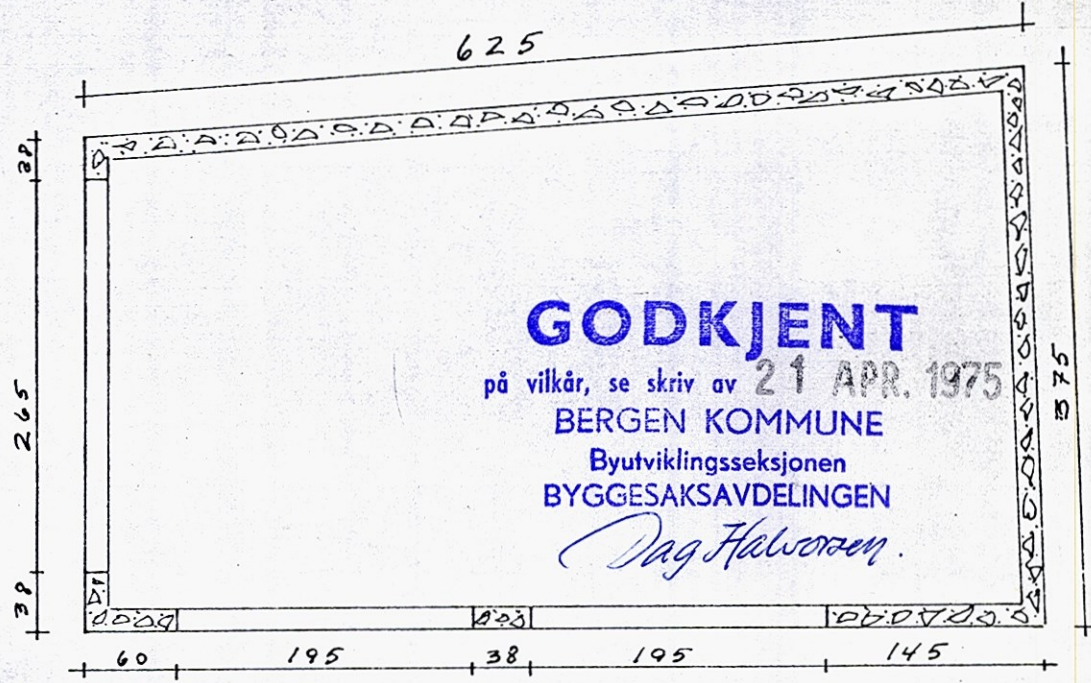
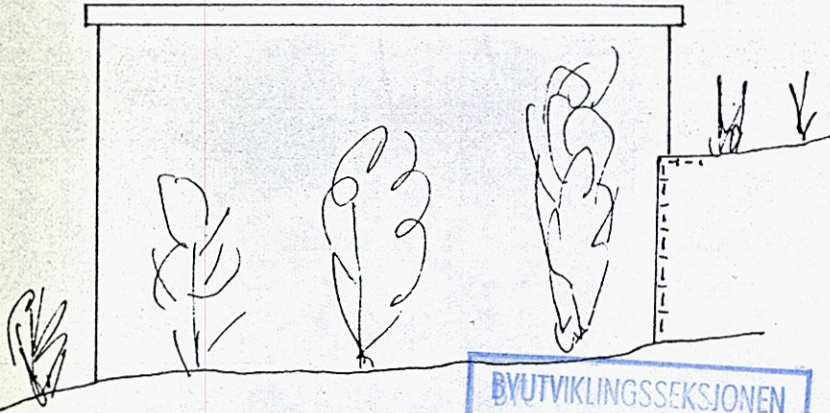
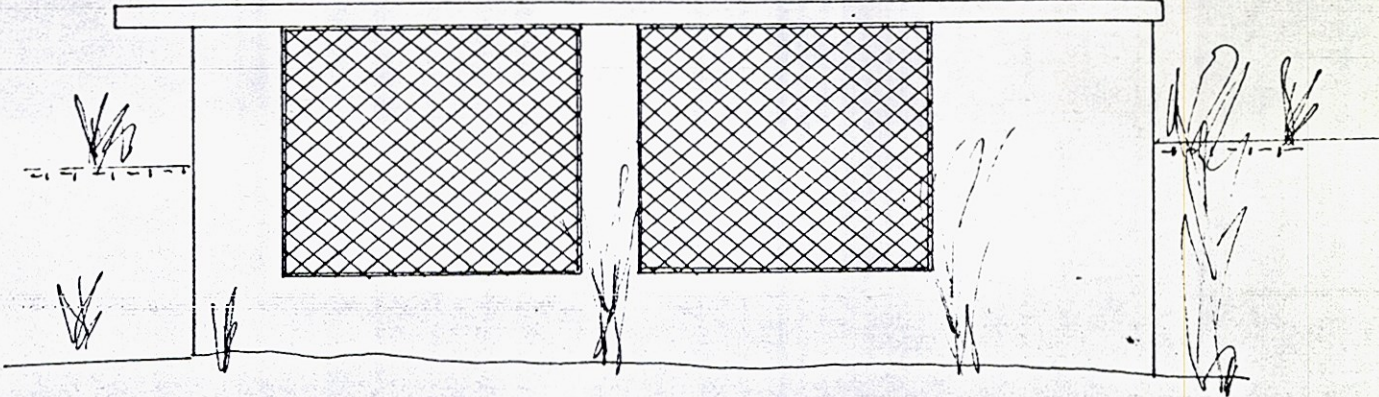
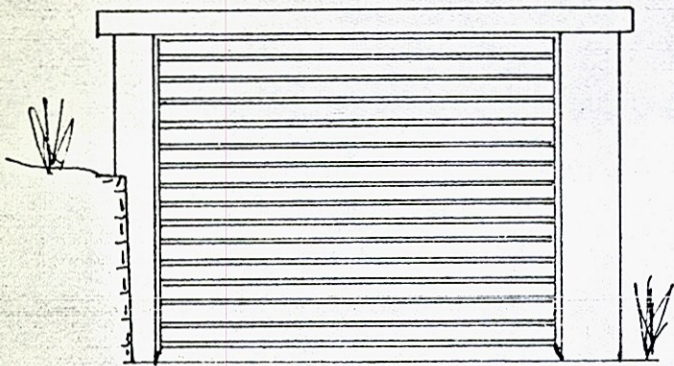
Byggebeskrivelser



0 C 2 N M / 563314

Geomatikk

23/55/0/0 Ikke skannet 05.10.1999



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
 REGULERINGSAVD.  
 28 OKT 1974  
 503.1

R. nr. 1421-74

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
 BYGGESAKSAVD.  
 14. 10. 74  
 Arkiv 503.1

Fyllingsdalen gr. nr. 23 br. nr. 55  
 Garasje M=1:50  
 Andreas Furulid  
 Poststativ nr. 75 telef. 265131



Jan Merkesdal  
Vestre Sikthaugen 23  
5145 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		9935720/2	BYG-5210	26. oktober 1999
		BLSA		

## MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM

Tillatelse til arbeid etter Pbl. § 86a.

Gnr 23	Bnr 55	Festenummer 0	Seksjonsnummer 0
Tiltakets adresse	VESTRE SIKTHAUGEN 23		
Tiltakets art	Tilbygg Bolig		
Tiltakshaver	Jan Merkesdal		

Det vises til innkommet melding om mindre byggearbeid på boligeiendom etter plan- og bygningslovens § 86a, mottatt 051099.

Det er ikke registrert merknad fra nabo/gjenboer på de anmeldte arbeider innen lovens tidsfrist.

Etter det vi kan se inneholder meldingen ikke forhold som vil stride mot bestemmelser i plan- og bygningsloven, og vi har således ingen merknad til at arbeidet utføres.

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

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Ved igangsettelse av byggearbeidet, må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i saksregisteret.

Ved ferdigstilling av tiltaket, må det innsendes underretning til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i samsvar med melding og for øvrig i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

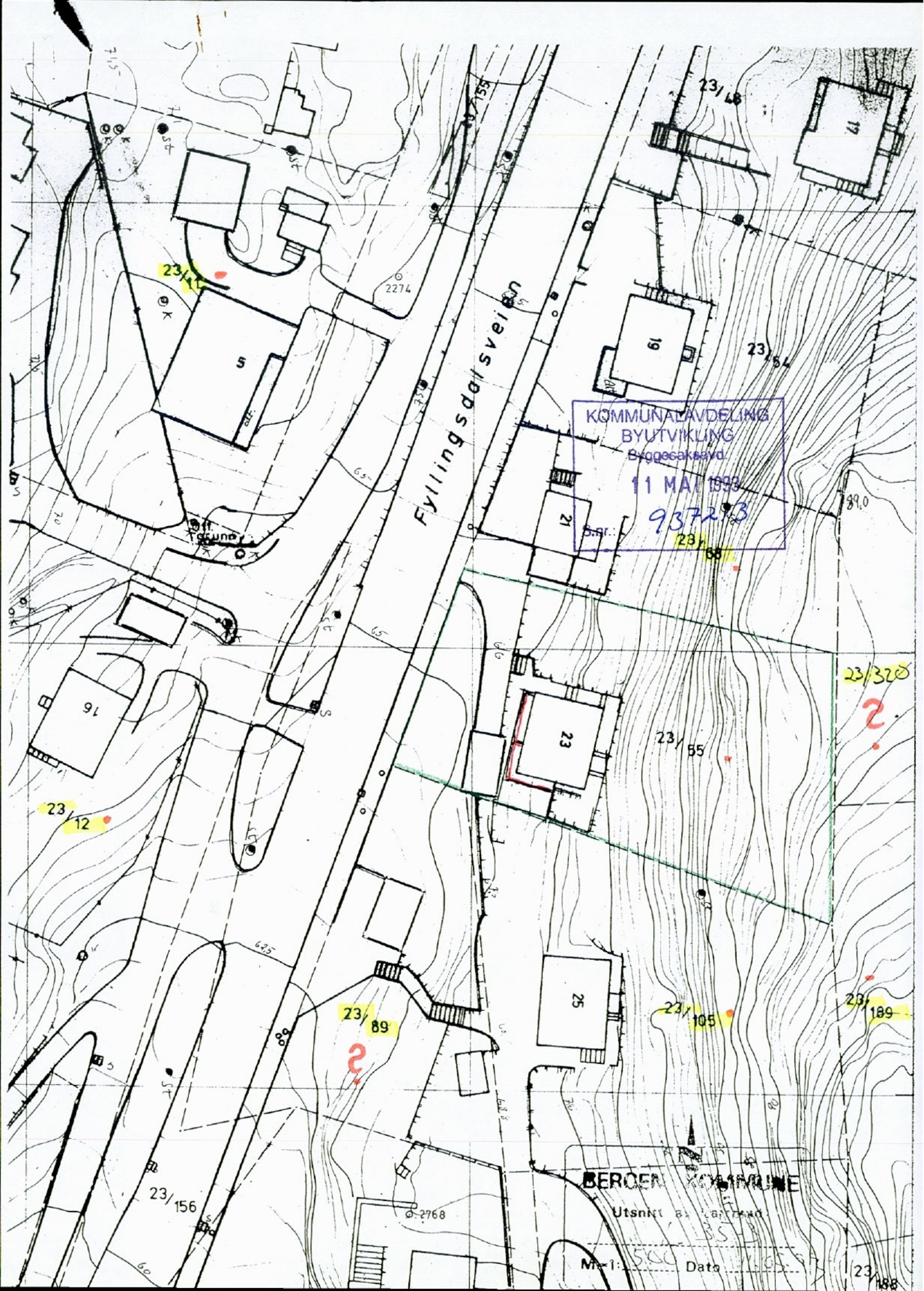
Godkjenningen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller godkjenningen bort.

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

*Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til Saksnummer.*

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for Byggesakssjefen

*B. L. Sagstad*  
Britt Laila Sagstad



Fyllingsdalsveien

KOMMUNALAVDELING  
BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.  
11 MAI 1993  
937213

BERGEN KOMMUNE

Utsnitt av kartet

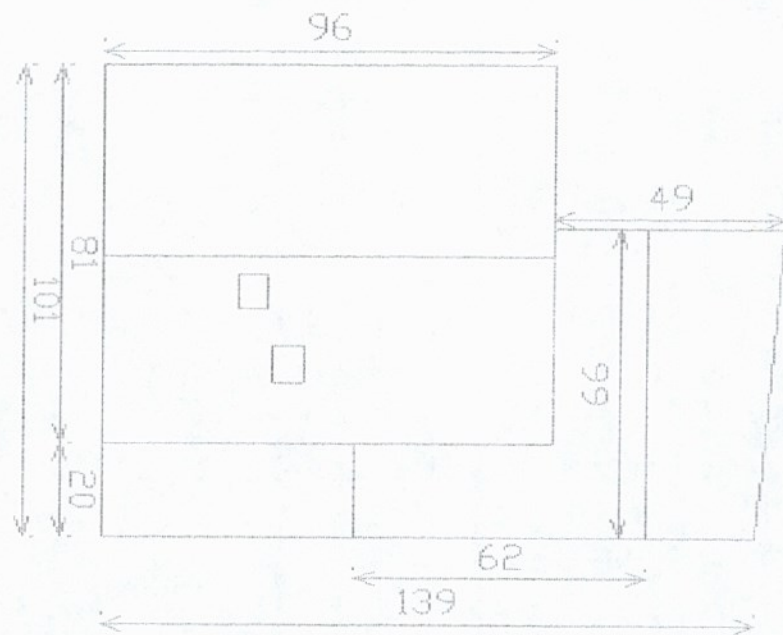
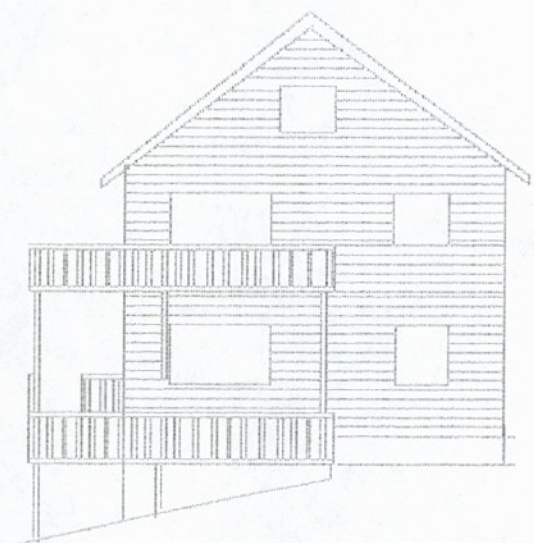
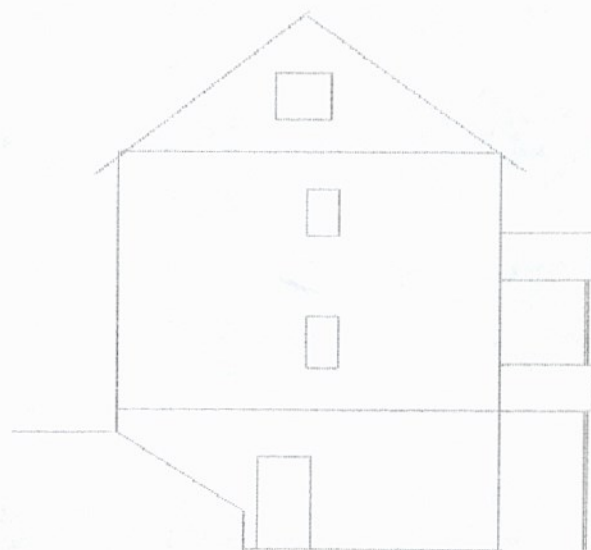
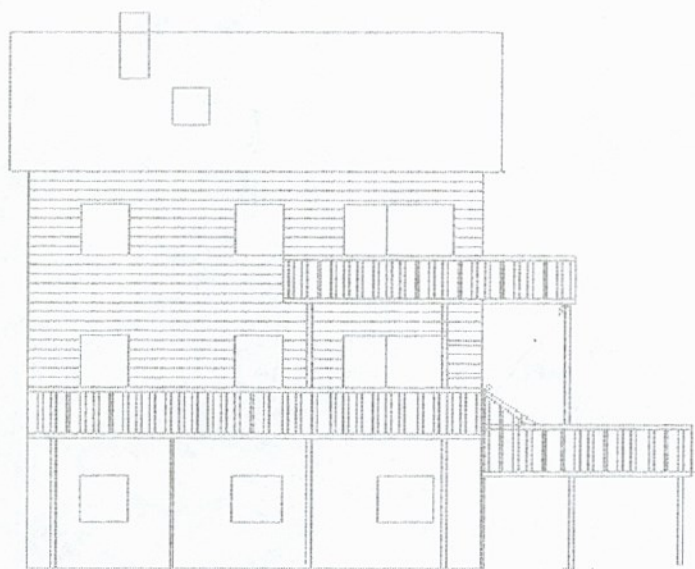
M 1: 5000 Data

23/320

?

23/189

23/188



KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.  
- 1 JUNI 1993  
S.nr.: 93 7213

VESTRE SIKTHUGEN 23

GNR 23 BNR 55

JAN K. MERKESDAL

ETTER UTVIDELSE AV TERRASS

**DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK**Gnr.: 23      Bnr.: 55      År: 12.10.1974 Gjenpart av nabovarsel

Protest/merknad

 Korrespondanse Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger

Uttalelser fra andre offentlige instanser

 Diverse tegninger/kart

Ansvar og kontrollskjema

 Statiske beregninger

Byggebeskrivelser



0 A G Z U / 488586

Geomatikk

23/55/0/0 Ikke skannet 12.10.1974 10



# SITUASJONSKART

Dato : 5 10 1999

Målestokk : 1:1000

Bergen kommune

Teknisk utbygging

Adresse : VESTRE SIKTHAUGEN 23

Gnr/Bnr/Fnr: 23/ 55/ 0

GABareal : Uoppgitt

Kartareal : 1283 m<sup>2</sup>

Reg.plan.nr. : 11520000

Godkjent : 67/07/29

BERGEN KOMMUNE Byutvikling

Plan.nr. : Dok.nr.

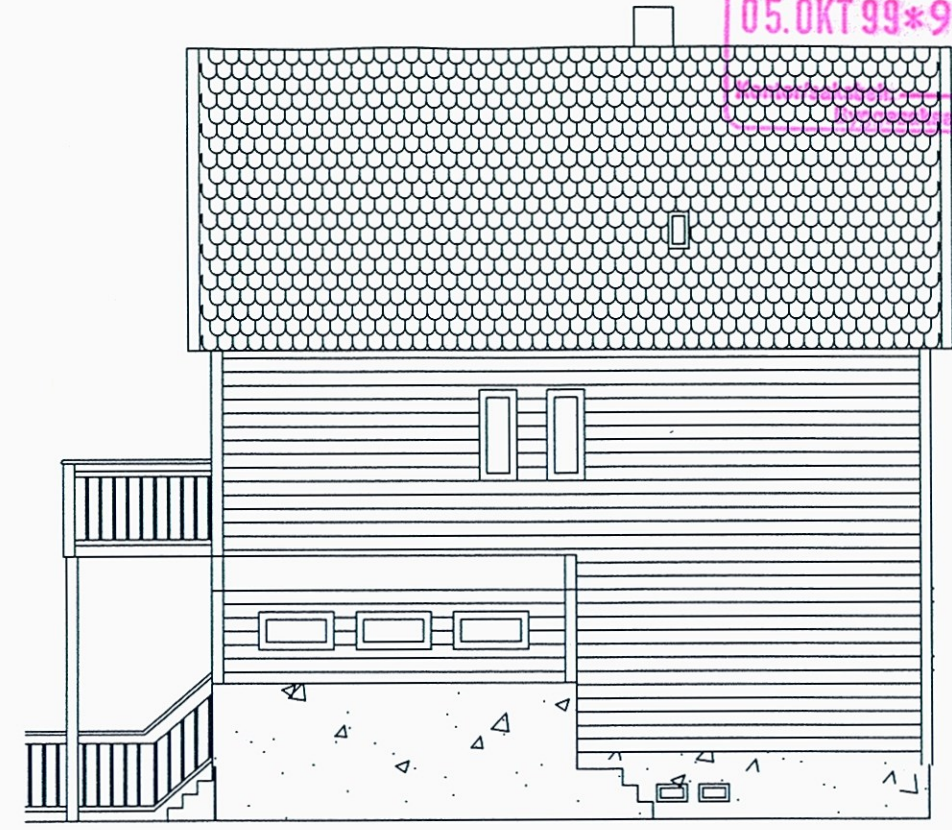
105.0KT 97-993572B

Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen





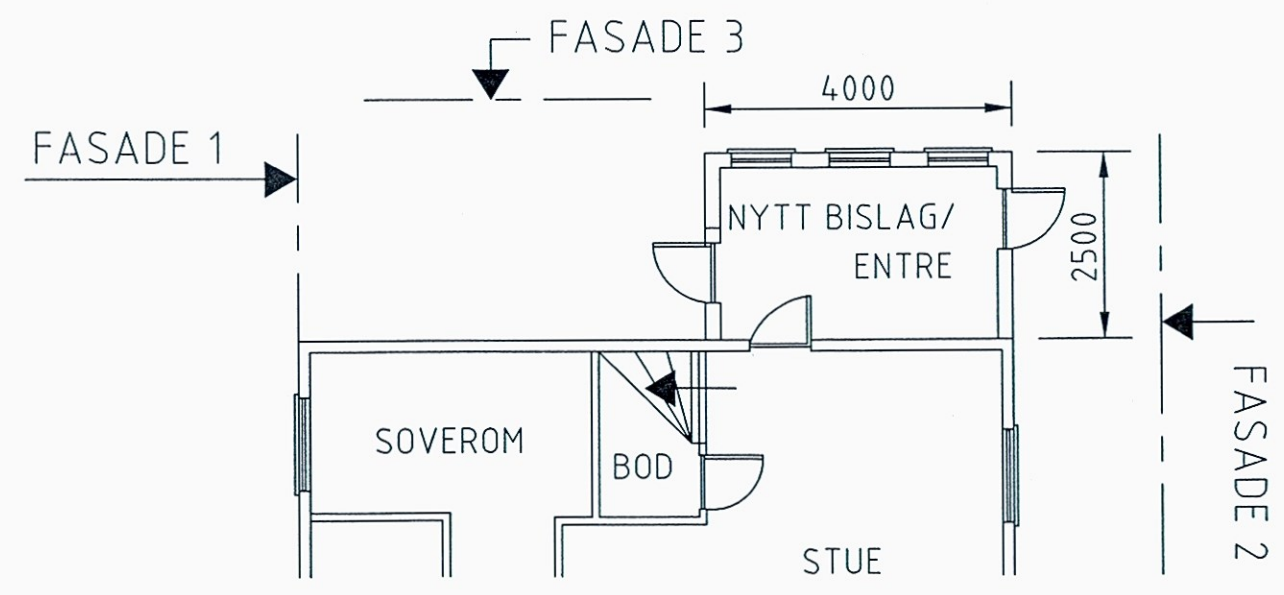
FASADE 1 (NORDVEGG)



FASADE 3 (ØSTVEGG)



FASADE 2 (SØRVEGG)



Dato.	Konstruert / tegnet.	Godkjent.	Målestokk.		
22.09.99	J.K.M.	J.K.M.	1 : 100	Erstatning for:	Erstattet av:
VESTRE SIKTHAUGEN 23 5145 FYLLINGSDALEN NYTT BISLAG. PLAN OG FASADER					
Henvisning:		Beregning:			



# BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

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

Hr. ~~Andreas~~ Furulid,

Bergen, den 21 APR. 1975

Nedre Fyllingen St. 75,

ARKIV nr. 503.1

5033 Fyllingsdalen.

## BYGGETILLATELSE

(formular for garasjer og mindre arbeider)

Byggeplass <b>PANA-FYLLINGSDALEN</b>	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.	Søknaden om byggetillatelse er datert <b>12 / 10-74</b> mottatt <b>14 / 10-74</b>
Eier/Fester av tomt <b>Andreas Furulid</b>	Adresse <b>N. Fyllingen St. 75</b>		Telefon		
Søker/Byggmelder <b>DS</b>	Adresse <b>DS</b>		Telefon		

Bygningens art:

- Garasje     Uthus     Annet (beskriv): .....

Arbeidets art:

- Nybygg     Tilbygg     Påbygg     Endring     Annet (beskriv): .....

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

- Bygningen må plasseres som vist på situasjonskart  
i målestokk **1:500** datert **4.3.75**  
med kotehøyde + \_\_\_\_\_ for .....

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

- Statiske beregninger ~~må utføres~~ **godkjennes.**

- Vedlagte krav fra ..... må etterkommes.

- Dessuten bemerkes: **Garasjen skal utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38. En viser til brev dat. 3.10.74 fra reguleringsavd. vedr. garasjens plassering. Det forutsettes at alle naboer er varslet i.h.t. bygn.lovens § 94.3**

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

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

Arne Stavdal

for BYGGESAKSJEFEN

Saksbehandler

Dag Halvorsen



BERGEN KOMMUNE

# Byutvikling

NESGAARD SVERRE  
GRØNNESTØLSVEIEN 38A  
5042 FJØSANGER

Arkiv 5210  
Deres søknad av 11.05.93 Vår ref. Snr 937213 Bergen, den 2.7.1993  
RL /BLS

## BYGGETILLATELSE

Byggeplass: VESTRE SIKTHAUGEN 23 Eiendom: 0-0023-0055  
Byggherre : MERKESDAL JAN K. Adr.: ÅSTVEITSKOGEN 109  
Anmelder : NESGAARD SVERRE Adr.: GRØNNESTØLSVEIEN 38A  
Arbeidets art: TILBYGG Bygningens art: TERASSE

Byggetillatelse gis i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 11.05.93 og tegninger stemplet byggesaksavdelingen 01.06.93.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- Plassering som vist på kart, stemplet byggesaksavdelingen 11.05.93.
- Altanene skal ha min. 0,9 m høyt rekkverk. Rekkverket bør ha vertikale sprosser for å hindre klatring og utføres med maks 0,1 m åpning mellom srossene.
- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet fra bygningsrådet, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 11.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for byggesakssjefen

*Reidar Lokøy*  
Reidar Lokøy  
overingeniør

Kopi : Byggherren

Byggesaksavdelingen



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/55/0/0

Utlistet 18. 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
258961826	Grunneiendom	0	Ja	1 283,2 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">11520000</a>	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.07.1967		100,0 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	19,6 %

### Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	100,0 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">11800000</a>	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL A	3	-
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">3830000</a>	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI	3	-
<a href="#">11430000</a>	30	FYLLINGSDALEN. FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, FRIAREALER M.V., SKOLETOMTER, KIRKE	3	-
<a href="#">62030000</a>	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., KOLLEKTIVFELT OG SYKKELFRAMFØRING LANGS DEL AV HJALMAR BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVeien	5	<a href="#">201121008</a>
<a href="#">11340000</a>	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3	-

### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
23/10	13922128	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2024	-
23/10	139786300-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	07.11.2024	<a href="#">202317295</a>
23/10	139786319	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2024	-

### 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 18. september 2025



## 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny 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.





# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11520000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 23/55/0/0

Dato: 18.09.2025

Adresse: Vestre Sikthaugen 23

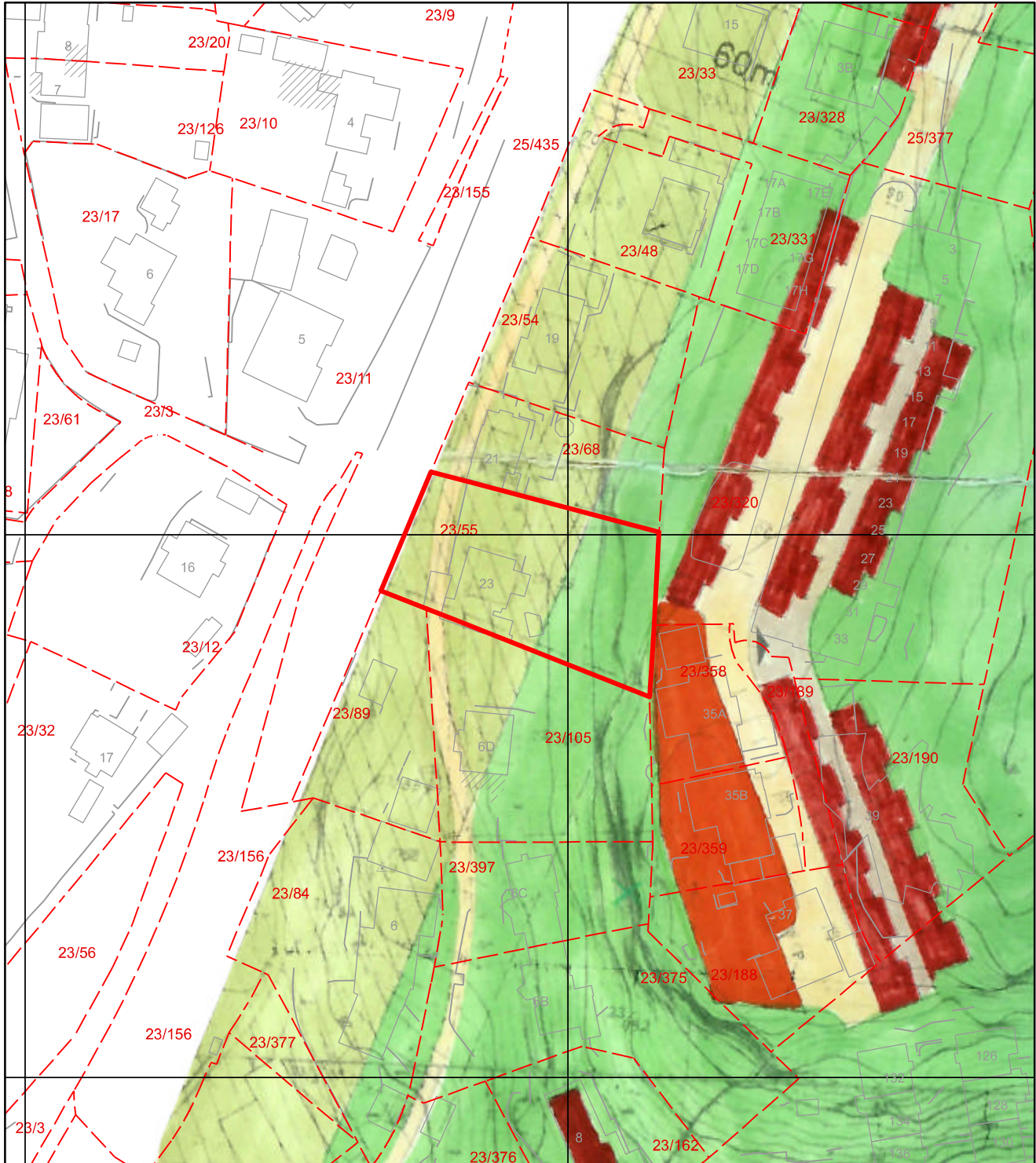


BERGEN  
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering



Dette kart er kopi av stadfestet kart

## FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER. BOLIGFELT VIII.

Forslag til reguleringsplan, målestokk 1:1000

Dato: 28. mai 1966. BJÖRN SIMONNÆS  
sign.

MYKLEBUST og SIMONNÆS, ark.mnal. og maa.

TEGNFORKLARING:

BLOKKBEBYGGELSE 3 ETASJER	TURAREAL, TURVEIER
SMÅHUSBEBYGGELSE 1½ ETASJER	TOMTFAREAL
GÅRASJER	TOMT FOR INSTITUSJONER
BUTIKKØR	TOMT FOR SKOLE
BARNEHAGE	TOMT FOR KONTORER
LEKEPLASSER, BALLPASSER	OFFENTLIG FREAREAL
KJØREVEIER KJØRDAR GANGEVEI	BEGRENSNINGSLINJE FOR REGULERINGSPLAN
GÅGATER	BEGRENSNINGSLINJE FOR NEDSLAGSFELT

KORRIGERT 25. OKTOBER 1966  
BYPLAN SJEFEN I BERGEN

På denne plan skal ikke foretaes rettelser

R 152

Det bekreftees at kartet er i samsvar  
med kart vedtatt av byplanrådet i  
møte 28-10-1966.

Byplansjefen i Bergen 4-7-1967  
sign.  
Olav Nesse



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.09.2025


Arealplan-ID: 65270000

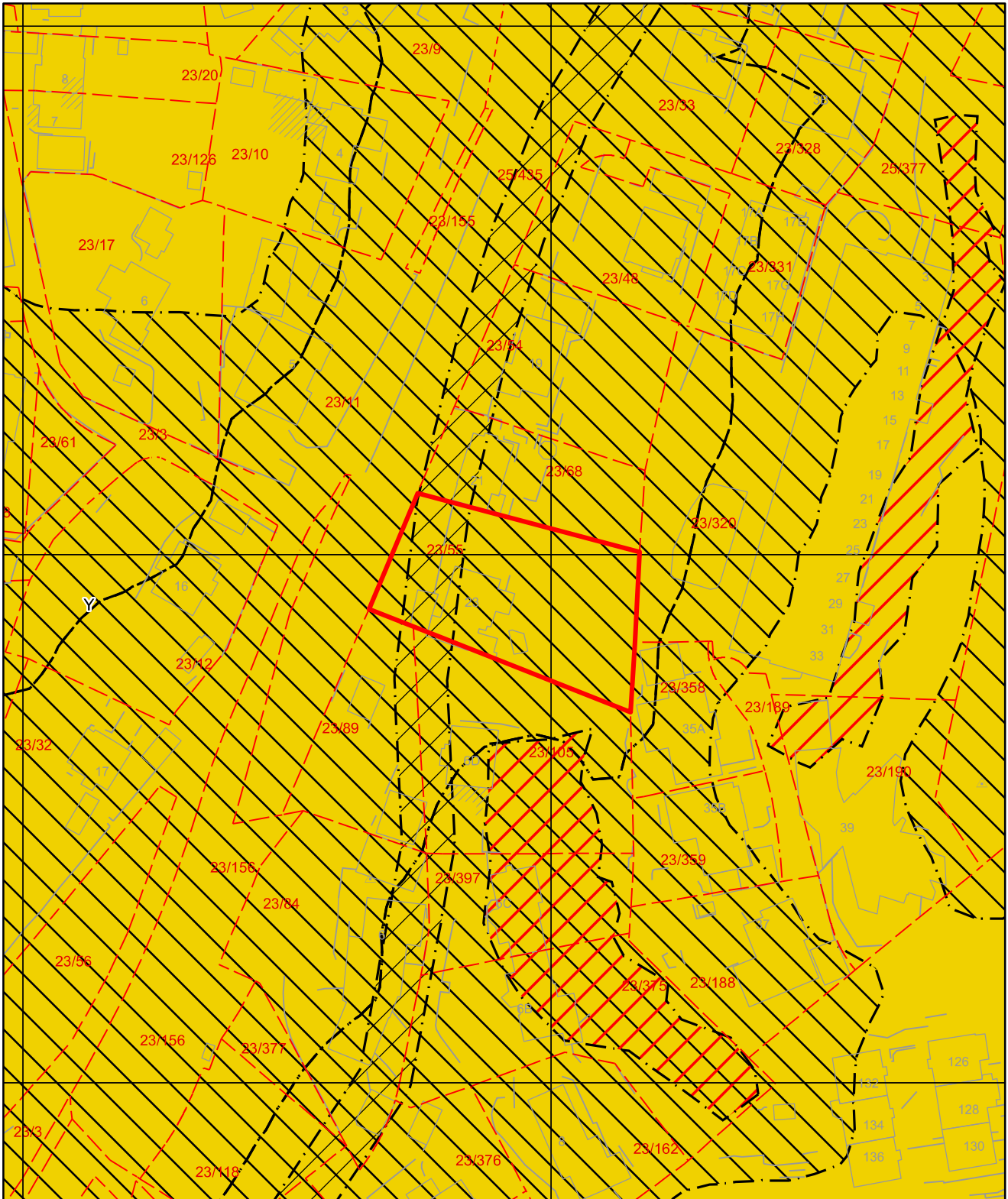
Gnr/Bnr/Fnr: 23/55/0/0

Adresse: Vestre Sikthaugen 23



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Angitthensyn kulturmiljø	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Faresone	 Ytre forettingssone
	Støysone gul	
	Støysone rød	



# Basiskart

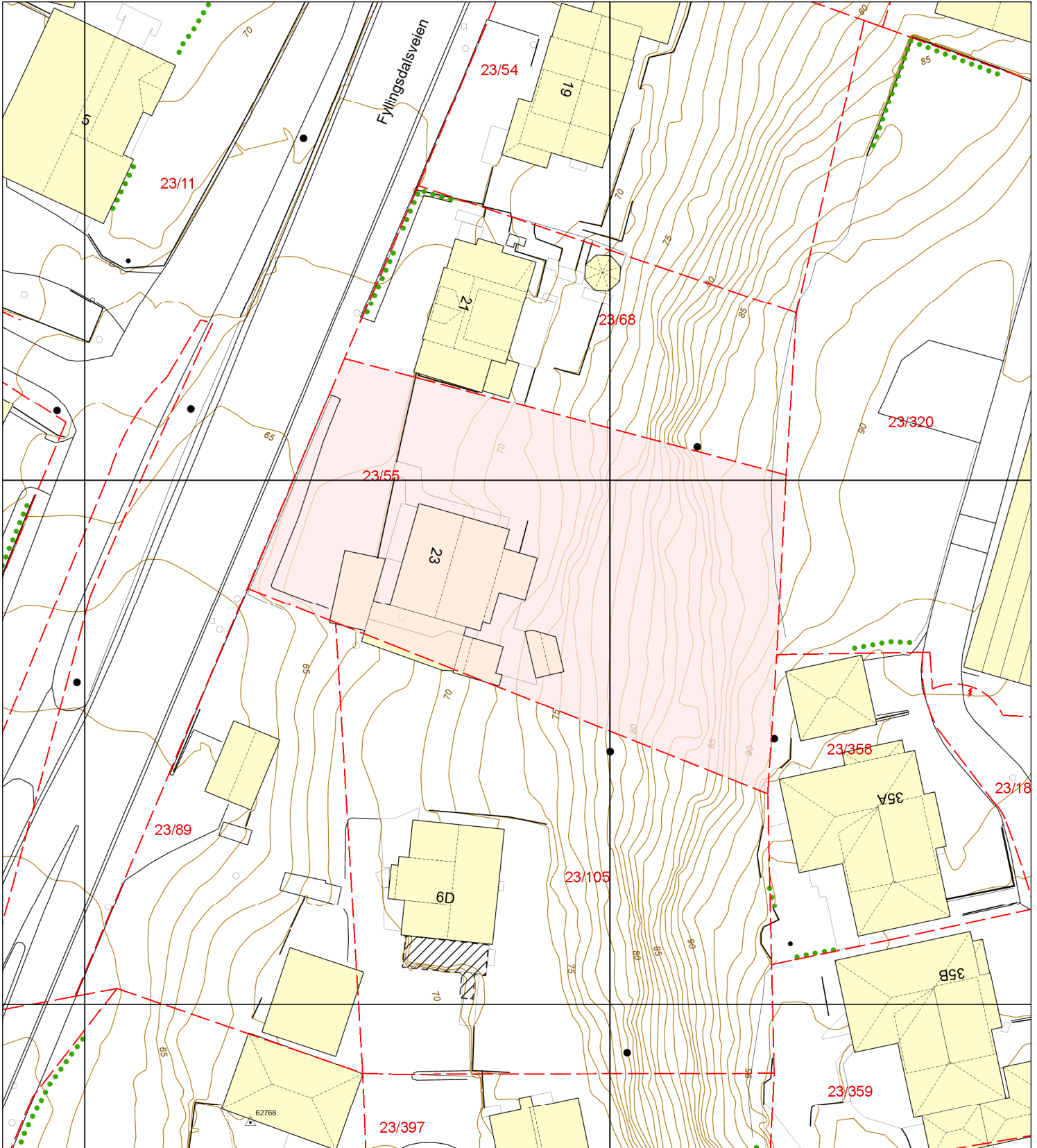
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 17.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/55/0/0

Adresse: Vestre Sikthaugen 23, 5145 FYLLINGSDALEN



BERGEN  
KOMMUNE



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



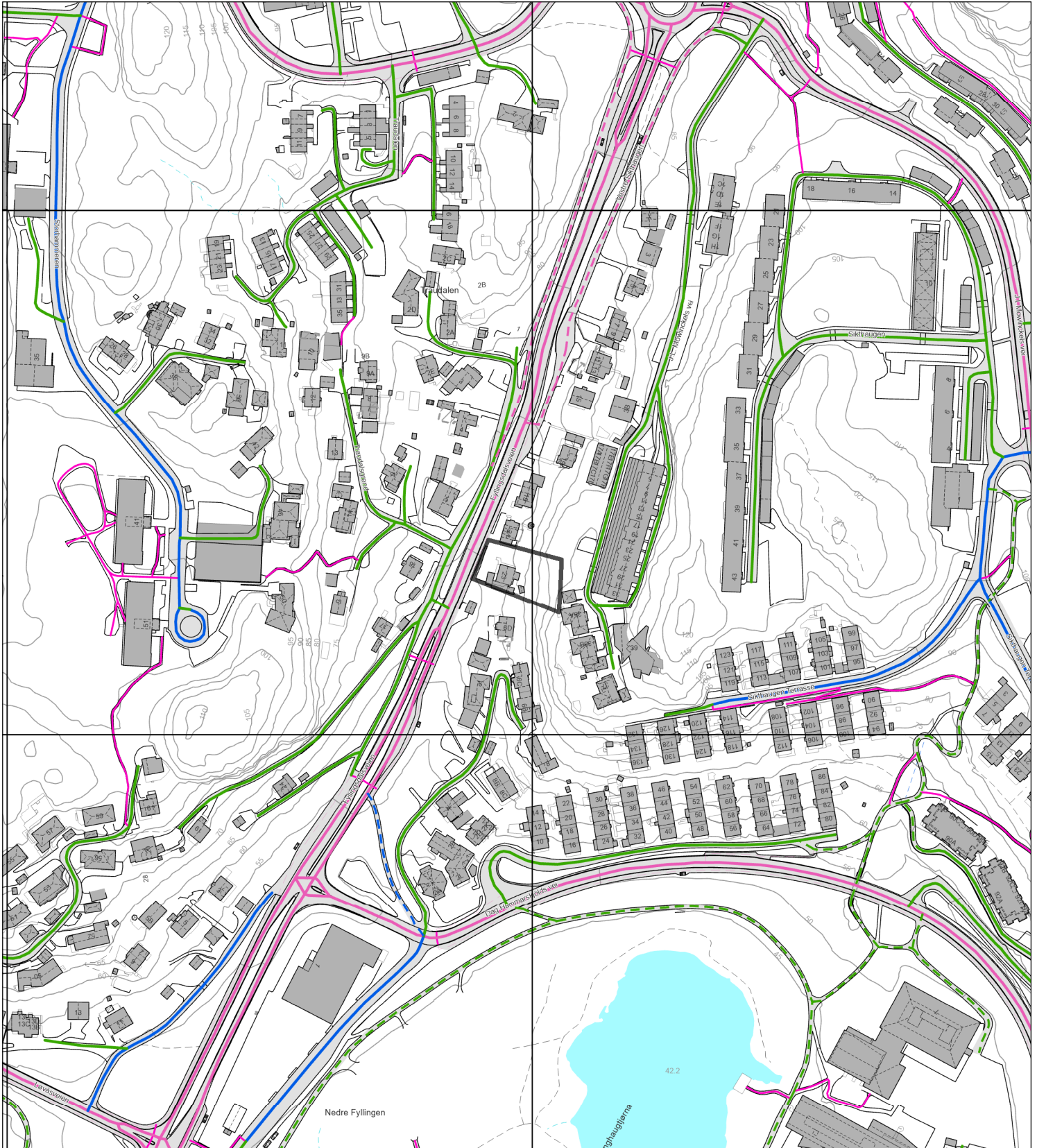
# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 17.09.2025

BERGEN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/55/0/0

Adresse: Vestre Sikthaugen 23, 5145 FYLLINGSDALEN



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



## Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

<b>Eiendomsnummer</b>	00023-0055-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Vestre Sikthaugen 23
<b>Eier</b>	Jan Kenneth Merkesdal , Vestre Sikthaugen 23 , 5145 FYLLINGSDALEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	4153346KR	0.0026	10 798,00	2 699,50
Abonnementsgebyr vann	262m2	7.71	2 020,02	509,15
Stipulert mengde vann	341m3	11.44	3 901,04	983,27
Abonnementsgebyr avløp	262m2	10.62	2 782,44	701,32
Stipulert mengde avløp	341m3	15.64	5 333,24	1 344,26
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	3 tømminger	44.84		134,51
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømminger	44.84		89,68
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	105.00	210,00	52,50
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	2865.15	5 730,30	1 432,58
Total ekskl. mva			30 775,04	7 946,77

\* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt

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





## Betalingshistorikk

<b>Eiendomsnummer</b>	00023-0055-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Vestre Sikthaugen 23
<b>Eier</b>	Jan Kenneth Merkesdal , Vestre Sikthaugen 23 , 5145 FYLLINGSDALEN N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2025	28 094,74	0,00	28 094,74	0,00	0,00	20-08-2025	NEI

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



## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 23, Bruksnr 55	<b>Kommune:</b>	4601 Bergen
		<b>Bydel:</b>	4 Fyllingsdalen
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1804 Sikthaugen
Veiadresse:	Vestre Sikthaugen 23, gatenr 16117	<b>Valgkrets:</b>	62 Lynghaug
	5145 Fyllingsdalen	<b>Kirkesogn:</b>	7141108 Fyllingsdalen
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	5001 Bergen

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Broen	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	11.06.1952	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 283,2 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/23/55	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2010	Berørt	1201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.05.2010	Berørt	4601/23/3	0,0
			Berørt	4601/23/33	0,0
			Berørt	4601/23/48	0,0
			Berørt	4601/23/54	0,0
			Berørt	4601/23/55	0,0
			Berørt	4601/23/68	0,0
			Berørt	4601/23/89	0,0
			Berørt	4601/23/156	0,0
			Berørt	4601/25/32	0,0
			Berørt	4601/25/47	0,0
			Berørt	4601/25/95	0,0
			Berørt	4601/25/109	0,0
			Berørt	4601/25/117	0,0
			Berørt	4601/25/136	0,0
			Berørt	4601/25/138	0,0
			Berørt	4601/25/139	0,0
			Berørt	4601/25/144	0,0
			Berørt	4601/25/166	0,0
			Berørt	4601/25/167	0,0
			Berørt	4601/25/173	0,0
			Berørt	4601/25/188	0,0
			Berørt	4601/25/190	0,0
		Mottaker	4601/25/435	4 651,8	
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/23/55	0,0
	Matrikkelført:	04.02.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.03.1961	Avgiver	4601/23/55	-55,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/23/156	55,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.08.1952	Avgiver	4601/23/55	-671,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/23/68	671,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.06.1952	Avgiver	4601/23/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/23/55	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestre Sikthaugen 23	U0101	Bolig					
Vestre Sikthaugen 23	H0101	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	262,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	262,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	139786793			Antall etasjer:	4

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		78,0		78,0				
U02			62,0		62,0				
H01	1		77,0		77,0				
H02			45,0		45,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	17,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23623005			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				17,0	17,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Egenerklæring

Vestre Sikthaugen 23, 5145 FYLLINGSDALEN

25 Oct 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Vestre Sikthaugen 23

### Postadresse

Vestre Sikthaugen 23

### Enhetsnummer

## 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?

Mai 1993

### Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Jeg, eier, har bodd i leiligheten hele perioden fra mai 1993 til dags dato med unntak av sommer 2006 til sommer 2007 hvor boligen var utleid, (1 år). Jeg kjøpte huset som tomannsbolig sammen med min kone Birgit S. Merkesdal, som døde i 2004. Vi kjøpte huset av to brødre som eide hver sin leilighet / halvdel.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54, 2054794

## Informasjon om selger

### Selger

Merkesdal, Jan Kenneth

## 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

#### Beskriv feilen og omfanget

Huset er bygget i 1955 og badene har vært bygget ut og pusset opp flere ganger. Det er nok spor etter tidligere lekkasjer men ikke råte eller skader som påvirker tilstanden i dag.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2010

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Montering av membran, fliselegging, rørarbeid. Arbeidet ble utført av erfarne personer og kontrollert av fagfolk. Arbeid er gjort grundig og fremstår i god stand, men foreligger ikke dokumentasjon fra godkjente fagfolk.

## 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

#### Beskriv feilen og omfanget

Huset er fra 1955 og det har vært gjort forskjellige utbedringer opp gjennom tiden. Det finnes spor etter tidligere lekkasjer fra mange år tilbake, men det foreligger ingen aktive lekkasjer i dag.

### 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

2022

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet 20 vinduer, inklusiv begge Velux vindu på loftet, 2 altandører, foret ut og etterisolert ca 75% av ytterveggene.

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



ByHus A/S

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1998

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Det ble gravd opp til sokkel og isolert inn mot yttervegg samt murt nye murer med vannsperre.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Torfinn Drage

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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**

1998



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Skiftet strøm inntak og sikringskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Siemens

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Monterte varmpumpe, (via OBS bygg).

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Georg Strandenes

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Fra 1993 og frem til 2023 er det utført diverse elektrisk arbeid utført av fagfolk uten dokumentasjon. Blant annet i 2023 er det lagt strømledninger til å montere varmpumpe og el-bil lader.

## 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

INNVENDIG: Huset er fra 1955 og det har vært lekkasjer fra vann og avløp som kan påvises, men det er ikke skader etter lekkasjer som påvirker husets funksjonalitet i dag.

UTVENDIG: Krav om utbedring av privat avløpsnett som ikke er i forskriftsmessig stand.

UTFØRT: Bergen Vann har mottatt og godkjent sluttokumentasjon i pågående sak 2025/40862 gnr/bnr 23/55 VESTRE SIKTHAUGEN 23.

Vi anser derfor saken som avsluttet.

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**

1998

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Installert nye toaletter og bad oppgjennom årene, sist utført for ca. ti år siden. Gravd opp gulv og lagt avløp og tilførselsrør. Montert baderomsmøbler, med mer. Alt arbeid er utført i beste praksis i samråd med fagfolk, men uten dokumentasjon.

## 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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Ny varmepumpe, kjøpt og montert av OBS bygg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OBS Bygg

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

30+

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Installert gulvvarme i deler av gulv i 1. etasje, samt gulv i begge hyblene i kjeller. Utført av fagfolk, foreligger ingen dokumentasjon.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Firmaet eksisterer ikke lenger

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Sprekk i kjeller grunnmur. Dette ble bemerket ved overtakelse i 1993 og inspisert og kontrollert av murmester. Det ble konstatert at dette ikke var nødvendig å gjøre noe med og det har ikke forandret seg på 33 år.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Fjernet oljekaminer i 1993. Installert ny peisovn i 1. etasje i 1998.

## 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

**Beskriv omfanget**

Huset er fra 1955 og det har vært sopp på vegg i kjeller og kanskje andre steder, men jeg kjenner ikke til at det pr i dag er sopp eller råte som degraderer bygningen.

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

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

1998

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

I kjeller var det opprinnelig kjellerstue, vaskerom og WC. Har bygget om til 2 hybler og vaskerom.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Ca 2018 og de viste 120 med fysisk tiltaksgrense på 200.

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

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Jeg, eier, har som faglært industrimekaniker og maskinist med lang erfaring utført rørarbeid og annet arbeid som jeg mener er utført av god kvalitet. Dette er verifisert av rørleggere i min omgangskrets.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95395262**

# Egenerklærings skjema


Name

Date

Merkesdal, Jan Kenneth

2025-10-25

Identification

 **bankID** Merkesdal, Jan Kenneth



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Merkesdal, Jan Kenneth

25/10-2025  
16:30:53

BANKID

# Nabolagsprofil

Vestre Sikthaugen 23 - Nabolaget Sikthaugen - vurdert av 76 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hamregården Linje 4, 5	2 min 0.2 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	13 min 1.1 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	15 min 1.3 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	7 min 5 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	7 min 4.4 km

## Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	21 min 1.8 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	7 min 0.6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	8 min 5.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

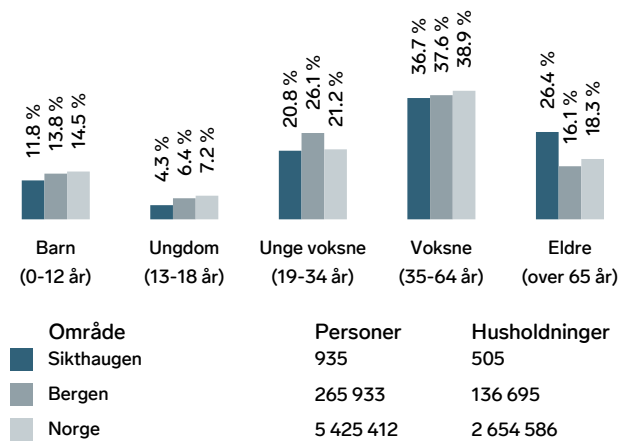
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Betanien barnehage (0-5 år) 47 barn	9 min 0.6 km
Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 0.7 km
Kidsa Løvåsbakken (0-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Løvås Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



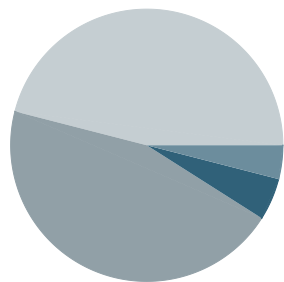
### Støynivået

Lite støynivå 88/100

## Sport

Hamre ballbinge Ballspill	5 min
Lynghaugparken - ballbane grus Fotball	5 min
MOVA Fyllingsdalen	6 min
Sprek & Blid Sissel's	18 min

## Boligmasse



- 5% enebolig
- 45% rekkehus
- 46% blokk
- 4% annet

«Bynært med god offentlig kommunikasjon til sentrum»

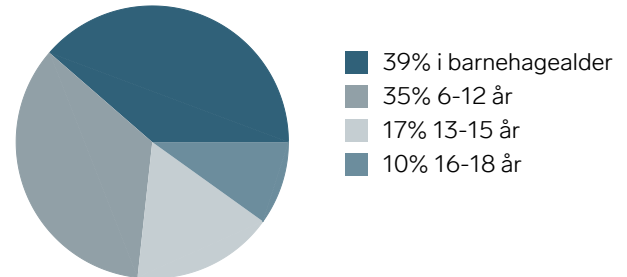
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Oasen	14 min
Apotek 1 Knudsenkvarartalet	17 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

- Sikthaugen
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

