em /

Gjensidige

Egenerklæring

Traudalsgrend 13, 5145 FYLLINGSDALEN

12 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Traudalsgrend 13	Traudalsgrend 13	

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?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Solheim, Tom-Rune

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet noen vinduer som begynte å bli slitt. Noen steder ble det satt inn større vindu enn gammelt vindu.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Natås

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye sikringsskap, samt nye ledninger i H0201

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ServiceElektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2013

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Når jeg kjøpte boligen var den godkjent med 2 soverom i kjelleretasjen, men det ene soverommet var bygget om til (større)bad. Derfor fjernet jeg trapp opp til fellesgang , og laget soverom nr 2 der.

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er forsøkt å bygge bolig bak huset, men søknaden ble avslått.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Solheim, Tom-Rune	**2025-08-12**

Identification

bankID Solheim, Tom-Rune

Signicat

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

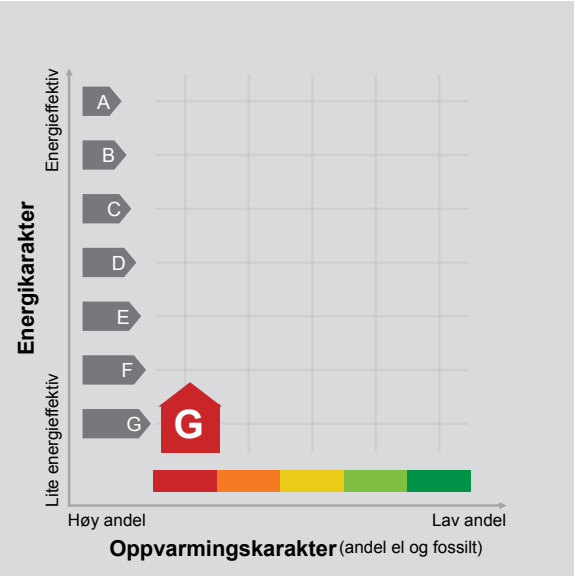
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Solheim, Tom-Rune	12/08-2025 23:44:16	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Traudalsgrend 13
Postnummer	5145
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139786432
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155382
Dato	14.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Termografering og tetthetsprøving
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

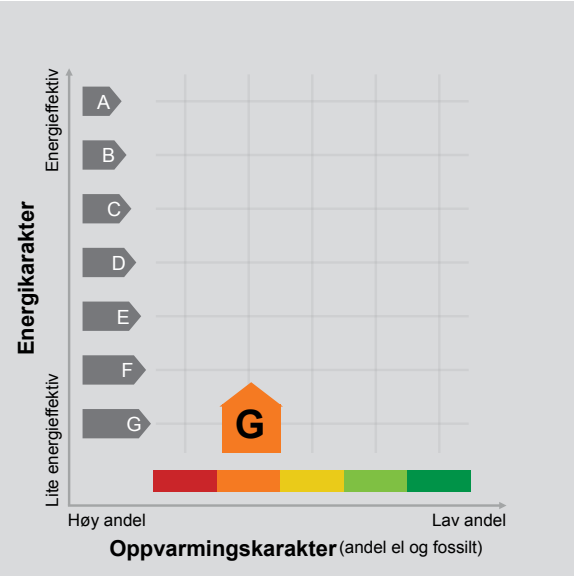
Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

ENERGIATTEST

Adresse	Traudalsgrend 13
Postnummer	5145
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139786432
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155385
Dato	14.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termografering og tetthetsprøving
- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

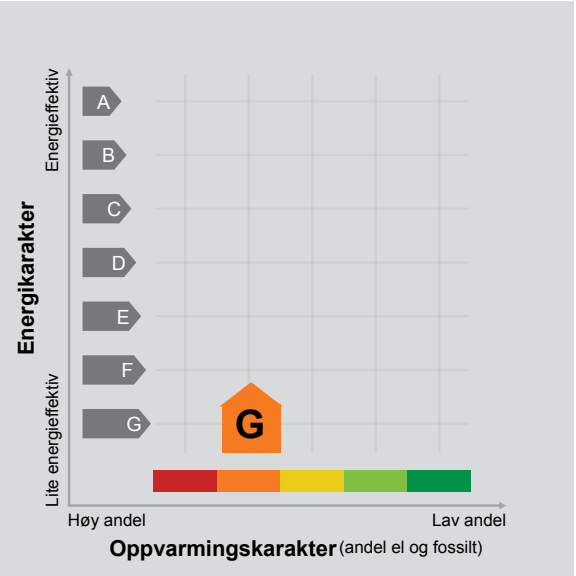
Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

ENERGIATTEST

Adresse	Traudalsgrend 13
Postnummer	5145
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139786432
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-155386
Dato	14.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Redusér innetemperaturen
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Traudalsgrend 13

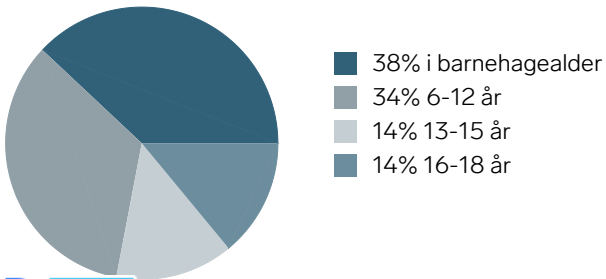
Offentlig transport

Hamregården Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	13 min 1.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	16 min 1.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min 5.1 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	8 min 4.5 km

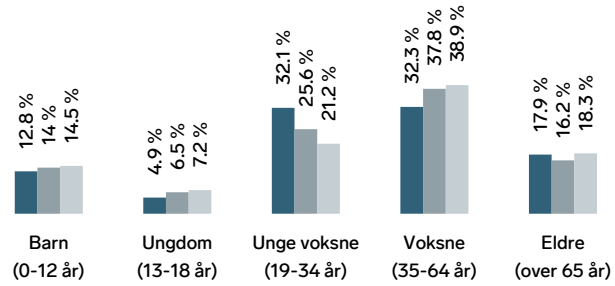
Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	9 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	22 min 1.9 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	9 min 5.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Storhammeren	1 124	567
Kommune: Bergen	286 932	144 183
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Betanien barnehage (0-5 år) 47 barn	6 min 0.4 km
Lekeklossen Storhammaren barnehage (0... 20 barn	9 min 0.7 km
Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.7 km

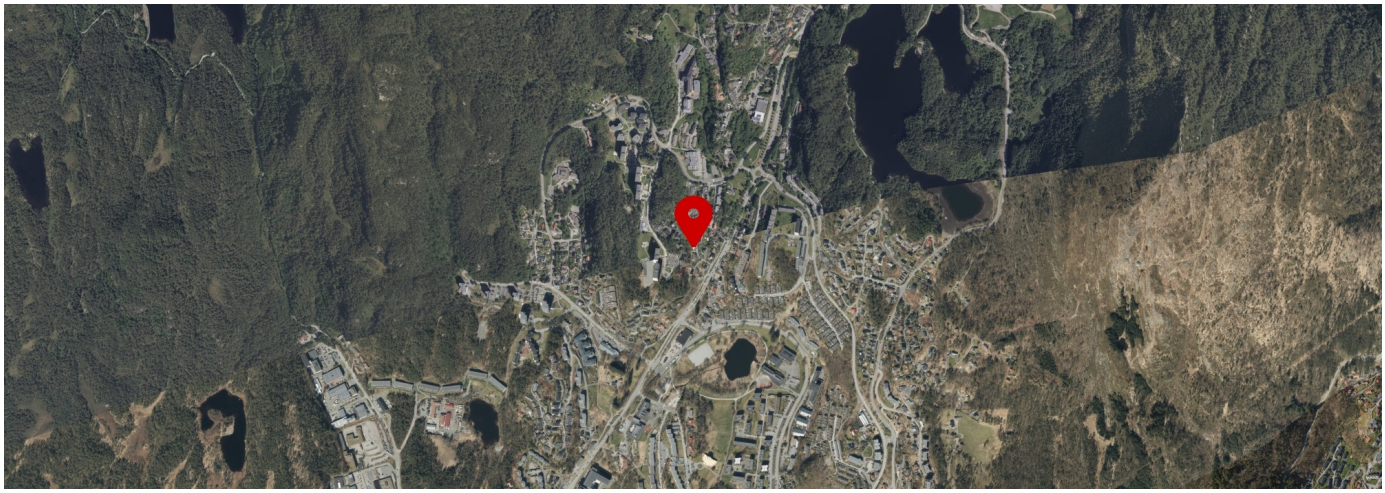
Dagligvare

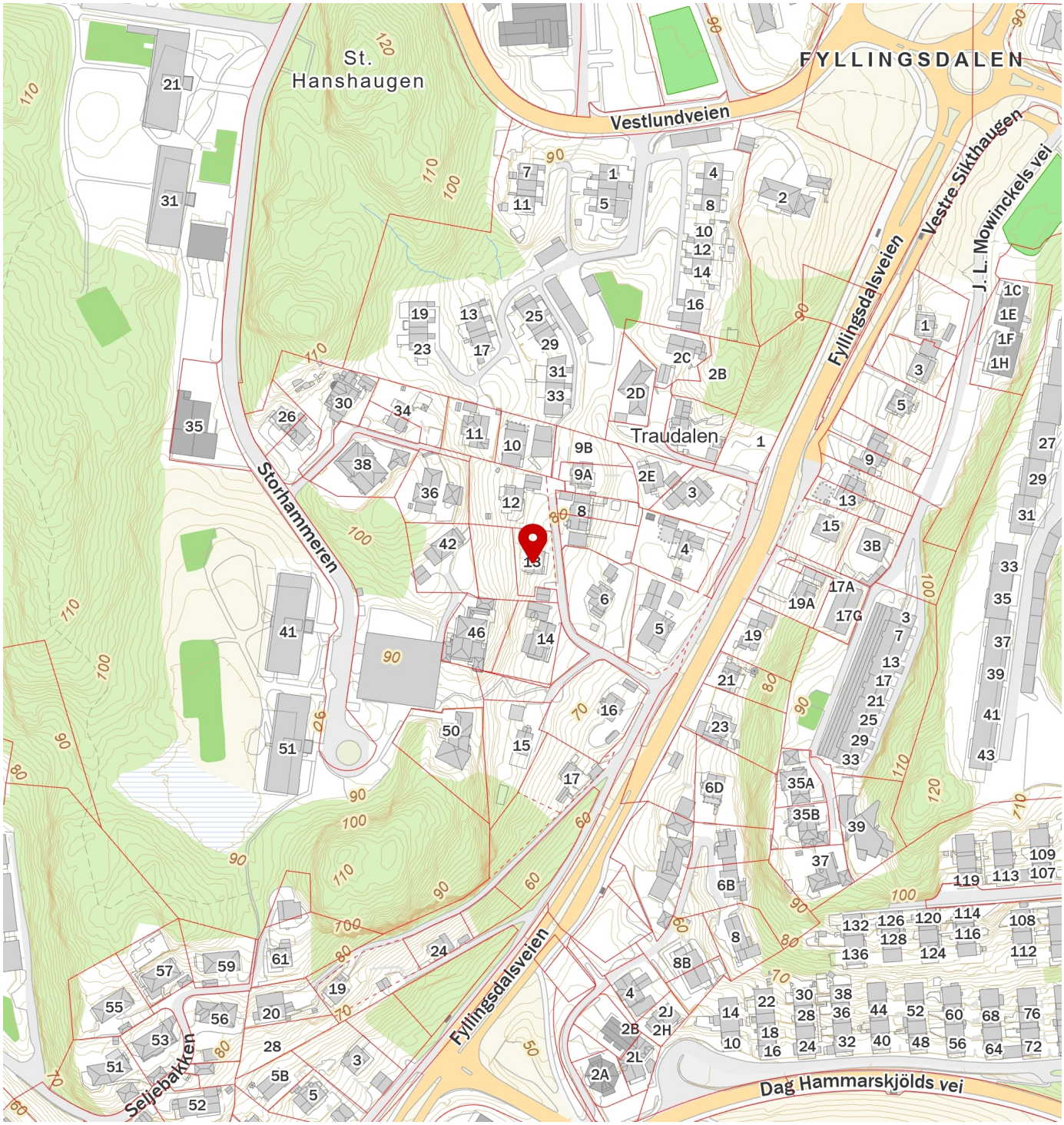
Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	7 min 0.6 km
Coop Extra Løvås Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

Sport

Sælensminde ballbane Ballspill	4 min 0.3 km
Vestlund borettslag sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min 0.3 km
MOVA Fyllingsdalen	7 min
Sprek & Blid Sissel's	19 min

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





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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 23	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	4	Fyllingsdalen
Adresse:				
Veiadresse:	Traudalsgrend 13, gatenr 15845	**Grunnkrets:**	1805	Storhammeren
	5145 Fyllingsdalen	**Valgkrets:**	62	Lynghaug
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7141108	Fyllingsdalen
		Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fureli	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.12.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	577,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

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	4601/23/23	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.11.2002	Avgiver	4601/23/23	-822,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/23/374	822,0
Sammenslåing	Forretning:	04.10.2002	Avgiver	1201/23/24	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/23/23	0,0
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/23/23	0,0
	Matrikkelført:	04.02.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.12.1950	Avgiver	4601/23/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/23/23	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Traudalsgrend 13	U0101	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Traudalsgrend 13	H0101	Bolig	65,0	Kjøkken	4	1	1
Traudalsgrend 13	H0201	Bolig	121,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	260,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	260,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	139786432			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		66,0		66,0				
H01	1		73,0		73,0				
H02	1		73,0		73,0				
H03			48,0		48,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 28.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 23
Adresse: Traudalsgrend 13, 5145 FYLLINGSDALEN
Referanse: 202250152

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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 eiendomsforespørsler.

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 28.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 23
Adresse: Traudalsgrend 13, 5145 FYLLINGSDALEN
Referanse:

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

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 eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/23/0/0
Utlistet 28. juli 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258960997	Grunneiendom	0	Ja	577,0 m²	Usikker	Hjelpelinje vegkant	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3830000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.08.1973		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11800100	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 138, NEDRE FYLLINGEN		22.04.1974
11800001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 192	199715843	25.02.1999
3830004	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 23 OG 24, BOLIGFELT X, AREAL GI, GII OG FI	200102198	30.04.2002
3830002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 9, FYLLINGSDALEN		24.10.1980

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	17,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11800000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL A	3	-
11430000	30	FYLLINGSDALEN. FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, FRIAREALER M.V., SKOLETOMTER, KIRKE	3	-
62030000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., KOLLEKTIVFELT OG SYKKELFRAMFØRING LANGS DEL AV HJALMAR BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVEIEN	5	201121008
11340000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3	-
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	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	202317295
23/10	139786319	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2024	-
23/365	9576304-4	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	06.03.2024	202317643

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 28. juli 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/23/0/0
Dato: 28.07.2025 Adresse: Traudalsgrend 13

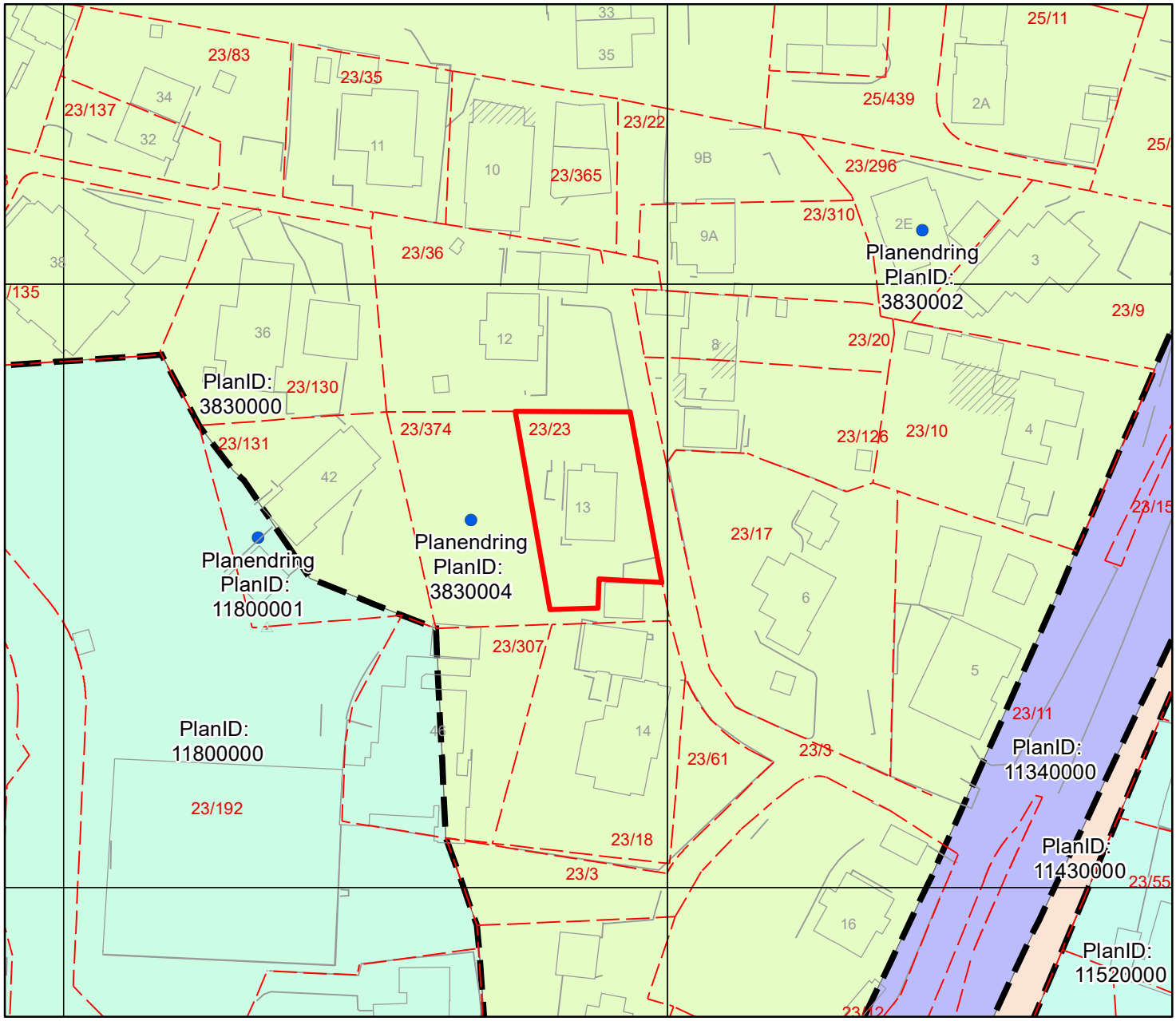
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3830000

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3830000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/23/0/0
Dato: 28.07.2025 Adresse: Traudalsgrend 13

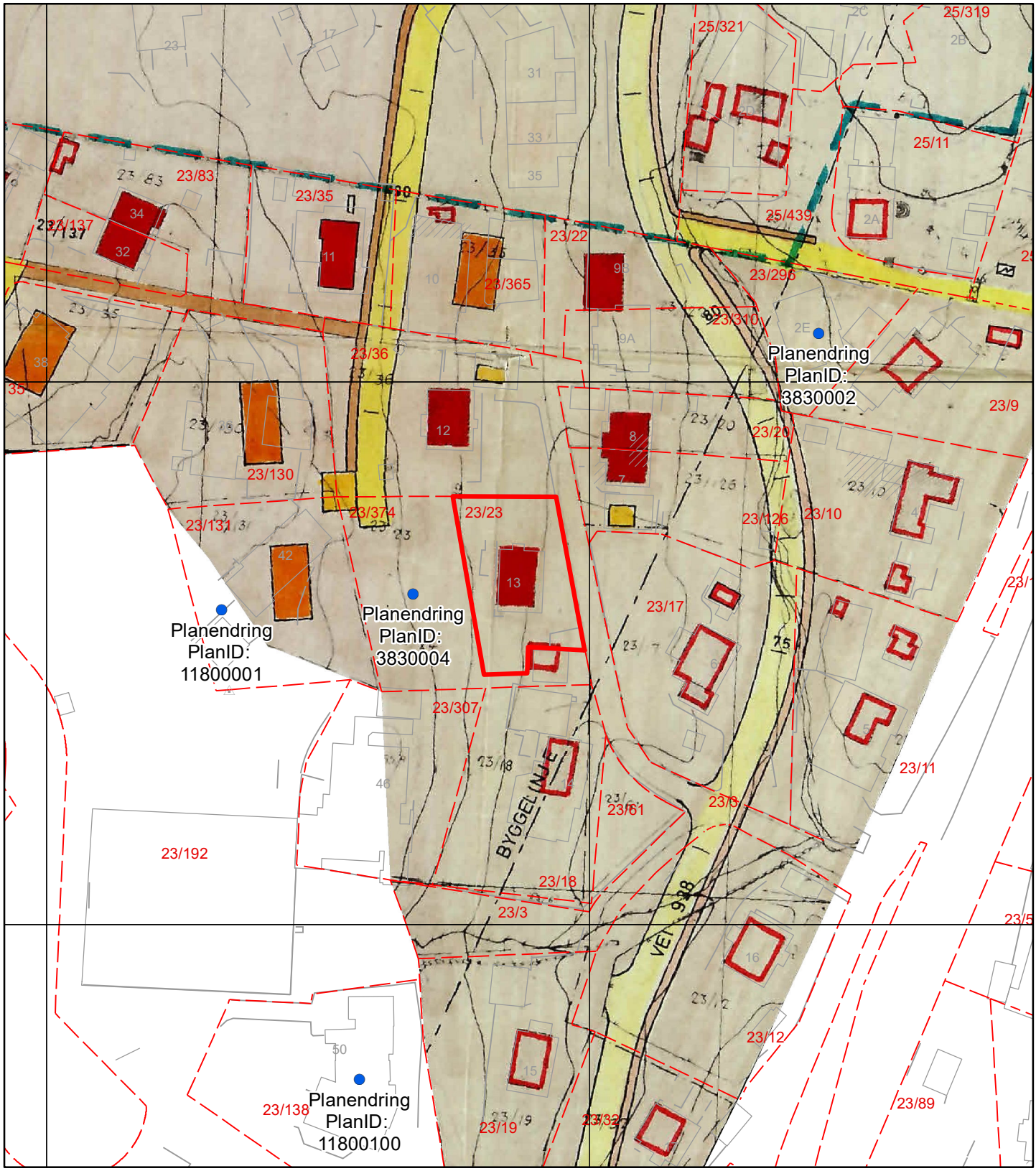
BERGEN KOMMUNE

N

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

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

Eiendomsmarkering



FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X
TOMTEAREAL GI-GII og FI

Forslag til reguleringsplan
M=1:1000

Byplansjefen i Bergen 18-8 1969

Olav Nesse sign. Thor Möglestue sign.

Planen korrigert 29-1 1970 og 19-5-1971

Olav Nesse sign.

Planens begrensningslinje

Byggeområder :

Byggeområde for boliger

Tomteareal for rekkehus ca. 30 leil.

Frittliggende småhus

Nåværende bolighus som beholdes

Trafikkområde:

Veier off/felles

Parkering/garasje/felles

Fortau/gangvei off/felles

Friområde:

Friareal off.

Turveier

Byggelinje

Eiend. med protest

Eks. bebyggelse som bortreguleres

Det bekreftes at planen er i samsvar med byplanråd vedtak av 22-8-69, 13-2-69, 10-4-70, 4-6-71 og 27-8-71

Byplansjefen i Bergen

Korrigert 29 jan 1973

Byutviklingssekssjonen Reg. avd.

Pl. 0462 29.3.73

Fylkesmannen i Nordaland
22 FEB. 1973

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

Kommuneplanens arealdel

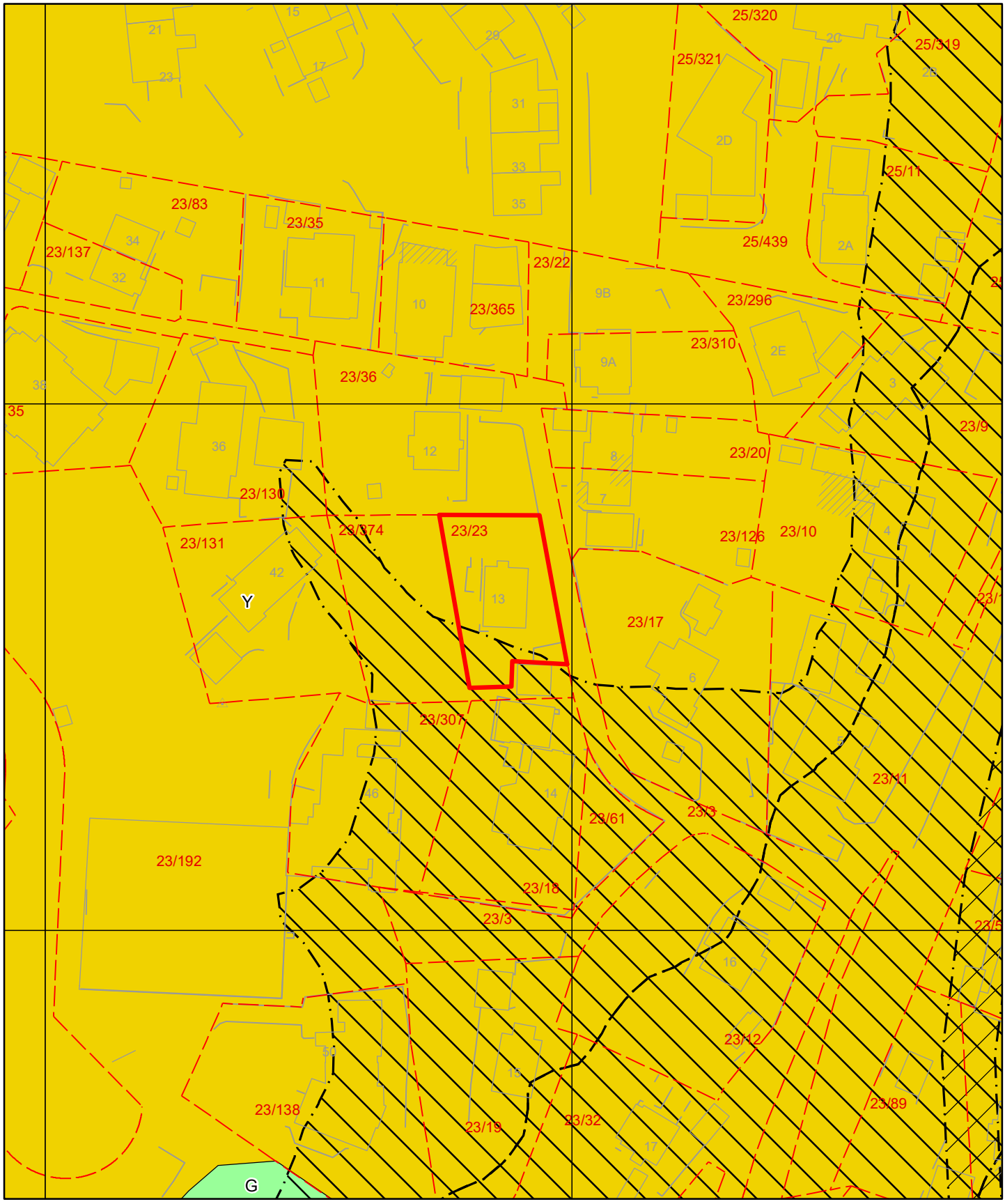
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 28.07.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 23/23/0/0
Adresse: Traudalsgrend 13

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Situasjonsriss over

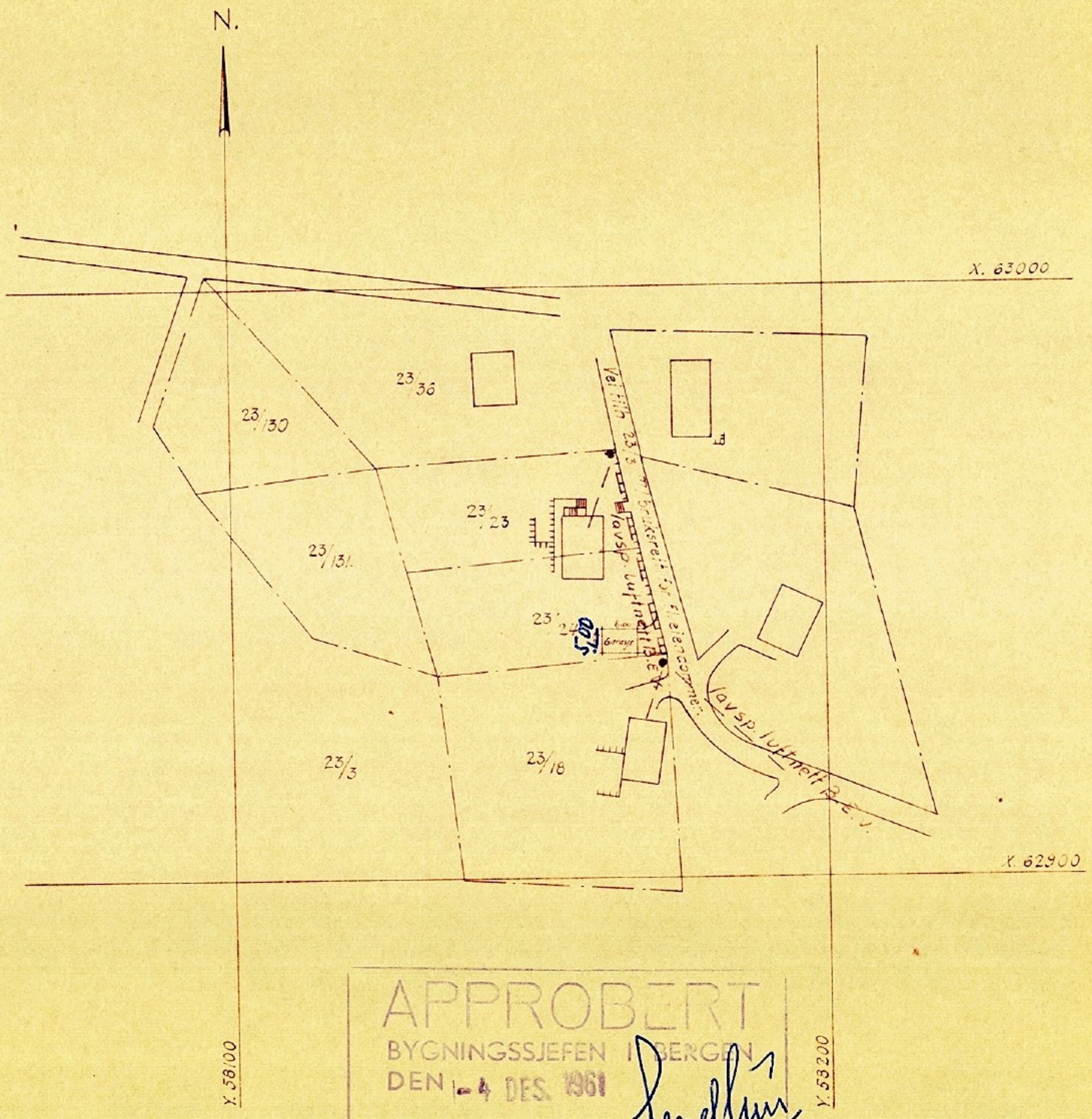
NEDRE FYLLINGEN,GR.NR.23 BR.NR.23 og NR.24 nr.S.89/1961

J.NR. MOTTATT
01706 24.10.61
BYGNINGSSJEFEN

M = 1:1000   Kartref.: L.35

Bergens oppmålingsvesen den 28/8-1961.

Sigm. Larsen
bem.



APPROBERT
BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
DEN 4 DES. 1961
Per Ellum

Byplansjefens jnr. S-250/61.
RW/ab.

Retteldning for byggeanmelderen.

Byggeanmeldelsen må utformes på grunnlag av dette riss samt nedenstående opplysninger og bestemmelser.
Anmeldelsen skal innleveres til bygningssjefens kontor. Naboene må varsles på forhånd.
Intet arbeide - heri innbefattet gravings- og sprengingsarbeide - må igangsettes för det foreligger skriftlig tillatelse fra bygningssjefen.
Utstikkingen skal rekvireres hos bygningsinspektörene.
Beliggenhet og höyder skal påvises og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
Forstötningsmurer og gjerder må anmeldes særskilt vedlagt tegninger i 3 eksemplarer til bygningssjefen.
Byggeanmeldelsen skal være vedlagt 4 eksemplarer av situasjonsrisset.
Hvis byggearbeidet ikke er satt i gangn innen 1 år fra situasjonsrissets utstedelsesdato, må det sökes om fornyelse för arbeidet på tomten settes i gang.

Bestemmelser.

Byplanrådet har i möte den 2. september 1961 godkjent at det plaseres en garasje slik som inntegnet på kartet, men har tatt forbehold om at det senere kan bli foretatt endringer i atkomstforholdene.

Opplysninger.

1 Vannverkssjefen har i sin påtegning av 9/9-61 anfört:
"I dette område finnes ikke kloakk eller vannledning hvor tilknytning kan skje."

2 Lysverkene har i sin påtegning av 11/9-61 anfört:
"Intet å bemerke. Vårt ledningsnett er inntegnet."

3 Det eksisterer ikke kartforretninger over eiendommene. Grensene er vist på kartet etter særskilt oppmåling.

Byplansjefen i Bergen, den 18. september 1961.

Olav Nesse
Olav Nesse.

Robert Willanger
Robert Willanger.

Arkitekt Per Kvam
Hambrosvei 62
5148 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200809290/8 LJHO	NYBY-5210	06.02.2009

RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR.

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

Eiendom	:	Gnr 23 Bnr 23
Tiltakets adresse	:	Traudalsgrend 13
Tiltakets art	:	Fasadeendring bolig, ny boenhet.
Tiltakshaver	:	Svein A. Førsund

Saken gjelder:
Søknad om rammetillatelse som omfatter takoppløft, altan, innredning av loftsetasje og endring fra 2 til 3 boenheter. Nytt bruksareal er 8,3 m².

VEDTAK:

Tiltaket:
I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt bygningsmyndighetene 16.06.08 for oppføring/anlegging av takoppløft, altan, innredning av loftsetasje og endring fra 2 til 3 boenheter.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumentasjon mottatt bygningsmyndighetene 16.06.08.

<u>Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:</u>

- *Tegningsgrunnlag, både plan- og fasadetegninger, som viser tenkt rømningsvei fra loftsetasje må foreligge og godkjennes før det vil bli gitt igangsettingstillatelse. Det henvises her til TEK § 7-2.*
- *Det må sendes inn forhåndsuttalelse fra VA-etaten, Bergen Kommune.*

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak godkjennes med ansvarsrett for tiltaket, jf pbl §§ 93 b, 97 og 98:

Foretak	Godkjenningsområde
Arkitekt Per Kvam Orgnr: 970181512 lokal godkjenning	SØK tiltaksklasse 1 Fagområde: hele tiltaket

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus/dispensasjoner:
Eiendommen er regulert til bolig ved plan R. 3830000, Fyllingsdalen, stadfestet 07.08.1973.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, og det er registrert merknader fra Anita Birkenes, Traudalsgrend 12, gnr.23 bnr.36.
Merknadene går i hovedsak på innsyn.

Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:

Søknad om rammetillatelse som omfatter takoppløft, altan, innredning av loftsetasje og endring fra 2 til 3 boenheter. Nytt bruksareal er 8,3 m².
Omsøkte eiendom er regulert til bolig.
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, og det er registrert merknader fra Anita Birkenes, Traudalsgrend 12, gnr.23 bnr.36.
Merknadene går i hovedsak på innsyn. Ansvarlig søker mener å ha etterkommet merknad fra nabo ved å ha tegnet inn skjerm på omsøkt altan. Det er ikke registrert merknader fra andre naboer.
Fagetaten er av den oppfatning at tiltaket kan gis rammetillatelse på vilkår slik det foreligger omsøkt.

Søknad om igangsettingstillatelse:
Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Dette medfører at eventuelle vilkår gitt i rammetillatelsen skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis.

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

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

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff.

"Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200809290.

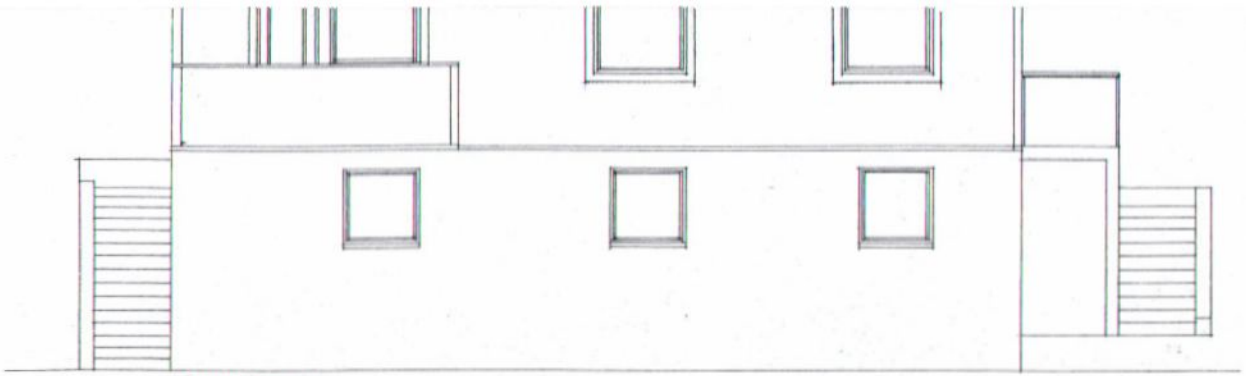
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

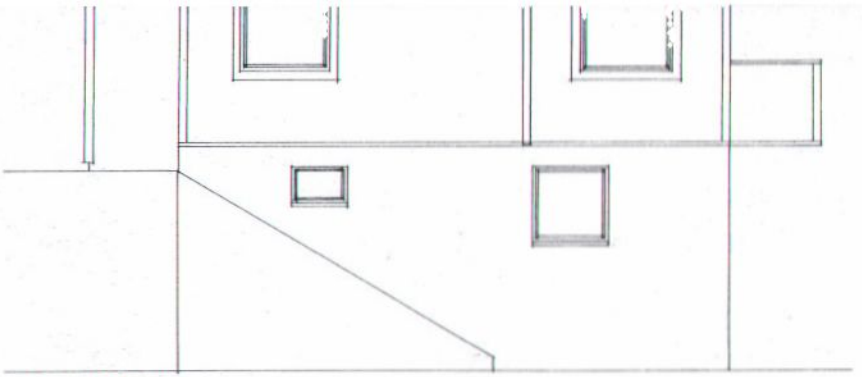
Laila Jane Hope
saksbehandler

Kopi: Svein A. Førsund, Orrhøyflaten 1, 5918 Frekhaug

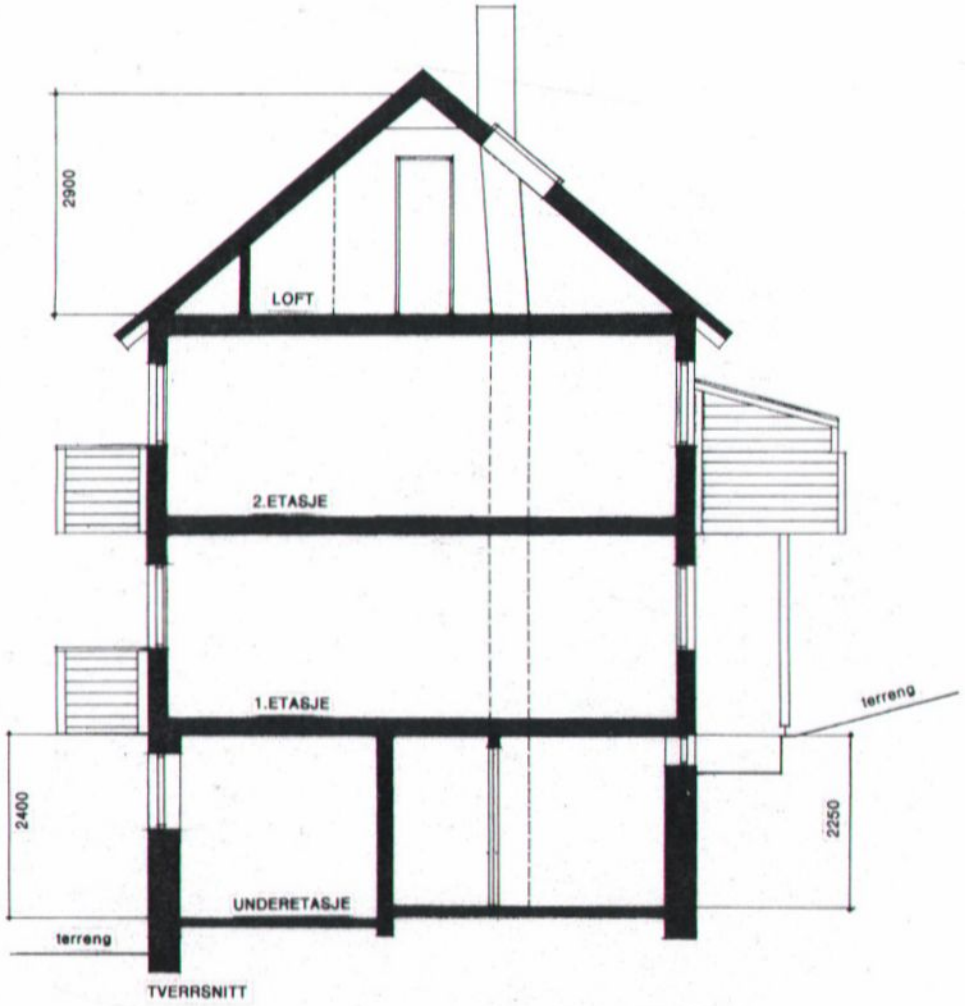
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak	
Klagerett **Fvl § 28**	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til **Fvl § 28**	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist **Fvl §§ 29, 30 og 31**	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse **Fvl §§ 24 og 25**	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold **Fvl § 32**	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket **Fvl §§ 31 og 42**	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning **Fvl § 11**	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Etat for byggesak og private planer i Allehelgensgate 5, 1.etasje. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen **Fvl § 36**	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



TVERRSNITT

05

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
10.04.08			1:100

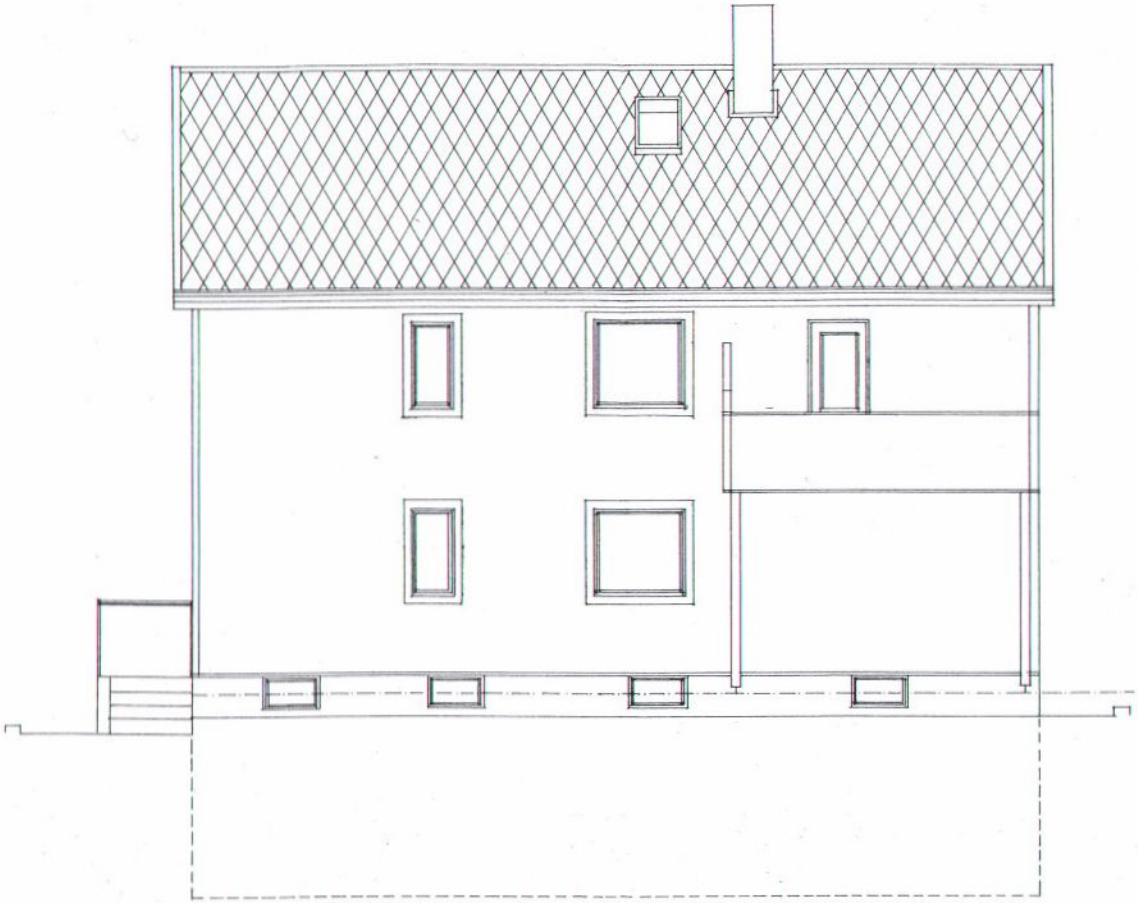
TRAUDALSGREND 13

Fasader/snitt før endring

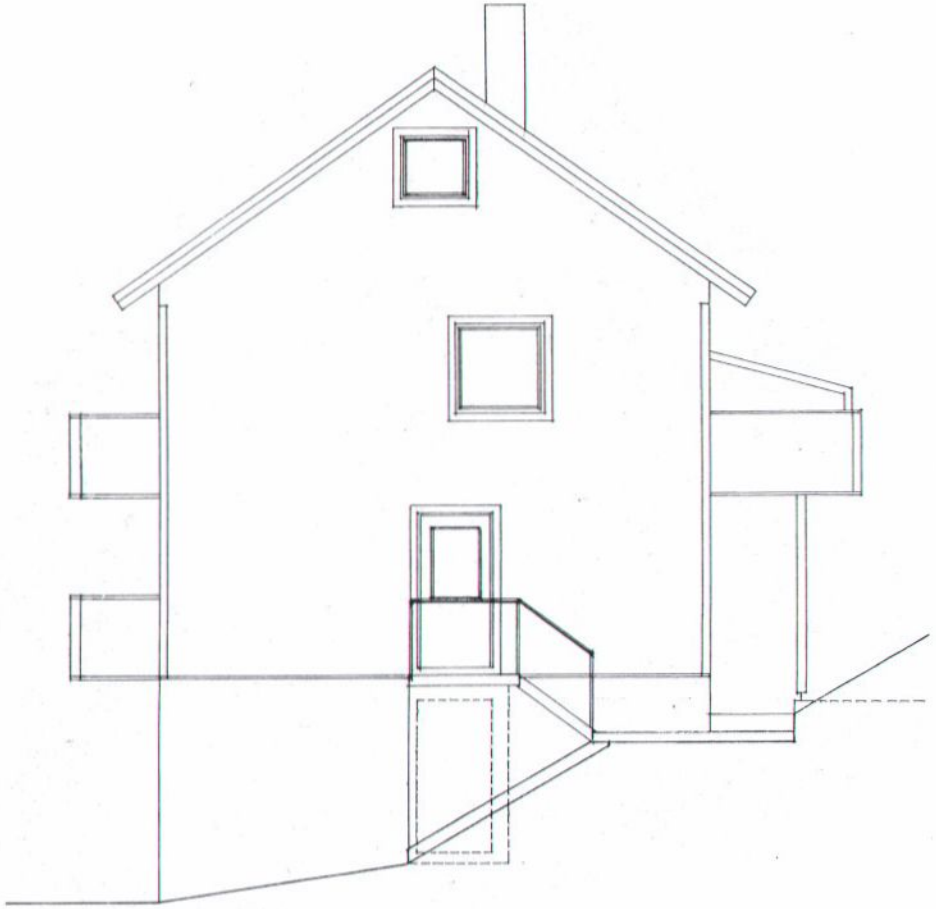
Henvisning: | Beregning:

121

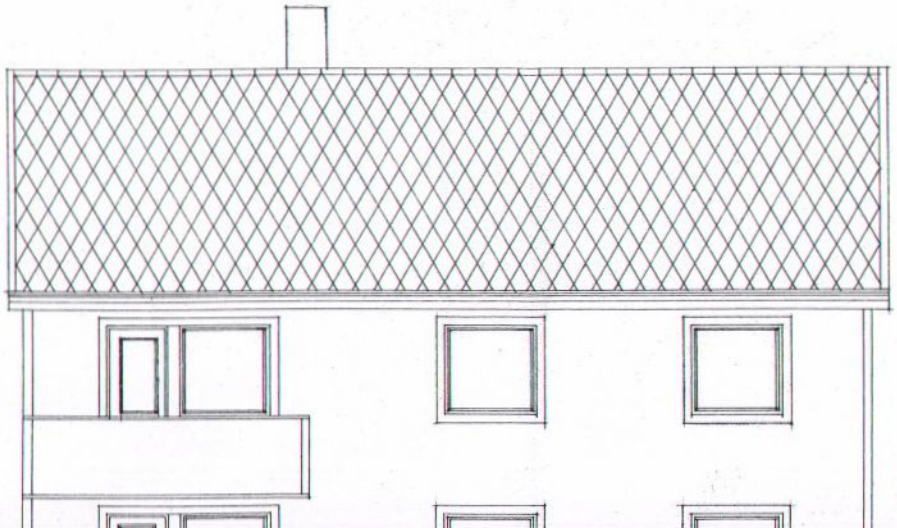
ARKITEKT PER KVAM
C.J.HAMBROS VEI 62
5148 FYLLINGSDALEN
TLF 55 16 28 77
FAX 55 16 94 22
ORG. NR. 970 181 512 MVA

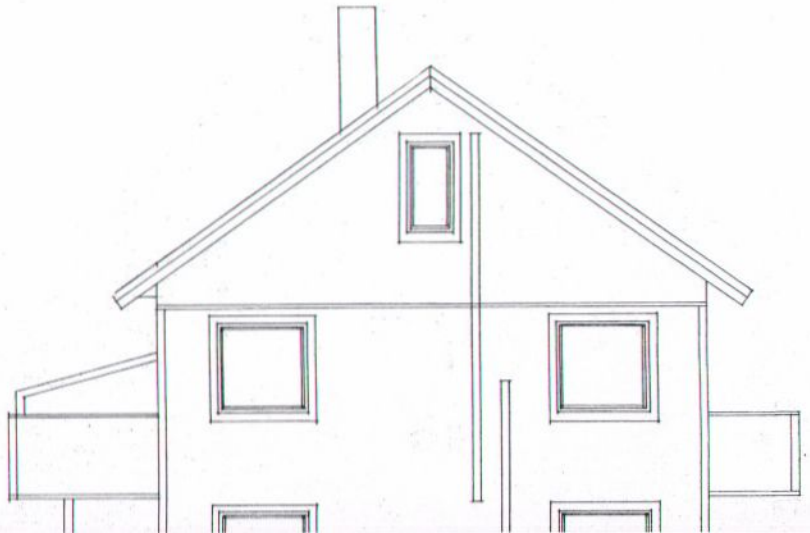


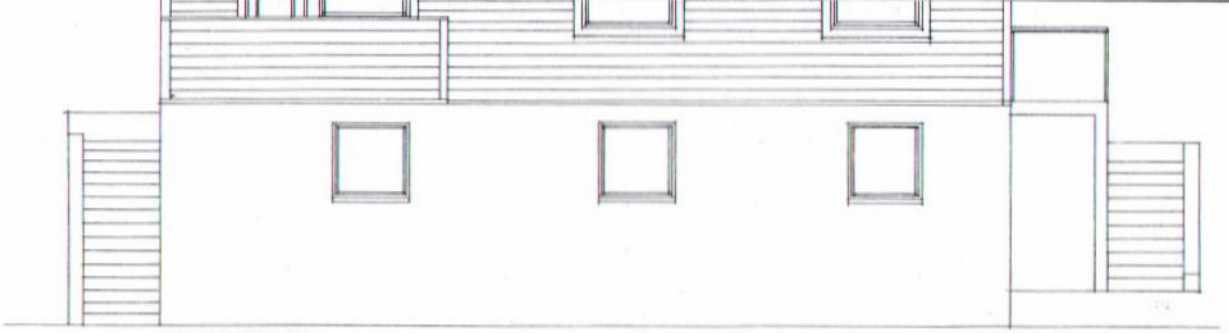
FASADE MOT VEST



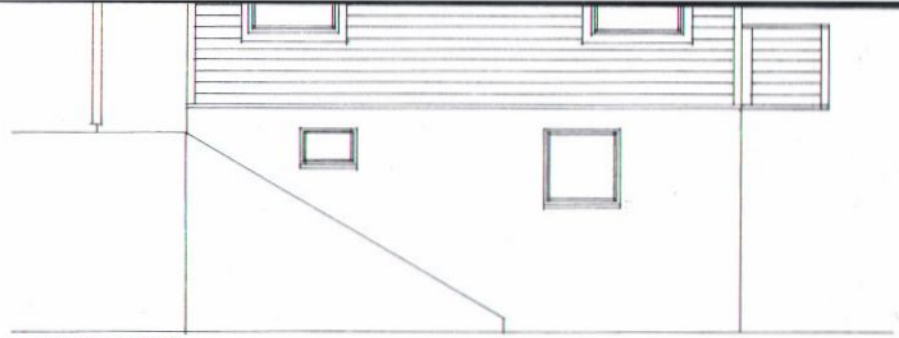
FASADE MOT NORD



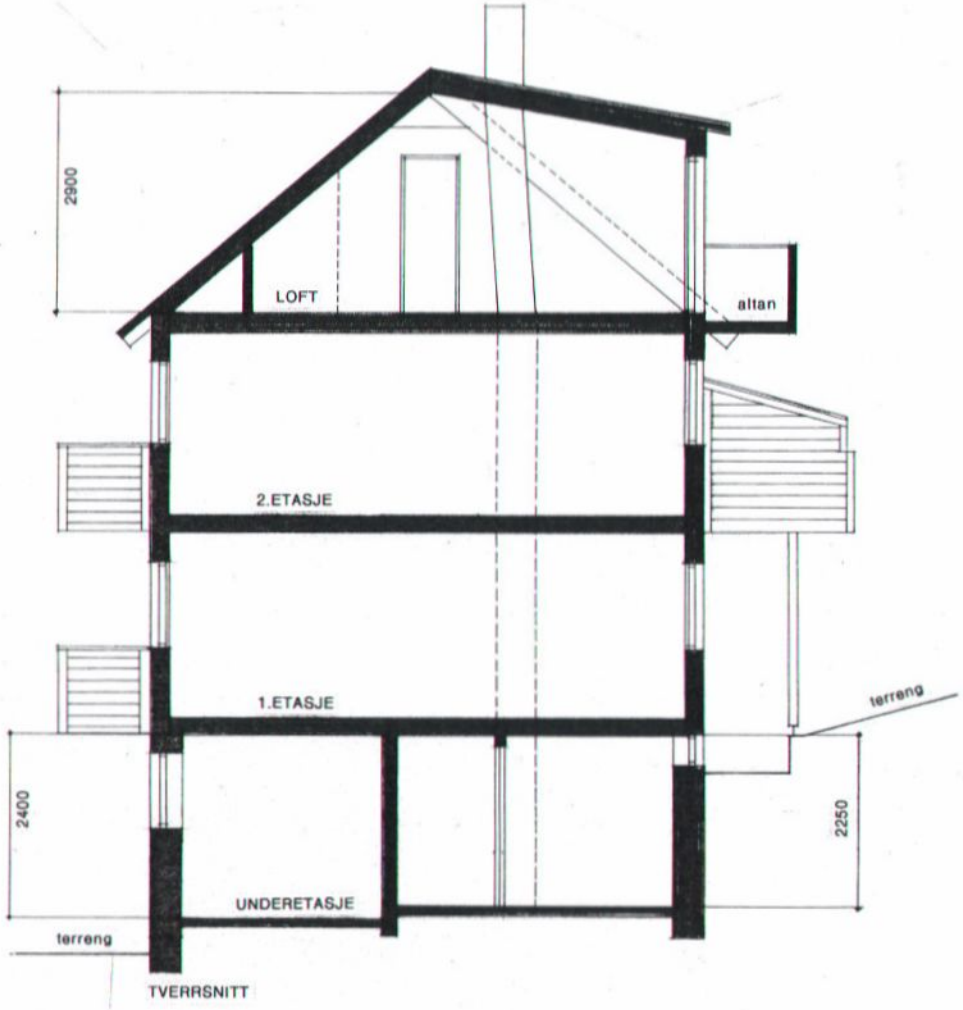




FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



TVERRSNITT

06

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
10.04.08			1:100

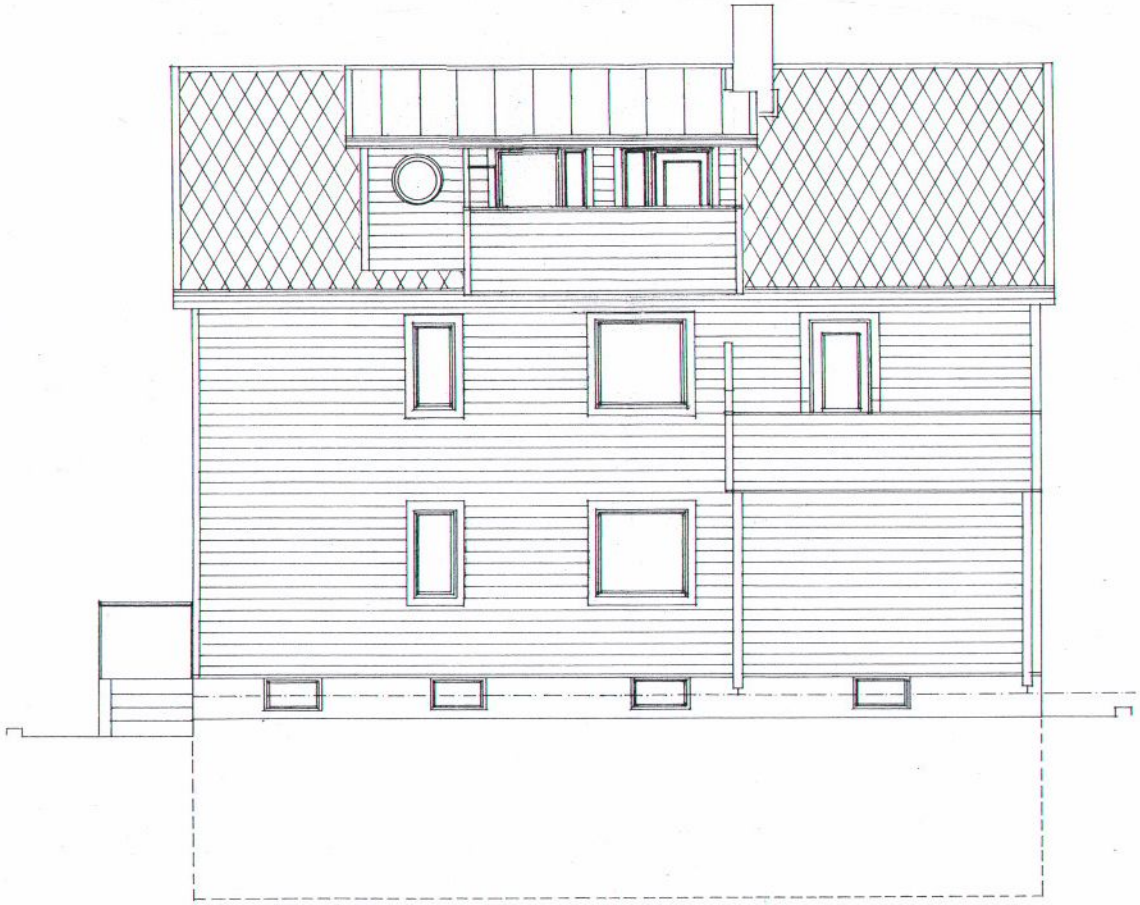
TRAUDALSGREND 13

Fasader/snitt etter endring

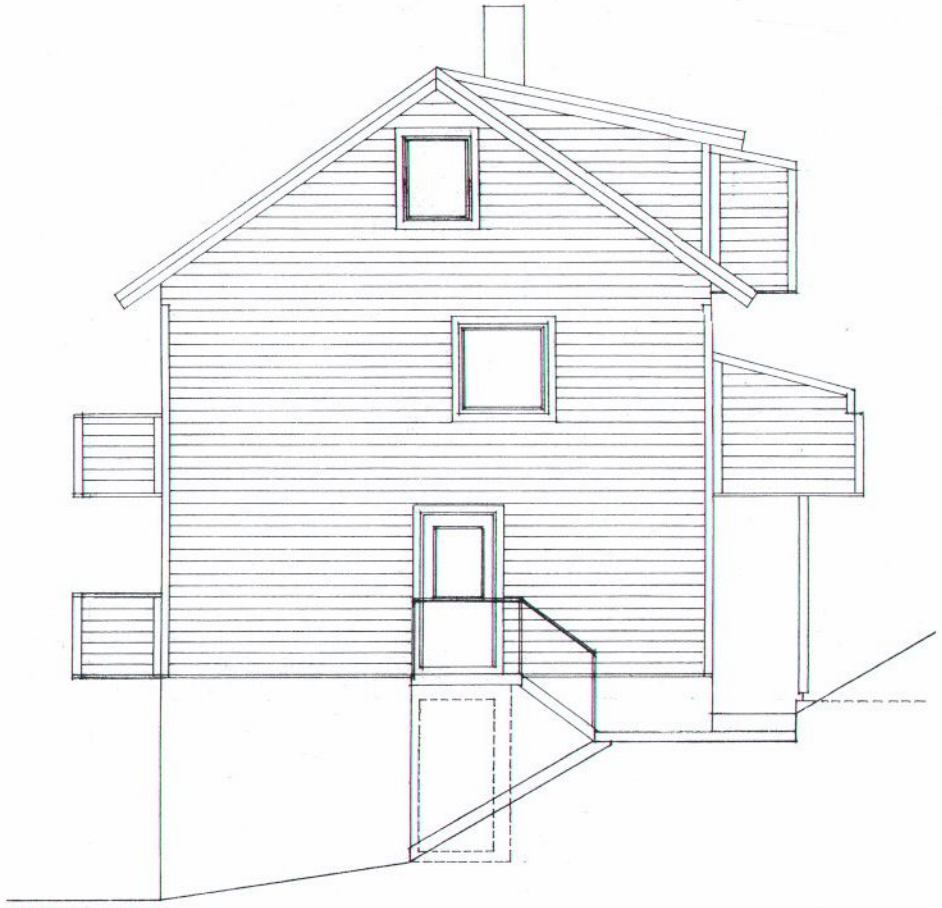
Henvisning: | Beregning:

123

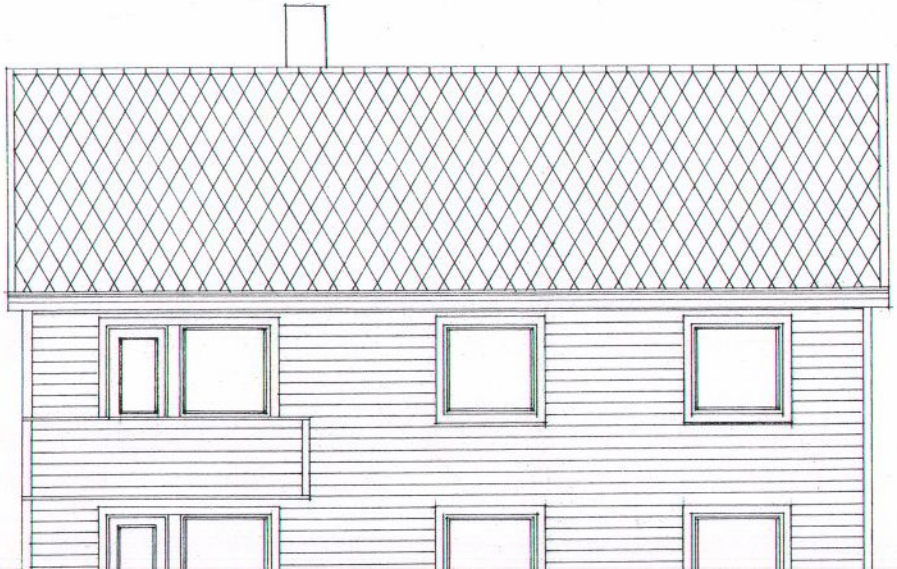
ARKITEKT PER KVAM
C.J.HAMBROS VEI 62
5148 FYLLINGSDALEN
TLF 55 16 28 77
FAX 55 16 94 22
ORG. NR. 970 181 512 MVA



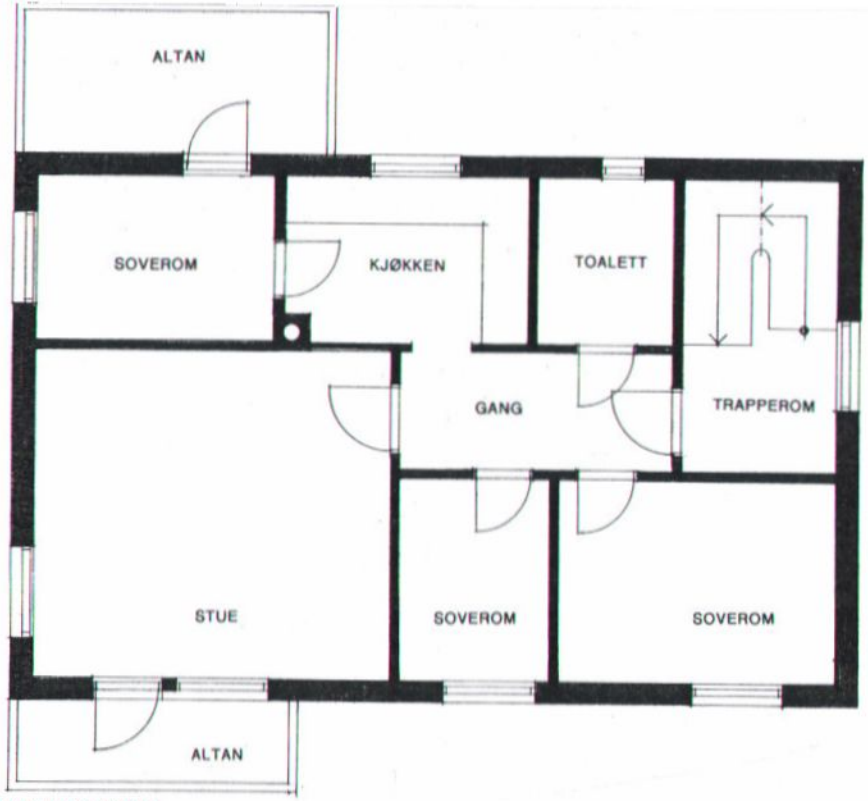
FASADE MOT VEST



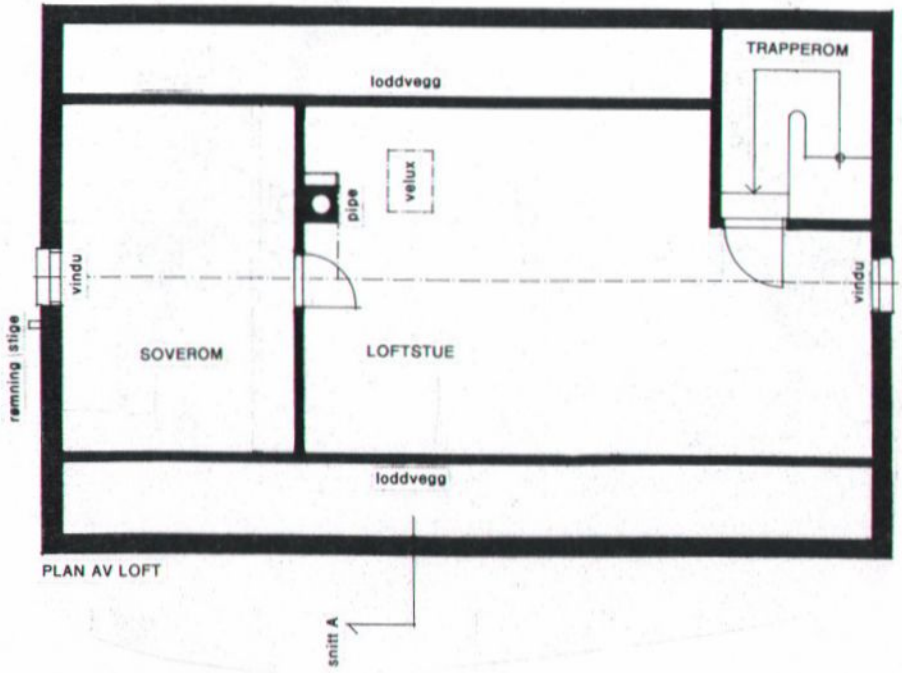
FASADE MOT NORD







PLAN AV 2.ETASJE



PLAN AV LOFT

05

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
10.04.08			1:100

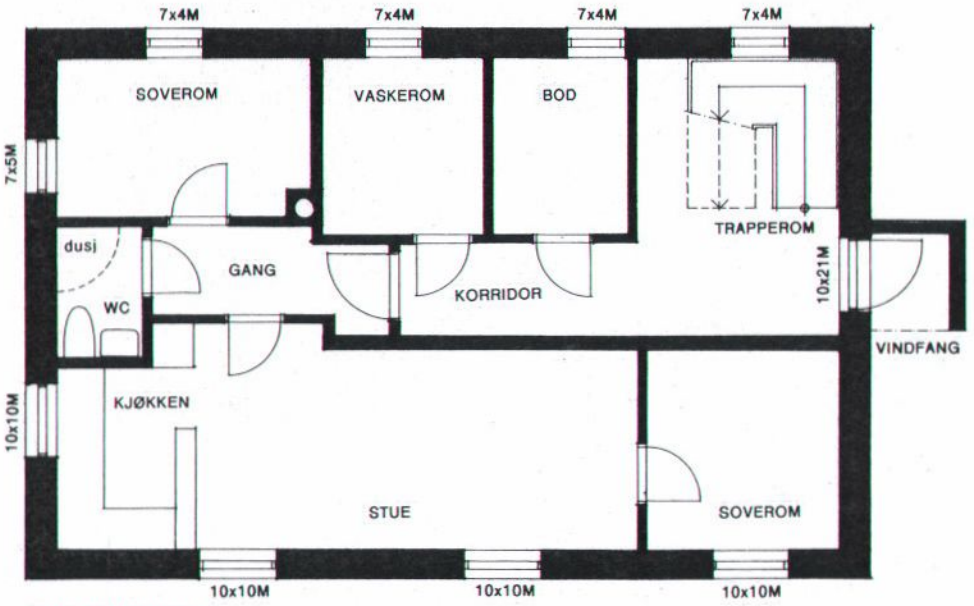
TRAUDALSGREND 13

Planer før endring

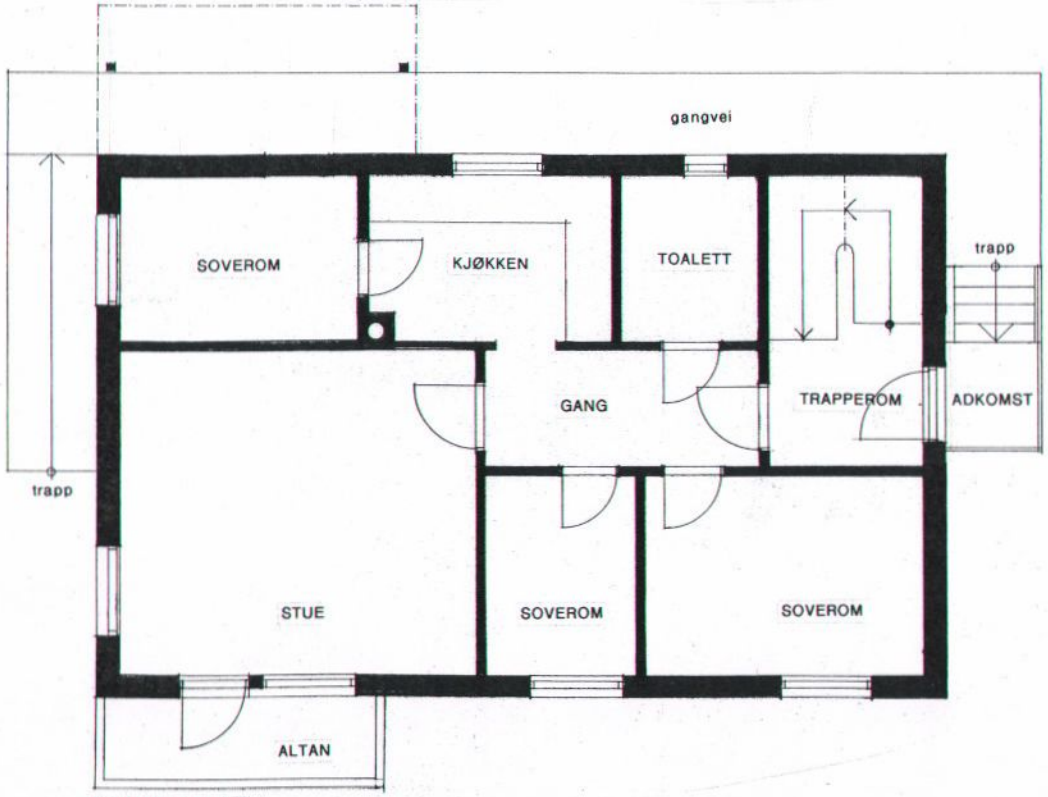
Henvisning: | Beregning:

120

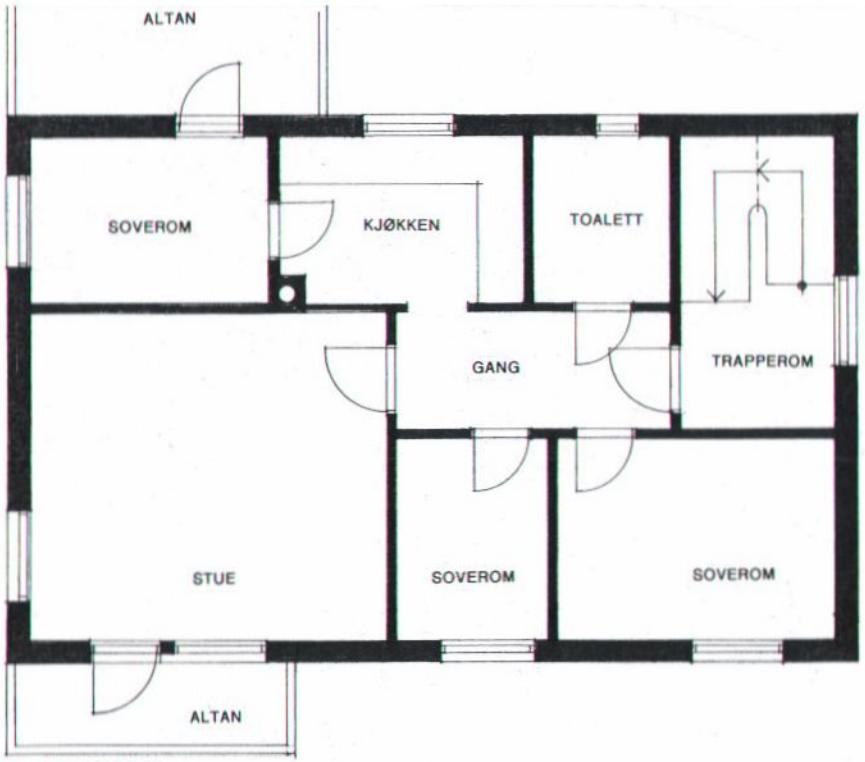
ARKITEKT PER KVAM
C.J.HAMBROS VEI 62
5148 FYLLINGSDALEN
TLF 55 16 28 77
FAX 55 16 94 22
ORG. NR. 970 181 512 MVA



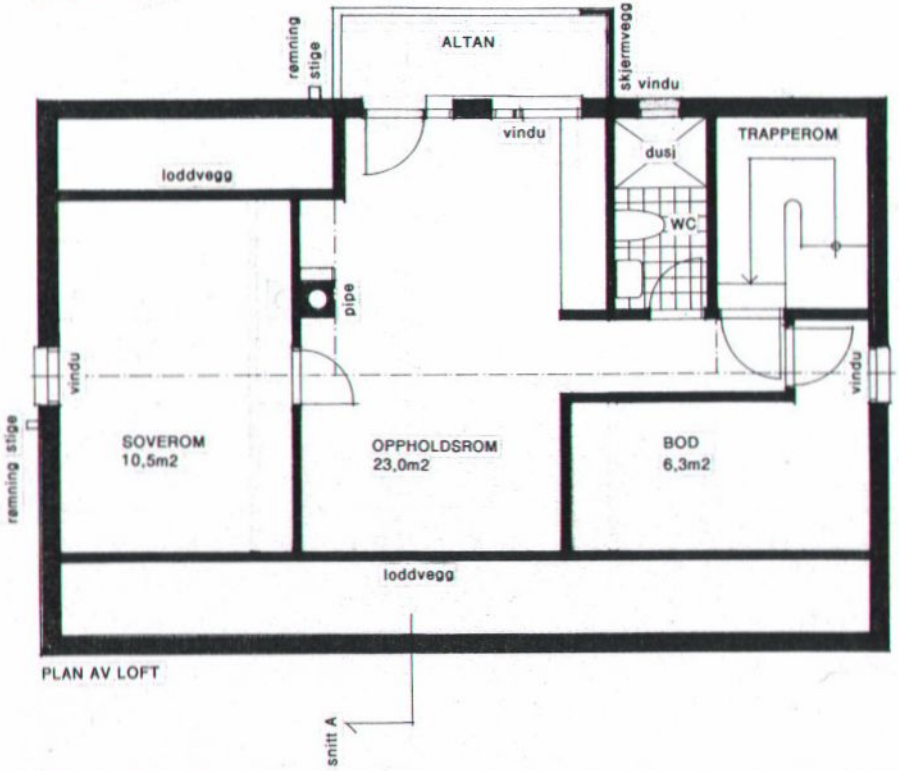
PLAN AV UNDERETASJE



PLAN AV 1.ETASJE



PLAN AV 2.ETASJE



PLAN AV LOFT

06

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
10.04.08			1:100

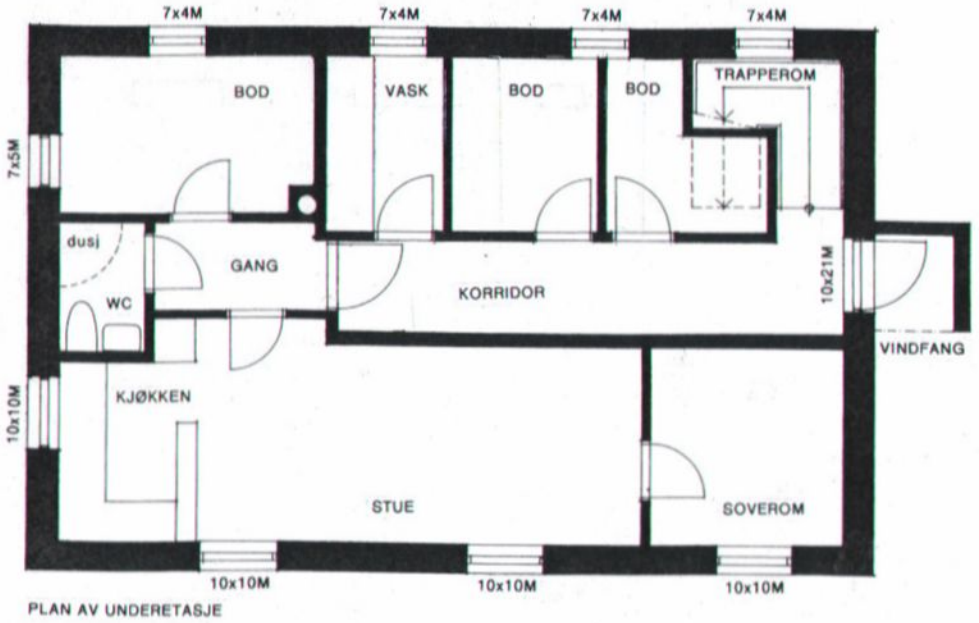
TRAUDALSGREND 13

Planer etter endring

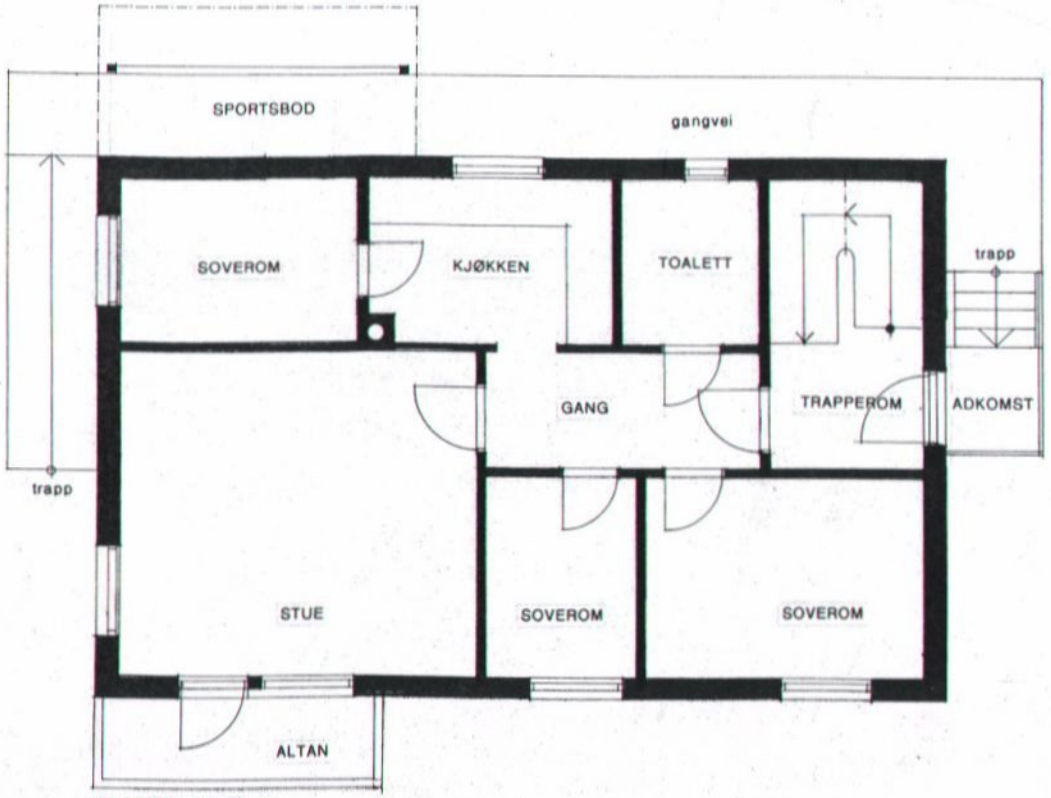
Henvisning: | Beregning:

122

ARKITEKT PER KVAM
C.J.HAMBROS VEI 62
5148 FYLLINGSDALEN
TLF 55 16 28 77
FAX 55 16 94 22
ORG. NR. 970 181 512 MVA



PLAN AV UNDERETASJE



PLAN AV 1.ETASJE

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 23 Bnr.: 23-374 År: 1961

Gjenpart av nabovarsel

Protest/merknad

X Korrespondanse

Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger

Uttalelser fra andre offentlige instanser

X Diverse tegninger/kart av bolig

Ansvar og kontrollskjema

Statiske beregninger

Byggebeskrivelser



BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 202250152
Ordrenummer: 8656014

Fakturaspesifikasjon

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

Eiendomsnummer	00023-0023-0000-000
Eiendommens adresse	Traudalsgrend 13
Eier	Kjøpmann Solheim eiendom AS , Oldernesveien 15 , 5163 LAKSEVÅG N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2800336KR	0.0026	7 280,00	1 820,00
Abonnementsgebyr vann	260m2	7.71	2 004,60	499,77
Stipulert mengde vann	338m3	11.44	3 866,72	964,03
Abonnementsgebyr avløp	260m2	10.62	2 761,20	688,40
Stipulert mengde avløp	338m3	15.64	5 286,32	1 317,95
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	6 tømminger	44.84		269,03
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	3 tømminger	44.84		134,51
Komm.påslag-etterdrift deponier	4 pr.enhet	105.00	420,00	105,00
Renovasjon grunnpris	4 Pr.enhet	2865.15	11 460,60	2 865,15
Total eksl. mva			33 079,44	8 663,84

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 202250152
Ordrenummer: 8656014

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00023-0023-0000-000
Eiendommens adresse	Traudalsgrend 13
Eier	Kjøpmann Solheim eiendom AS , Oldernesveien 15 , 5163 LAKSEVÅG N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2025	31 838,18	0,00	21 307,18	10 531,00	10 531,00	02-06-2025	NEI

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

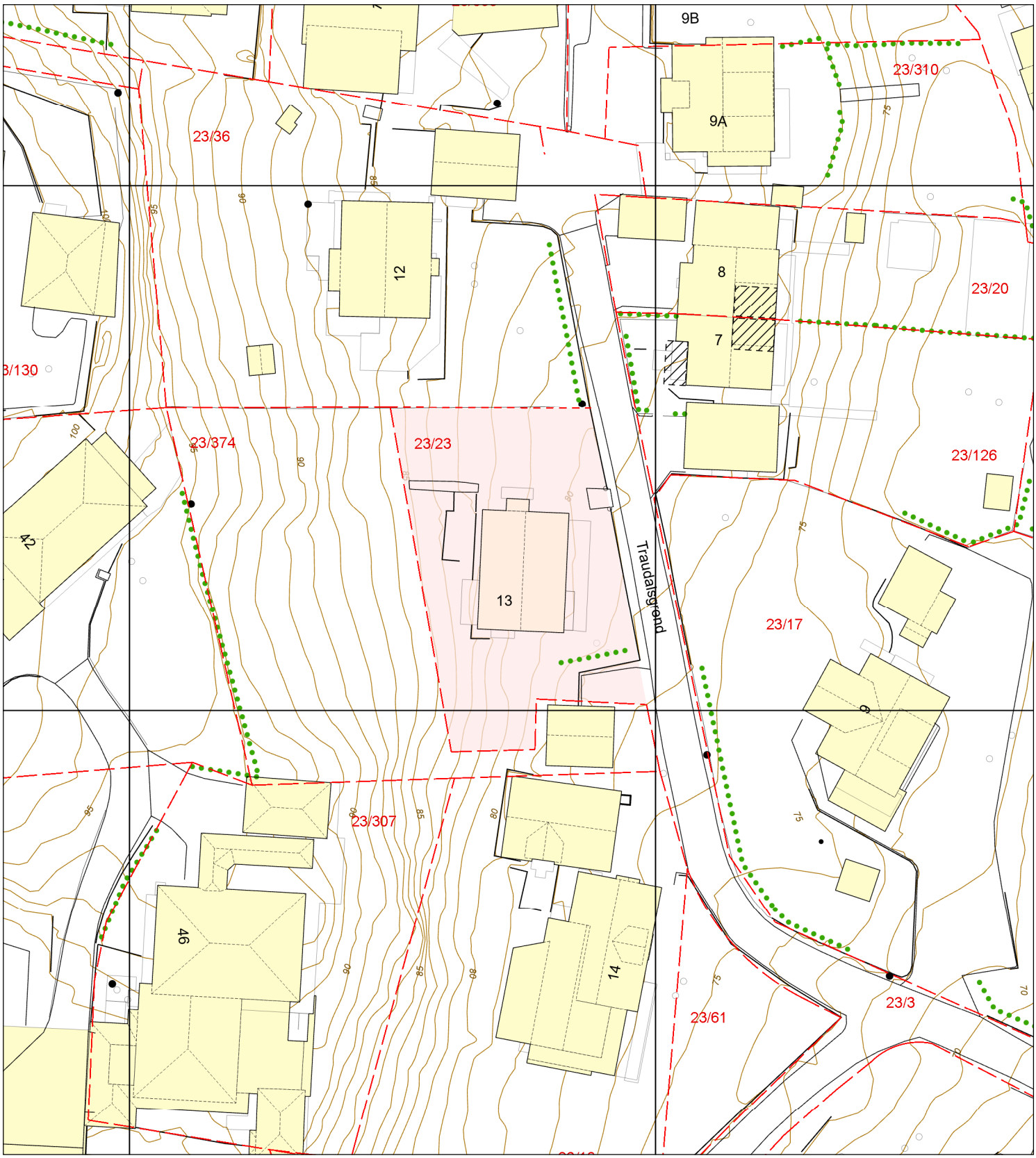
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 28.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/23/0/0
Adresse: Traudalsgrend 13, 5145 FYLLINGSDALEN

N



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

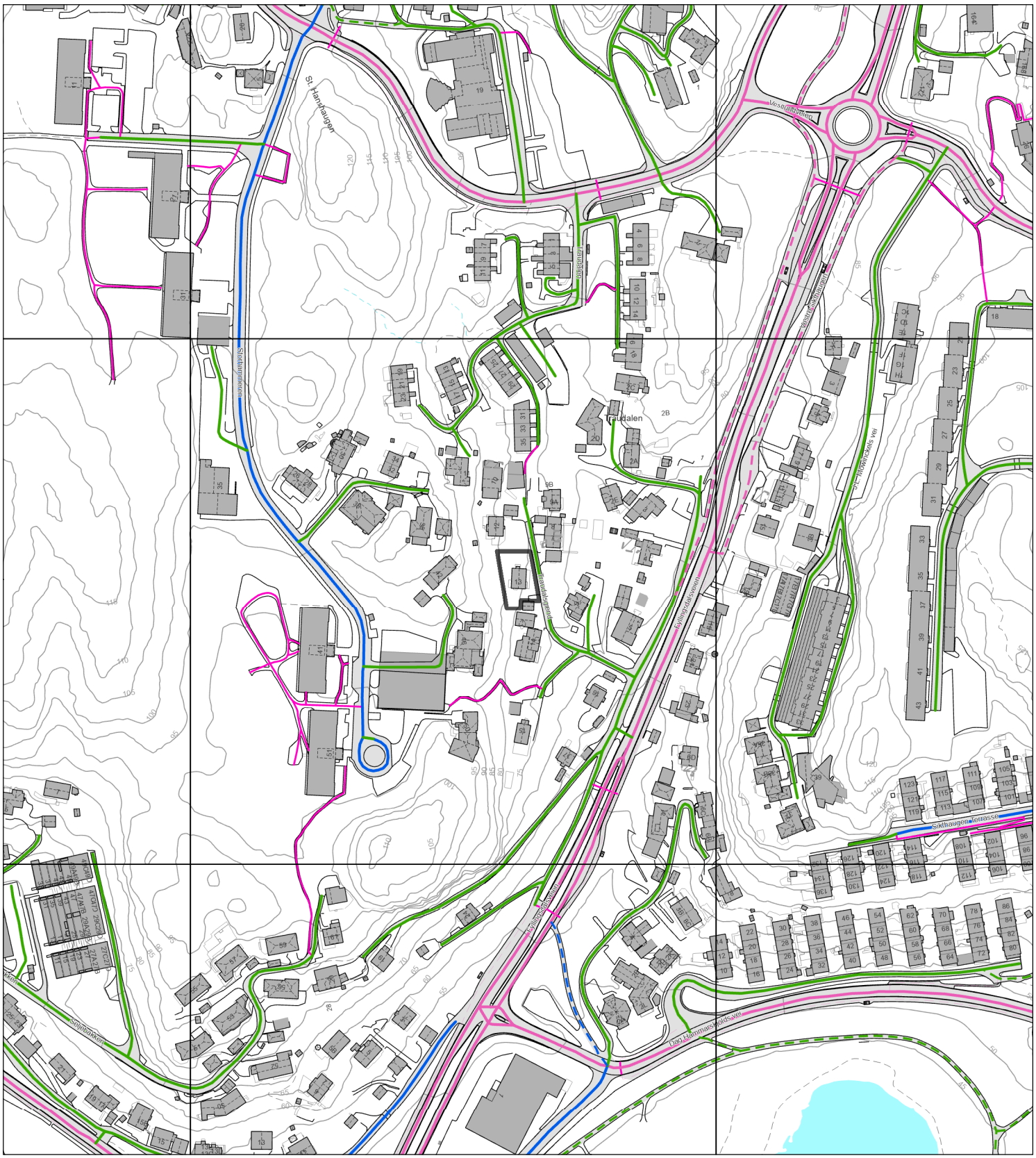
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/23/0/0
Adresse: Traudalsgrend 13, 5145 FYLLINGSDALEN

N



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

Erklæring.

J.NR. MOTTATT
01706 24.10.61
BYGNINGSSJEFEN

Undertegnede er blitt forevist tegning av en garage, som ønskes oppført på gnr. 23 bnr. 23 og 24 Nedre Fyllingen, for Magnus Kaalaas og har intet å innvende mot oppførelsen.

Bergen 16/10 - 1961.

for Arne Rulstad
Henry Kvalheim.
eier gnr 23 bnr. 18.

Edvard Gregoriussen.
eier gnr. 23 bnr 36

eier gnr. 23 bnr. 3.
Marion Hamre.

Skikjøleanl. mott 5.5. 11/5-62 LØ

Herr Magnus Kaalaas.
Fyllingsdalen, gnr.23,bnr.24.
H e r.

Jnr. 1706/61.
PM/ET.

Ad: Nedre Fyllingen, gnr. 23, bnr. 24.

I medhold av bygningsrådets fullmakt av 11/9-1950 approberes herved Deres byggeanmeldelse av 17/10-1961 på de under sirkulasjonen og på situasjonsriss av 18/9-1961 stilte vilkår.

Der er avgitt slike uttalelser:

Bygningsinspektøren:

" Byplankontoret har godkjent at garasjens bredde økes med 4 m. til 5 m.

Garasjens langvegg mot nabo, gnr. 23, bnr. 18, må utføres i betong eller mur. For øvrig må bgfsrk. kap. 36 følges."

Brannvesenet:

" Garasjen, som blir liggende mer enn 5 m fra nærmeste bygning, oppføres delvis i tre og delvis i brannfast materiale.

Bgfsrk. kap. 36 må følges."

Tilsynsrådet for byens utseende:

" Fasadene og eternittakning godkjennes."

Bestemmelseri bygningslov og byggeforskrifter må følges.

Bygningsinspektøren må varsles før arbeidet settes i gang.

Bergen, den 4. desember 1961.

Tom Doran.

F. Chr. Mohn.

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor

Ferdigattest

Herved bevitnes vedkommende eiendom ~~nr.~~ Gnr.23, bnr.24, Nedre Fyllingen

at det av herr Magnus Kaalaas

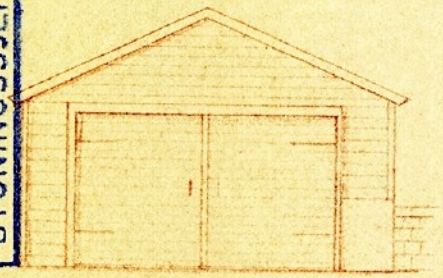
under 17.10.1961 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår garasje.

Bergen den 25. februar 1963.

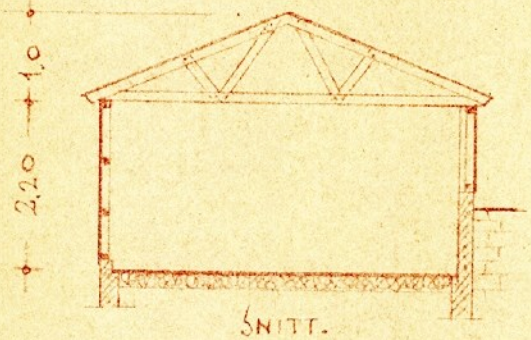
Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

2000 12-62 HJR As

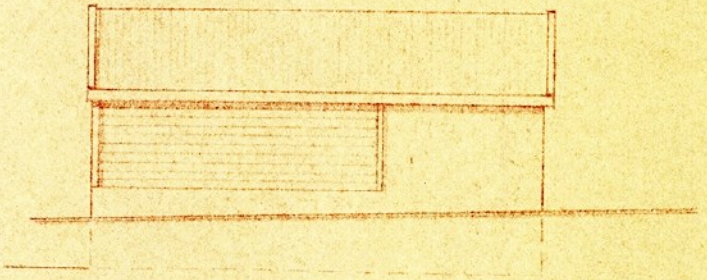
J. NR. 01706 MOTTATT 24.10.61 BYGNINGSSJEFEN



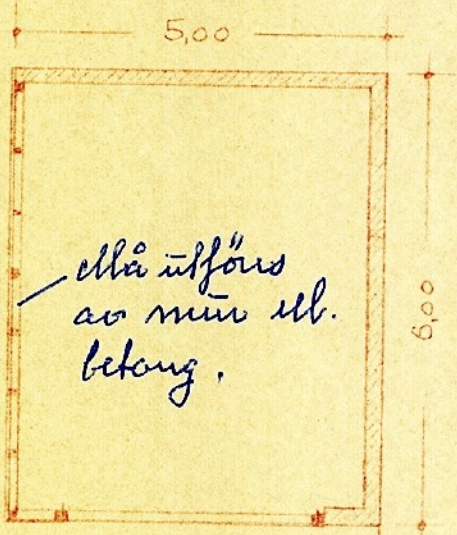
GAVL.



SNITT.



FASADE.



skal utføres av min. ab. betong.

PLAN.

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av – 4 DES. 1961 satte betingelser
BERGEN DEN 4 DES. 1961
ATTESTERES

GARASJE FOR MAGNUS KAALAAS.
FYLLINGSDALEN, GNR. 23, BNR. 24.
M. = 1:100.

BERGEN, OKTBR. 1961.
MM. JR.

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 23 Bnr.: 23-374 År: 1961

Gjenpart av nabovarsel

Protest/merknad

X Korrespondanse

Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger

Uttalelser fra andre offentlige instanser

X Diverse tegninger/kart av bolig

Ansvar og kontrollskjema

Statiske beregninger

Byggebeskrivelser



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KLAGE- OG TILSYNSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Tom-Rune Solheim
Traudalsgrend 13
5145 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201436084/15 OYJO	EBYGG–5210	141216

AVSLUTTET SAK - LEGALISERT

Eiendom	:	Gnr 23 Bnr 23
Tiltakets adresse	:	Traudalsgrend 13
Tiltakets art	:	Annet bolig
Tiltakshaver	:	Tom-Rune Solheim

Saken gjelder:
Vi viser til vårt brev av 30.09.16 vedrørende pålegg om retting grunnet ulovlig oppføring av egen boenhet på loft. Videre vises det til mottatt dokumentasjon datert 21.11.16. Da egen inngang til boenhet er fjernet, anses ikke arealene på loftet lenger som en egen boenhet.

Med bakgrunn i mottatt dokumentasjon, avsluttes sak om ulovlig forhold.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201436084.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6229
og e-postadresse: oyvind.johnsen@bergen.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Øyvind Johnsen - Saksbehandler
Anya Therese Markhus - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Fylkesnes AS, Møllendalsveien 6, 5009 BERGEN

Situasjonsriss over

NEDRE FYLLINGEN, GR.NR.23 BR.NR.23 og NR.24 Nr.S.89/1961

J.NR. MOTTATT
01706 24.10.61
BYGNINGSSJEFEN

M = 1:1000   Kartref.: L.35

Bergens oppmålingsvesen den 28/8-1961.

Sigm. Larsen
bem.



APPROBERT
BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
DEN 4 DES. 1961
Per [signature]

Byplansjefens jnr. S-250/61.
RW/ab.

Retteldning for byggeanmelderen.

Byggeanmeldelsen må utformes på grunnlag av dette riss samt nedenstående opplysninger og bestemmelser.
Anmeldelsen skal innleveres til bygningssjefens kontor. Naboene må varsles på forhånd.
Intet arbeide - heri innbefattet gravings- og sprengingsarbeide - må igangsettes för det foreligger skriftlig tillatelse fra bygningssjefen.
Utstikkingen skal rekvireres hos bygningsinspektörene.
Beliggenhet og höyder skal påvises og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
Forstötningsmurer og gjerder må anmeldes særskilt vedlagt tegninger i 3 eksemplarer til bygningssjefen.
Byggeanmeldelsen skal være vedlagt 4 eksemplarer av situasjonsrisset.
Hvis byggearbeidet ikke er satt i gangn innen 1 år fra situasjonsrissets utstedelsesdato, må det sökes om fornyelse för arbeidet på tomten settes i gang.

Bestemmelser.

Byplanrådet har i möte den 2. september 1961 godkjent at det plaseres en garasje slik som inntegnet på kartet, men har tatt forbehold om at det senere kan bli foretatt endringer i atkomstforholdene.

Opplysninger.

1 Vannverkssjefen har i sin påtegning av 9/9-61 anfört:
"I dette område finnes ikke kloakk eller vannledning hvor tilknytning kan skje."

2 Lysverkene har i sin påtegning av 11/9-61 anfört:
"Intet å bemerke. Vårt ledningsnett er inntegnet."

3 Det eksisterer ikke kartforretninger over eiendommene. Grensene er vist på kartet etter særskilt oppmåling.

Byplansjefen i Bergen, den 18. september 1961.

Olav Nesse
Olav Nesse.

Robert Willanger
Robert Willanger.

Forb. kontroll ansvl. allerede 7/9 61.
Samt ad. innregn 12/2-63 /
Ferdig.

J.NR. MOTTATT
01706 24.10.61
BYGNINGSSJEFEN

Byggeanmeldelse.

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygging og forandring av eldre bygning, oppførelse av skur o. l. Det innleveres med bilag i 3 eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er 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. Tegningen skal være signert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger.

Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som byggingen skrider fram.

Til
Bygningssjefen

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelser og vedlagte tegninger på

eiendom ~~nr.~~ gnr. 23 bnr. 24, Fyllingsdalen

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

1 tegning

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Se vedlagte erklæring

Tegn. in duplo

Bergen den 17. oktober 1961.

Byggherre.	Anmelder.	Ansvarshavende.
adr.	adr. Magnus Haalaas	

Beskrivelse:

Oppføring av garasje i betong og bre. Tak av bølge-eternitt.

Søknad om ansvarsrett
Kontrollplan
etter plan- og bygningsloven

Vedlegg nr. F- 08

Kommunens saksnr.

Side 1 av

Til kommune

BERGEN KOMMUNE

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 23	Bnr. 23	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. / Bolignr.
	Adresse TRAUDALSGREND 13				Postnr. 5145 Poststed FYLLINGSDALEN

Foretak

Foretak ARKITEKT PER KVAM			Organisasjonsnr. 970 181 512
Adresse HAMBROSVEI 62		Postnr. 5146	Poststed FYLLINGSDALEN
Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon 99584413
E-postadresse			

Ansvarsoppgave

Funksjoner og tiltaksklasse (PRO, KPR, UTF, KUT) og angi tiltaksklassene	Ansvarsområde: Beskriv foretakets ansvarsområder herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"
PRO/KPR	PROSJEKTERING AV ENDRINGER
	KONTROLL AV PROSJEKTERING
	ARKITEKTFAG
	TILTAKSKLASSE 1

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis.	Vedlegg nr. F-
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger.	Vedlegg nr. F-07-09

Kontroll

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å la gjennomføre kontroll:
- av egne ansvarsområder i samsvar med eget system.

- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato	☐ Ikke relevant

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning
Foretak ARKITEKT PER KVAM	Foretak PER KVAM
Dato 10.06.08 Underskrift PER KVAM	Dato 10.06.08 Underskrift PER KVAM
Gjentas med blokkbokstaver PER KVAM	Gjentas med blokkbokstaver PER KVAM

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

© NBR nr. 5181-1 Nr. 705181-1 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Vedlegg nr. G- 09 | Kommunens saksnr.

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

BERGEN KOMMUNE

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
23	23				

Adresse: TRAUDALSGREND 13 | Postnr.: 5145 | Poststed: FYLLINGSDALEN

Foretak

Foretak: ARKITEKT PER KVAM | Organisasjonsnr.: 970 181 512

Adresse: HAMBROSVEI 62 | Postnr.: 5148 | Poststed: FYLLINGSDALEN

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
			99584413

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

PRO/KPE, ARKITEKTFAG, TILTAKSKLASSE 1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

I HENHOLD TIL FORETAKETS KS-SYSTEM

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☒ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
10.06.08	PER KVAM	PER KVAM

© NBR nr. 5149
Nr. 705149 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Søknad om lokal godkjenning av foretak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 93 b, 97 og 98

Stempel

Vedlegg nr. F- 07

Kommunens saksnr.

Til kommune

BERGEN KOMMUNE

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

Foretak

Navn – foretak/firma (iflg. registreringsbevis fra Brønnøysundregistrene)			Vedlegg nr. F–	Ant. ansatte
ARK. PER KVAM				1
Postadresse	Postnr.	Poststed		
HAMBROSVEI 62	5148	FYLLINGSDALEN		
Besøksadresse		Kommune		
Organisasjonsnummer (9 siffer)	Telefon	Telefaks	E-post	
970 181 512				

Foretakets kontaktperson (vedrørende søknaden)

Tittel, navn			Mobiltelefon
PER KVAM			99584413
Telefon	Telefaks	E-post	

Tidligere lokal godkjenning

Har det vært søkt om lokal godkjenning i kommunen tidligere?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, oppgi kommunens saksnr.

Hvis nei, vedlegg dokumentasjon for formelle kvalifikasjoner, vitnemål m.v.

Kommunens saksnr.

Vedlegg nr. F–

Dokumentasjon av kvalifikasjoner

Foretaket erklærer at den faglige ledelse i foretaket oppfyller kravene til kvalifikasjoner i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35 (GOF) kapittel III for de ansvarsområder angitt i ansvarsoppgaven som ovenfor.
Kvalifikasjonene oppfylles på følgende måte:

	Utdanningsnivå hos foretakets ledere (hvor mange har følgende utdanning):		Praksis (her fylles inn antall år hos den i foretaket som har lengst relevant praksis)
a		Fag-/svennebrev	
b		Mesterbrev/teknisk fagskole	
c		Ingeniørhøyskole	
d	☒	Teknisk høyskole/universitet	40

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

Beskriv

Følgende personer inngår i den faglige ledelse

PER KVAM

Sentralt godkjent foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor annet ansvarsområde? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis

Vedlegg nr. F–

Egenerklæring om oppfyllelse av krav etter godkjenningsforskriften av 22. januar 1997 nr. 35, kap. 2

Foretaket har system i aktiv bruk som bl.a. omfatter:

- [x] Organisasjonsplan som viser ansvars- og oppgavefordeling, prosjektorganisering og fordeling av kvalifikasjonene blant foretakets faglige ledere. Det skal framgå i hvilken grad foretaket må benytte tilknytning av andre kvalifiserte foretak eller personer for å oppfylle plan- og bygningslovgivningen
- [x] Identifikasjon av gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen for gjennomføringen av oppdrag
- [x] System for å identifisere, rette opp og hindre gjentakelse av avvik
- [x] Styring av dokumenter

System for de enkelte funksjoner (SØK, PRO, KPR, SAM, UTF, KUT)

- [x] Foretaket bruker system som ivaretar GOF § 8

System for kontroll

- [x] Planlegging, gjennomføring, dokumentasjon, overvåking og rapportering av kontroll innenfor godkjenningsområdet, enten som egenkontroll eller uavhengig kontroll
- [x] Regelmessig gjennomgang av kontrollsystemet

Referanseprosjekt

Har det tidligere vært innsendt oversikt over referanseprosjekter? [x] Ja [ ] Nei Hvis ja, oppgi kun evt. nye referanseprosjekter.

Nedenfor regnes opp noen referanseprosjekter som dokumentasjon for foretakets praksis

Beskrivelse av ansvarsområder eller godkjenningsområder	Referanseprosjekt (adresse)	Faglig leder (navn)

Søknaden gjelder

Godkjenning av kompetansen som dekker foretakets ansvarsområde beskrevet i søknad om ansvarsrett av dato

Uriktig utfylt erklæring kan medføre:
- tap av lokal godkjenning (jf. forskriften § 20)
- tap av sentral godkjenning (jf. forskriften § 27)

Meddelelse av uriktige opplysninger overfor offentlige myndigheter – inklusive opplysninger som gir et uriktig inntrykk av faktum – og medvirker til dette, vil kunne rammes av straffeloven § 166.

Erklæring og underskrift

Vi bekrefter at alle opplysninger i denne søknaden er korrekte.

Foretakets navn	PER KVAM	Underskrift	PK
Sted	BERGEN	Dato	10.06.08

© NBR nr. 5159 12-2000

BERGEN KOMMUNE

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

Arkitekt Per Kvam
Hambrosvei 62
5148 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200809290/6	NYBY-5210	27.11.2008

Orientering om forlenget saksbehandlingstid for byggesak 200809290 på eiendom Gnr/Bnr: 23/23.

Det vises til foreløpig svar fra Etat for byggesak og private planer på mottatt byggesøknad på forannevnte eiendommen datert 120608.

Vi beklager å måtte melde tilbake at, på grunn av stor saksmengde, kan det fortsatt ta 3 - 5 mnd. før Deres byggesøknad kan ferdigbehandles ved etaten.

Ønskes ytterligere opplysninger om saksgang, henvises det til vår saksinnsynløsning på nett: http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/.

De kan også henvende Dem til etatens kundesenter i Allehelgens gate 5,
eller på telefon 55 56 63 10 / 05556.

Etatens kundesenter har åpent mandag – fredag mellom kl. 08.00 – 14.45.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Trygve Sæle
seksjonsleder byggesak
sign.

Til
Arkitekt
Per Kvam
Hambrosvei 62
5148 Fyllingsdalen

Bergen, 28.05.08

BYGGESAK G.nr23, Br.nr23 - NY TAKARK MOT VEST.

Jeg har mottatt tegninger over ny takark. Jeg er imot at det i den forbindelse bygges en utpåliggende altan. En slik altan vil gi fullt innsyn ned på min terrasse. Da dette er en utleiebolig er det til tider mye sjenerende festing på den allerede eksisterende altan i annen etasje. Ved å bygge en ny altan høyere oppe vil det ikke bare bli sjenerende innsyn men og være forstyrrende for soverommet som vender rett mot.
Hvis det derimot bygges en le-vegg mot nord (mot min bolig)og litt vest vil jeg kunne akseptere en slik altan. Da vil de som oppholder seg måtte reise seg opp og fysisk se over kanten og le-veggen vil heller ikke skygge for solen for utbygger da den vender mot nord/vest.

Med vennlig hilsen

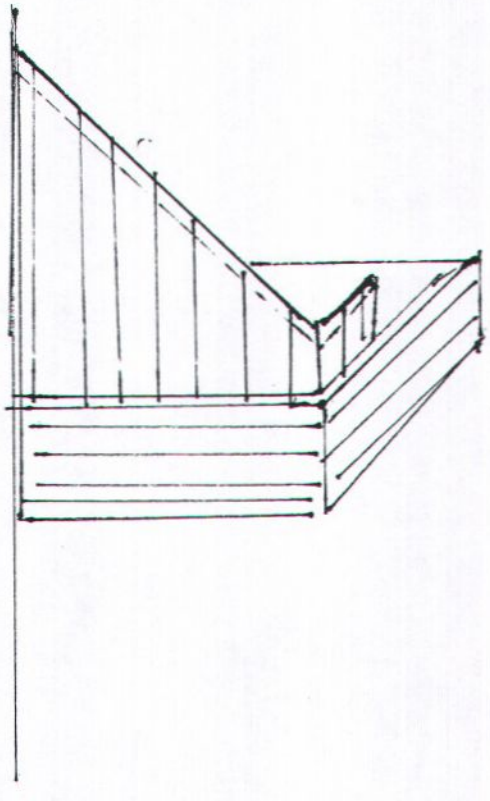
Anita Birkenes

Traudalsgrend 12
5145 Fyllingsdalen

Kopi: Etat for byggesak og private planer

Le - vegg

Altan



Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Enkle tiltak
- ☐ Ett-trinns søknadsbehandling
- ☒ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☐ Ja ☐ Nei

BERGEN KOMMUNE – Byarkivet
Saks nr. Dok.nr. 3
Gnr. 23 Bnr. 23
Mottatt 12.06.08
Avdeling/kontor: BYB466
Saksbehandler:
Offentlig
Arkiv nr. 5216

Kommunens saksnr.

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen) 200809290

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 23	Bnr. 23	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse TRAUDALSGREND 13				Postnr. 5145	Poststed FYLLINGSDALEN

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	**Nye bygg og anlegg**	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg			
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☒ Fasade	☐ Reparasjon		
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	01 –	☐
Dispensasjonssøknader	B	–	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	02 – 03	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	04 –	☐
Redegjørelser og tegninger	E	05 – 06	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	07 – 08	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	09 –	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	–	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	☐
Andre vedlegg	J	–	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak ARKITEKT PER KVAM	Navn SVEIN FØRSUND
Adresse HAMBROSVEI 62	Adresse ORRHØYFLATEN 1
Postnr. 5148 Poststed FYLLINGSDALEN	Postnr. 5918 Poststed FREKHAUG
Organisasjonsnr. 970 181 512 Telefon	Organisasjonsnr. Telefon (dagtid) 480 04 181
Kontaktperson Mobiltelefon 99584413	☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse Telefaks	E-postadresse
Dato 10.06.08 Underskrift PER KVAM	Dato 10.06.08 Underskrift Svein Førsund
Gjentas med blokkbokstaver PER KVAM	Gjentas med blokkbokstaver SVEIN FØRSUND

© NBR nr. 5174 Nr. 705174 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Vedlegg nr. A- 01 | Kommunens saksnr.

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

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

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr. 23 | Bnr. 23 | Festenr. | Seksjonsnr. | Signering – ansvarlig søker FP KJMN

Adresse TRAUDALSGREND 13 | Postnr. 5145 | Poststed FYLLINGSDALEN

Senterpunkt for tiltaket

Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved X-koordinat: | Y-koordinat:

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E –

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl §§ 7, 88 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) — Vedlegg nr. B –

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

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr. E – 05-06

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Annet, beskriv

Oppmålt tomt

☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	U.ET/1.-2/LOFT		
Antall bruksenheter (NS 3940)	2	3	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	150 m²	70 m²	220 m²
Bebygd areal (NS 3940)	80 m²	0 m²	80 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

BYA 577 M2 ÷ 80M2 = 13,8 %

BRA 577M2 ÷ 220M2 = 38,1 %

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense 4M | Vegmidte 7M | Annen bygning 7M

Går det høyspent kraftlinje/kabel i; over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☒ Nei

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

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere. — Vedlegg nr. I –

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

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

Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E –
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E –
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig vannverk

☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode: X

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper – gyldige koder

- A Jordbruk og skogbruk
- B Fiske
- C Bergverksdrift og utvinning
- D Industri
- E Kraft og vannforsyning
- F Bygge- og anleggsvirksomhet
- G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat
- H Hotell- og restaurantvirksomhet
- I Transport og kommunikasjon
- J Finansiell tjenesteyting og forsikring
- K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
- L Offentlig forvaltning
- M Undervisning
- N Helse- og sosialtjenester
- O Andre sosiale og personlige tjenester
- Q Internasjonale organ og organisasjoner
- X Boliger
- Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
220			3/LOFT

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☒ Nei

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode: XI42

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus med 3–4 boliger
133 Kjede-/atriumhus, inntil 4 boliger
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3–4 boliger

Store boligbygg
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbolig
161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygg
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/foretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-/feriehjem
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museums-/biblioteksbygning *

*) *eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger*

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

Bergen 10.juni 2008

Vedlegg til søknad om rammetillatelse for gnr/bnr 23/23,
Traudalsgrend 13, 5145 Fyllingsdalen.

Nabovarsling.

Prosjektet er nabovarslet den 15.mai 2008.
Ved utløp av klagefrist mandag 02.juni 2008, er det inkommet klage fra Anita Birkenes, Traudalsgrend 12. Se vedlegg nr. 03.

Omfang av søknaden.

Søknaden omfatter følgende:

Underetasje.

Underetasjen var, før nåværende eiere kjøpte eiendommen, innredet til hybel. Oppmålte netto etasjehøyder tilfredsstiller krav til beboelse.

Nåværende tiltakshavere ønsker å beholde en hybel i underetasjen, og søker herved om tillatelse til dette.

Nødvendig bodareal trekkes inn i hybelen mot sørvest.

Boder for beboerne i 1. og 2.etasje legges til underetasjen, med 5,0 m2 pr. boenhet.

1.etasje.

Det foreligger ingen endringer i 1.etasje.
Denne blir som tidligere.

Utvendig sportsbod er lagt under altan på byggets vestside.

2.etasje.

Det foreligger ingen endringer i 2.etasje.
Denne blir som tidligere.

Loftsetasje.

Tiltakshaverne ønsker å innlemme loftsetasjen som en del av 2.etasje. Loftsetasjen vil huse et soverom, en oppholdsstue, wc/dusj, samt et felles bodareal for 2.etasje/loft.

Tiltakshaverne ønsker et takløft på deler av tak mot vest.

Tiltakshaverne ønsker å bygge en luftealtan ut fra takløft på byggets vestside.

Det er innkommet protest fra eier av Traudalsgrend 12, Anita Birkenes, som er redd for innsikt til sine vinduer fra planlagt luftealtan.

Anita Birkenes har selv skissert hvordan hun ønsker å bli skjermet.
Se vedlegg 03.

Ansvarlig søker har tegnet inn skjerm på luftealtan mot nordvest.

Dersom hennes ønsker ble fulgt opp, ville hun trekke sin klage.

Vi mener å ha fulgt ønsket fra eier av Traudalsgrend 12.

Rømningsveier.

Det blir rømning fra luftealtan i loftsetasje til altan mot nord i 2.etasje.

Fra tidligere er det rømning fra loftsetasje og 2.etasje fra byggets sørside.

Parkering.

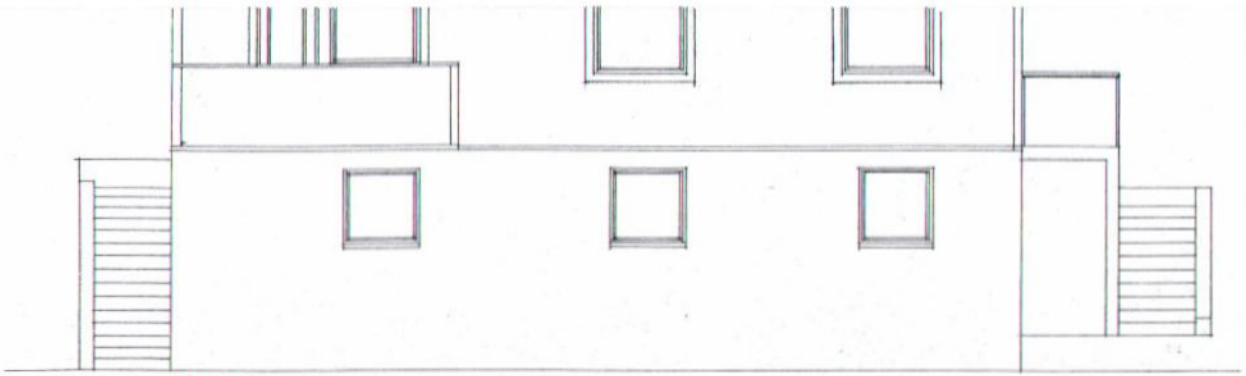
Boligen har et netto bruksareal på 220 m2.
Arealet krever 3 biloppstillingsplasser.

På eienommen er det en dobbeltgarasje med biloppstilling på egen grunn.

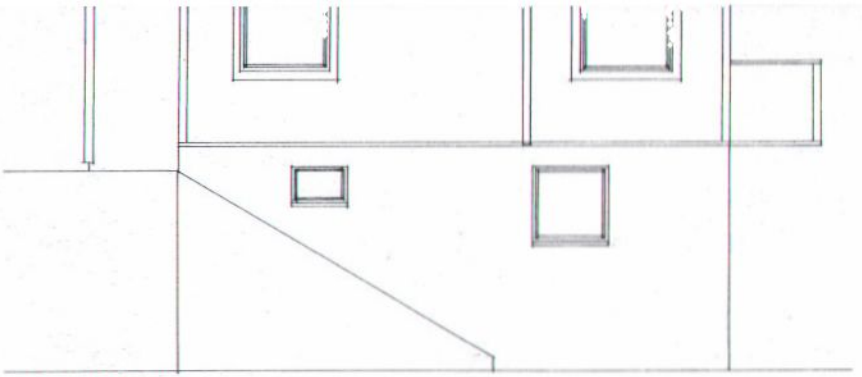
Dette til orientering.

Med vennlig hilsen

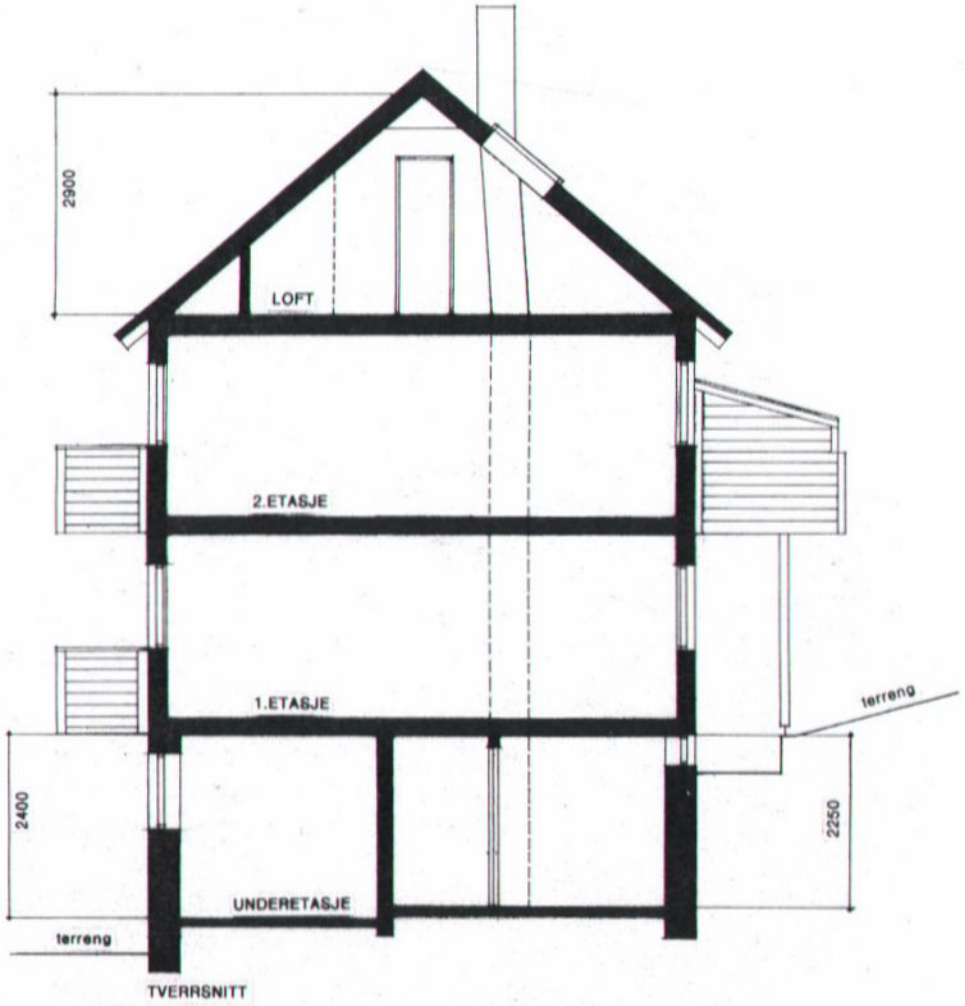
Arkitekt
PER KVAM
Hambrosvei 62
5148 Fyllingsdalen
Tlf. 55 16 28 77



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



TVERRSNITT

05

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
10.04.08			1:100

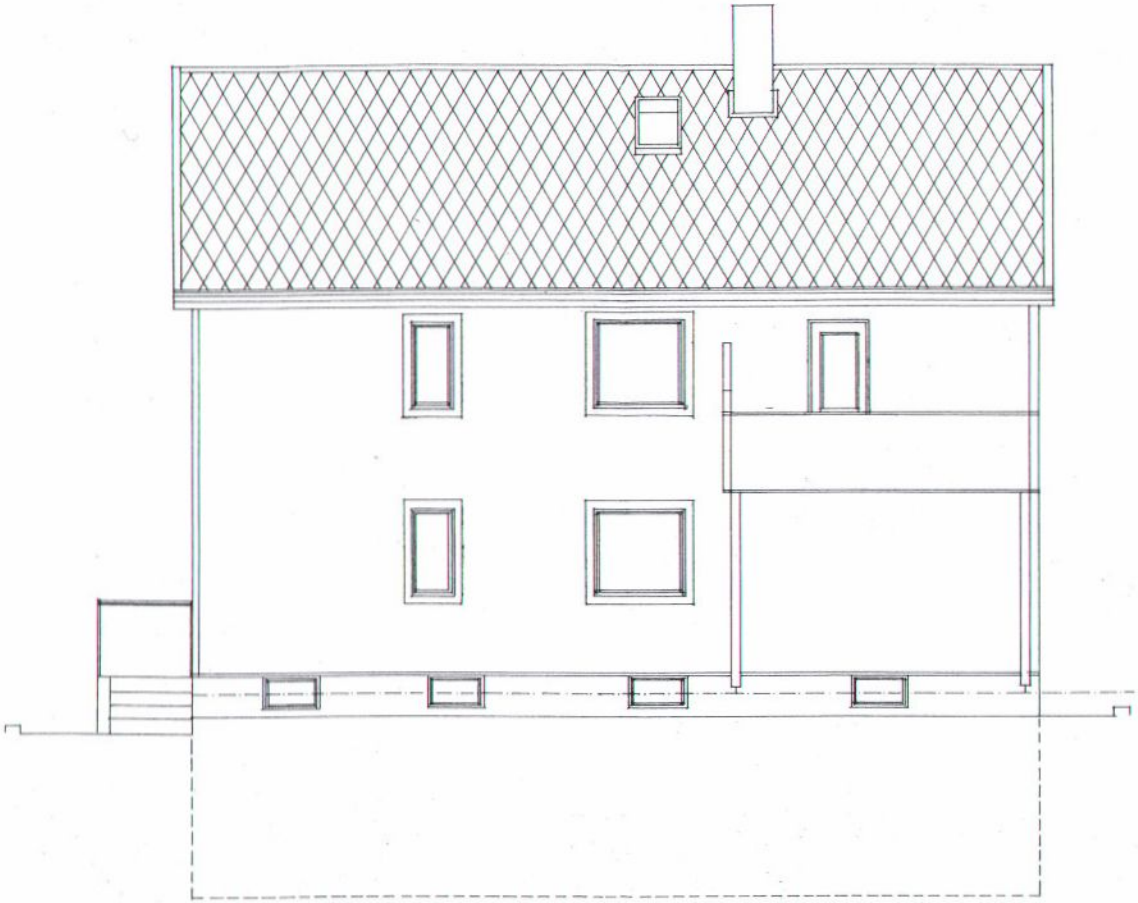
TRAUDALSGREND 13

Fasader/snitt før endring

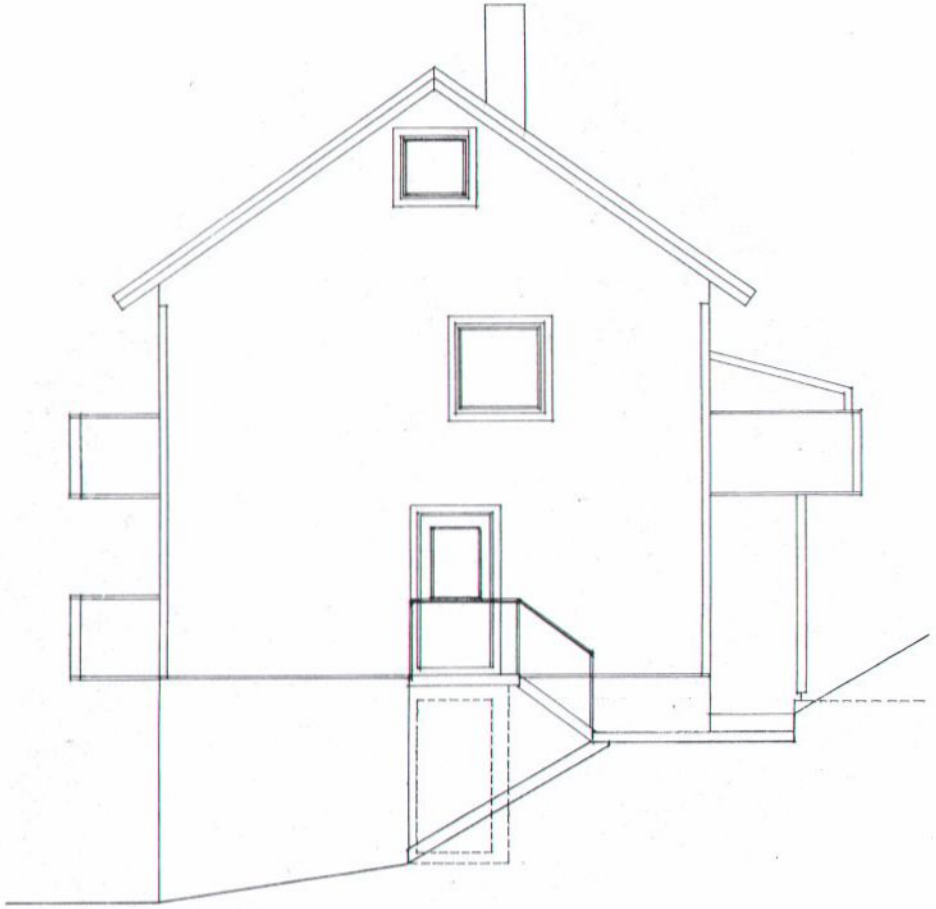
Henvisning: | Beregning:

121

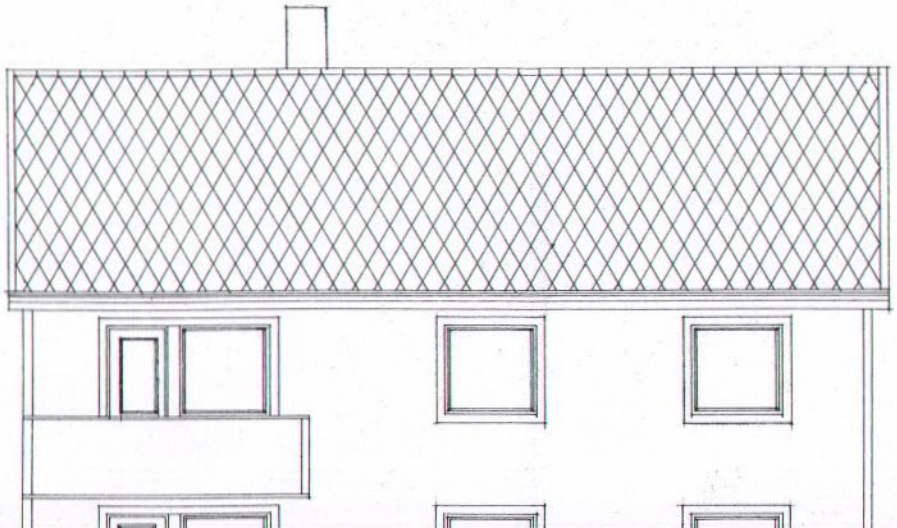
ARKITEKT PER KVAM
C.J.HAMBROS VEI 62
5148 FYLLINGSDALEN
TLF 55 16 28 77
FAX 55 16 94 22
ORG. NR. 970 181 512 MVA

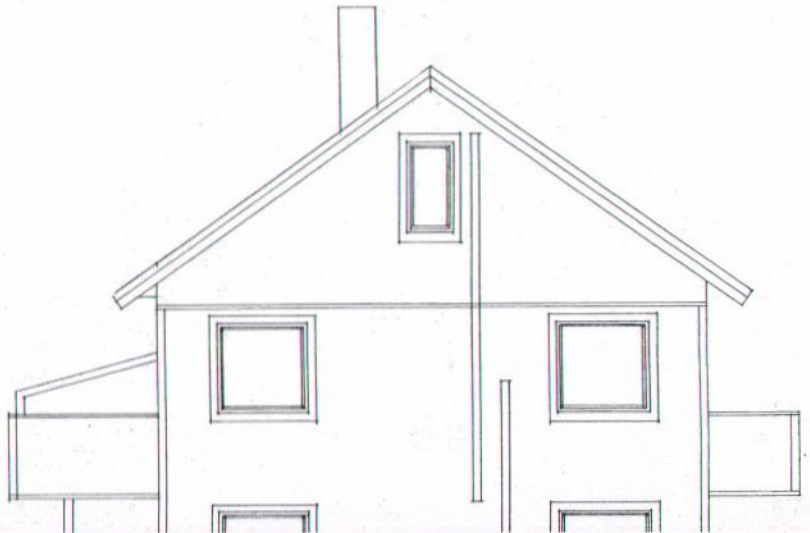


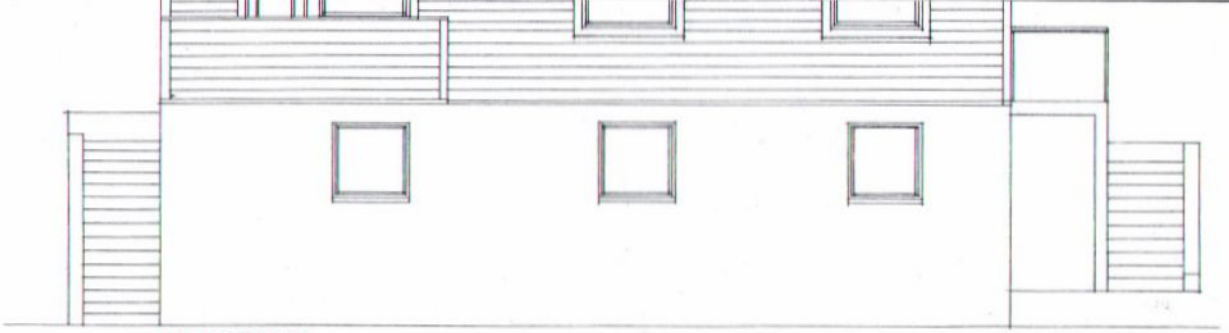
FASADE MOT VEST



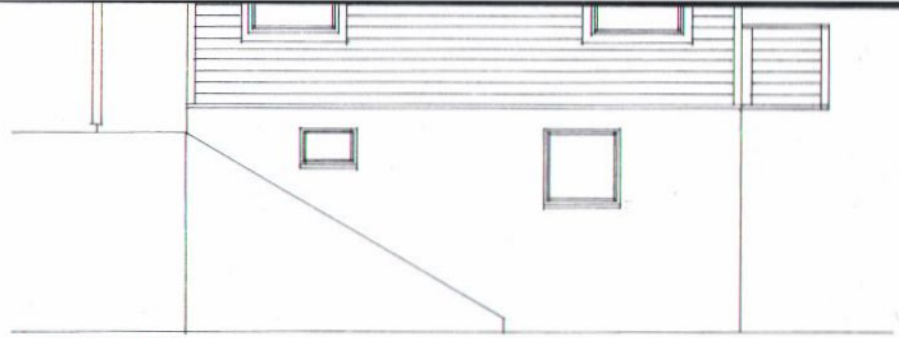
FASADE MOT NORD



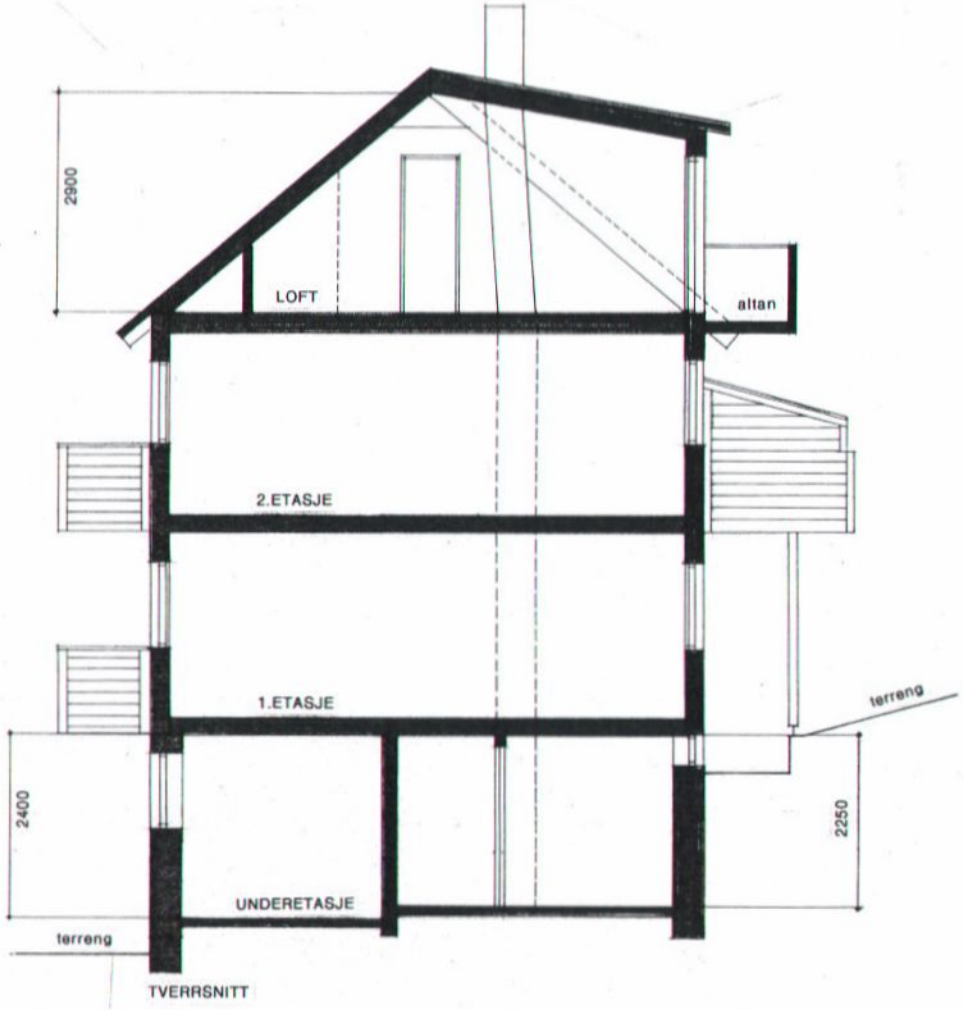




FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



TVERRSNITT

06

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
10.04.08			1:100

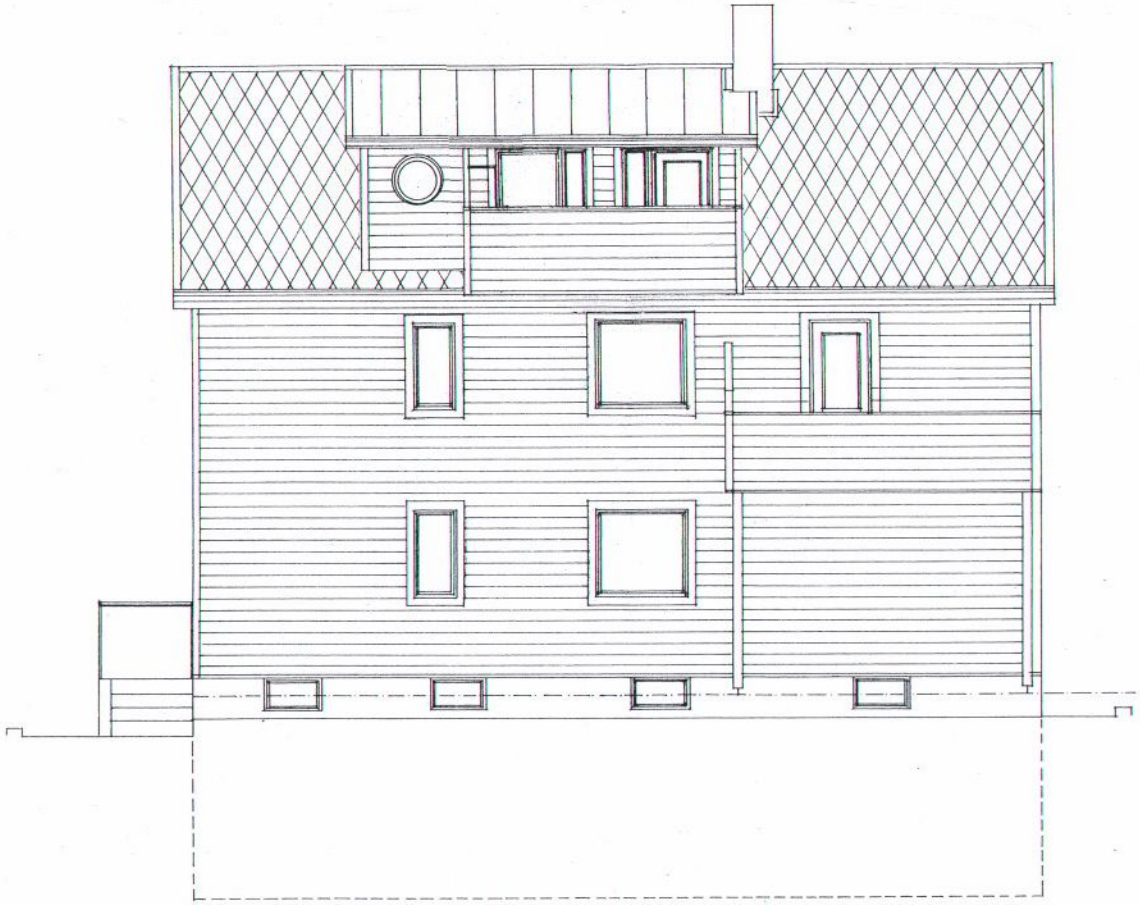
TRAUDALSGREND 13

Fasader/snitt etter endring

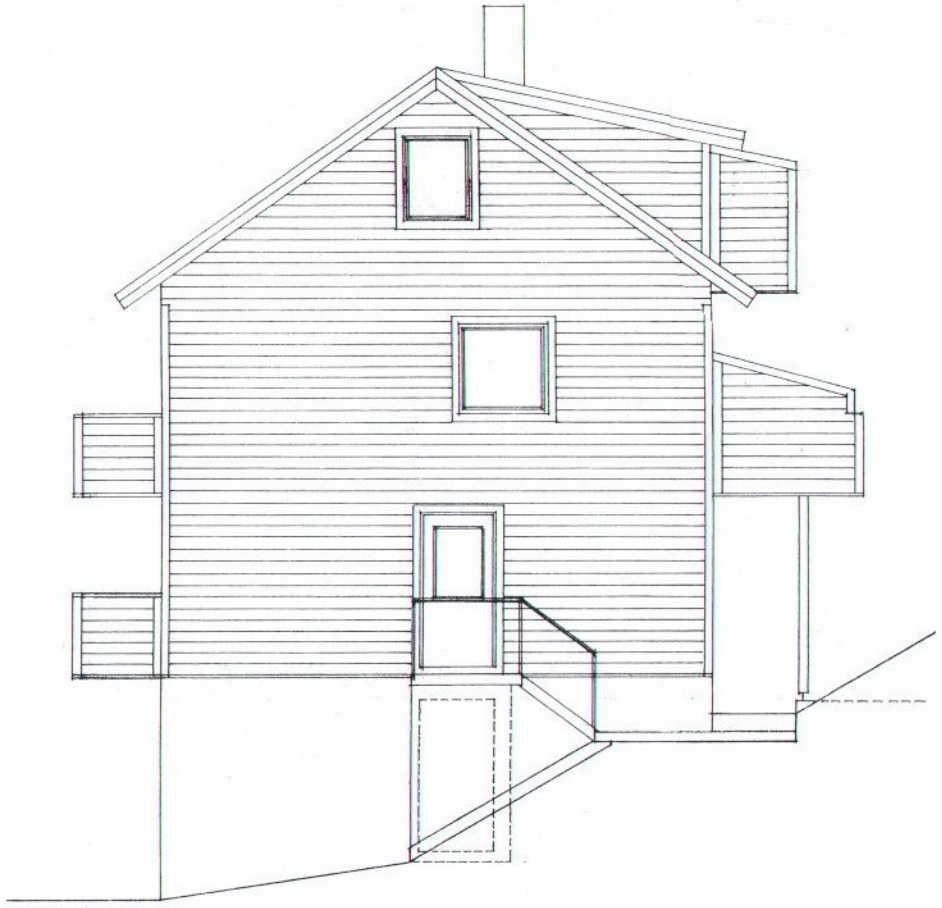
Henvisning: | Beregning:

123

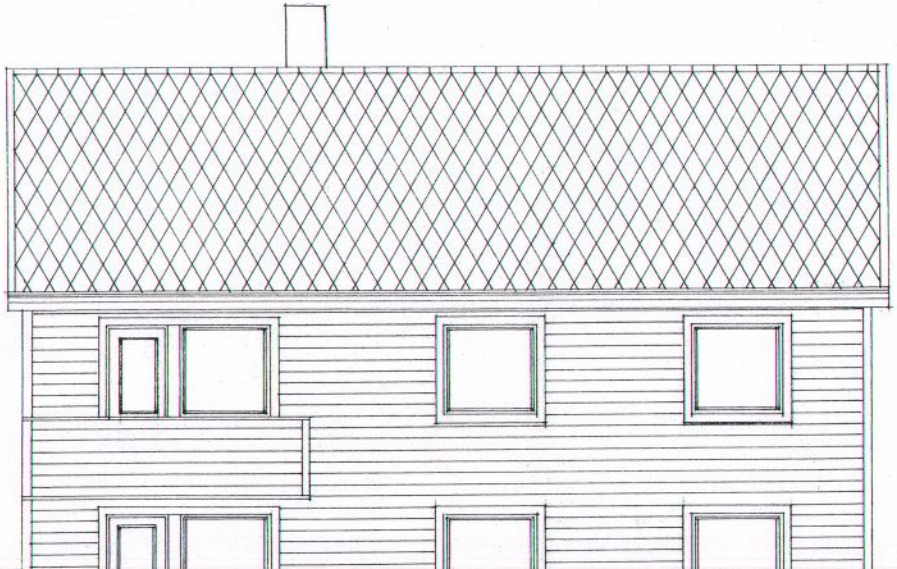
ARKITEKT PER KVAM
C.J.HAMBROS VEI 62
5148 FYLLINGSDALEN
TLF 55 16 28 77
FAX 55 16 94 22
ORG. NR. 970 181 512 MVA



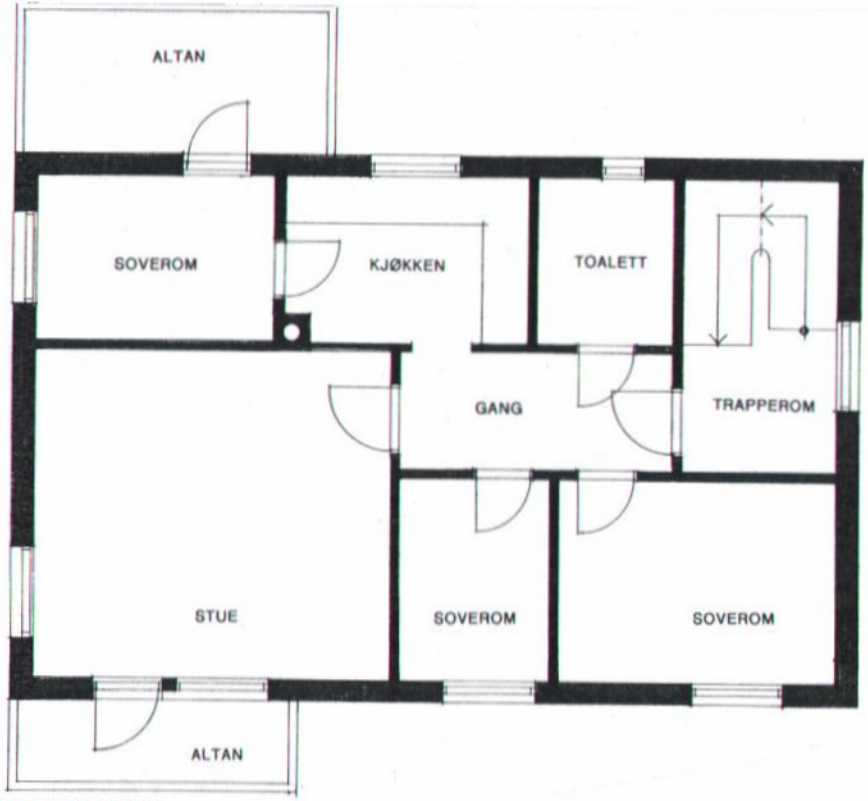
FASADE MOT VEST



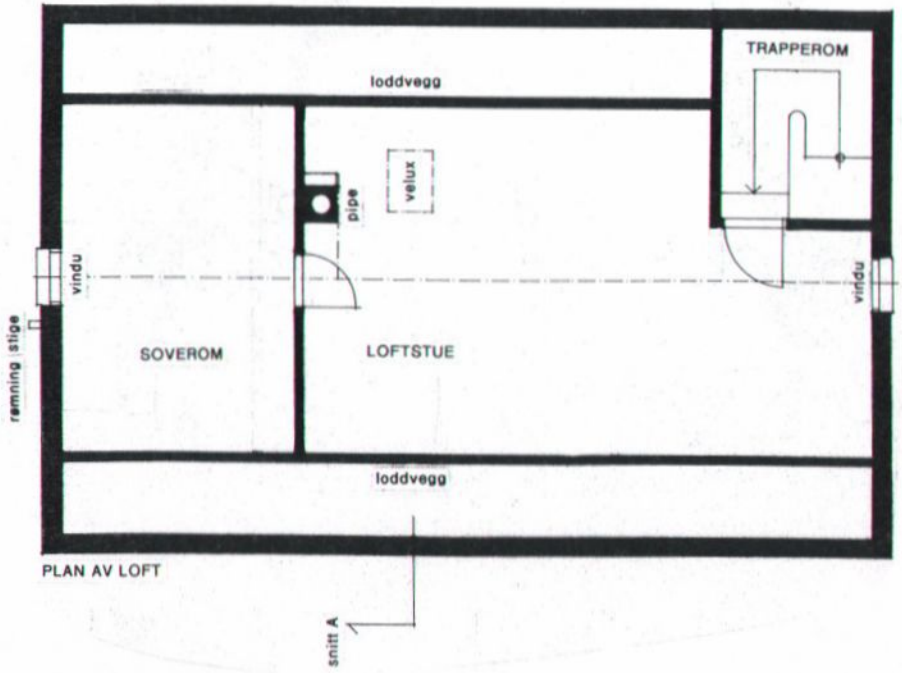
FASADE MOT NORD







PLAN AV 2.ETASJE



PLAN AV LOFT

05

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
10.04.08			1:100

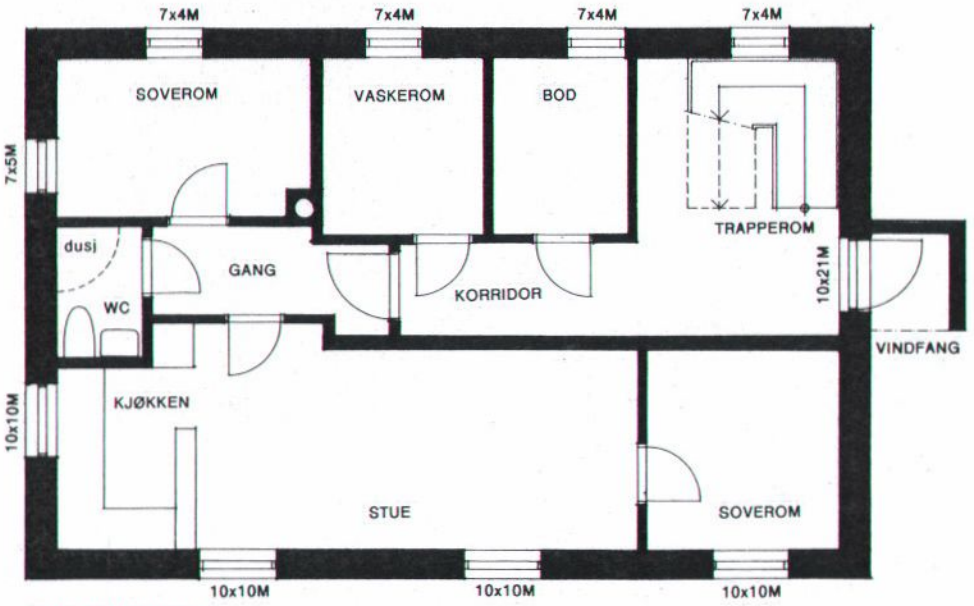
TRAUDALSGREND 13

Planer før endring

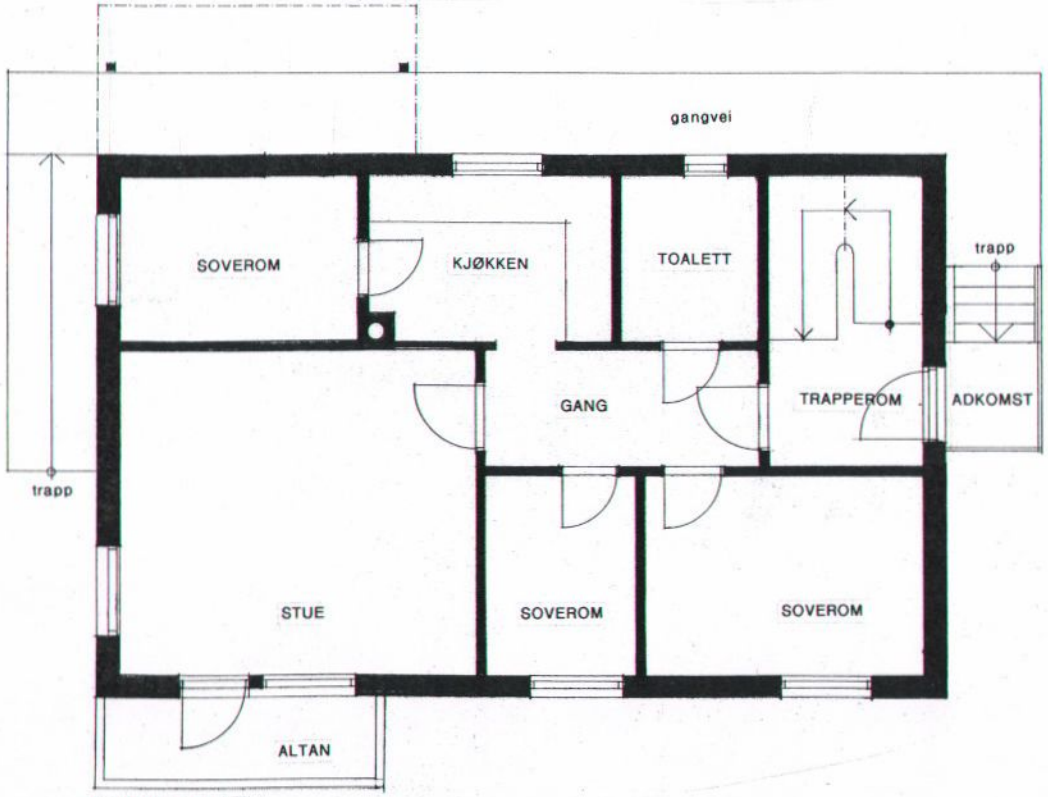
Henvisning: | Beregning:

120

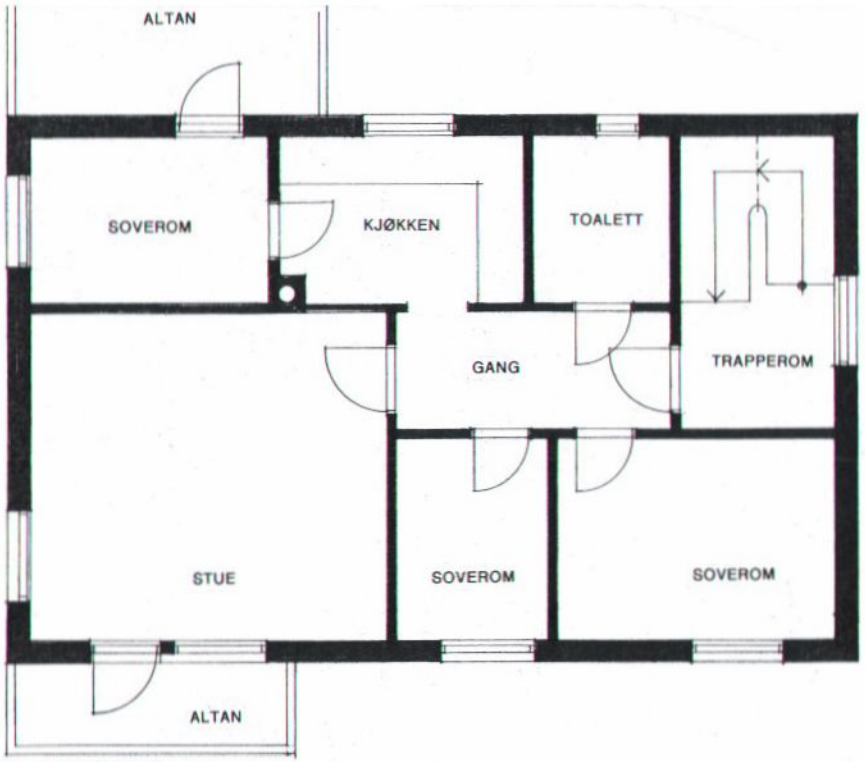
ARKITEKT PER KVAM
C.J.HAMBROS VEI 62
5148 FYLLINGSDALEN
TLF 55 16 28 77
FAX 55 16 94 22
ORG. NR. 970 181 512 MVA



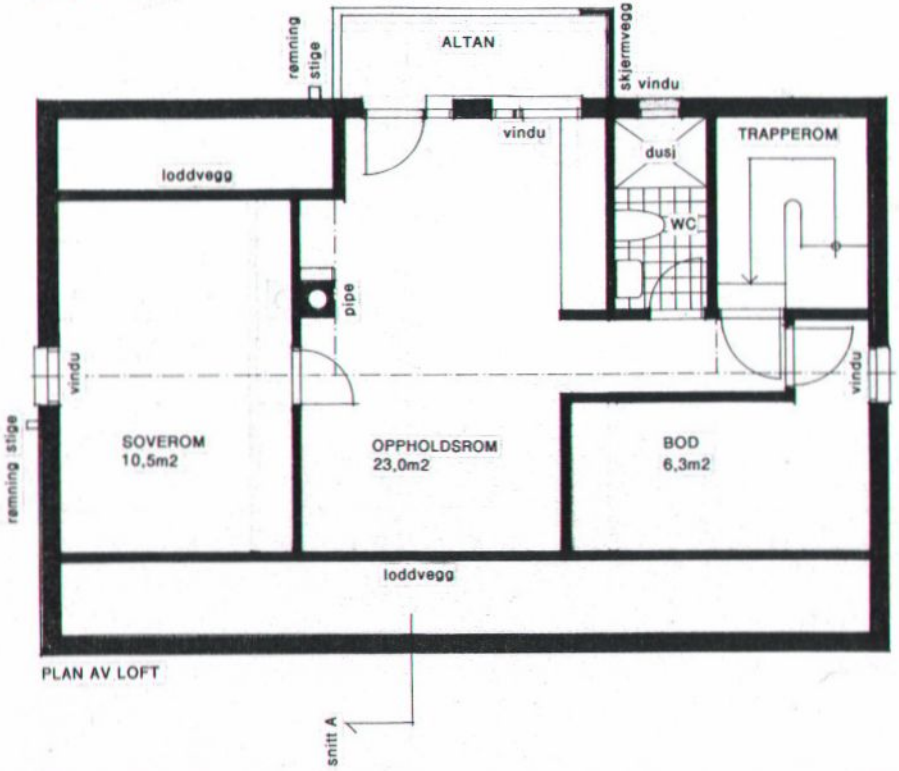
PLAN AV UNDERETASJE



PLAN AV 1.ETASJE



PLAN AV 2.ETASJE



PLAN AV LOFT

06

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
10.04.08			1:100

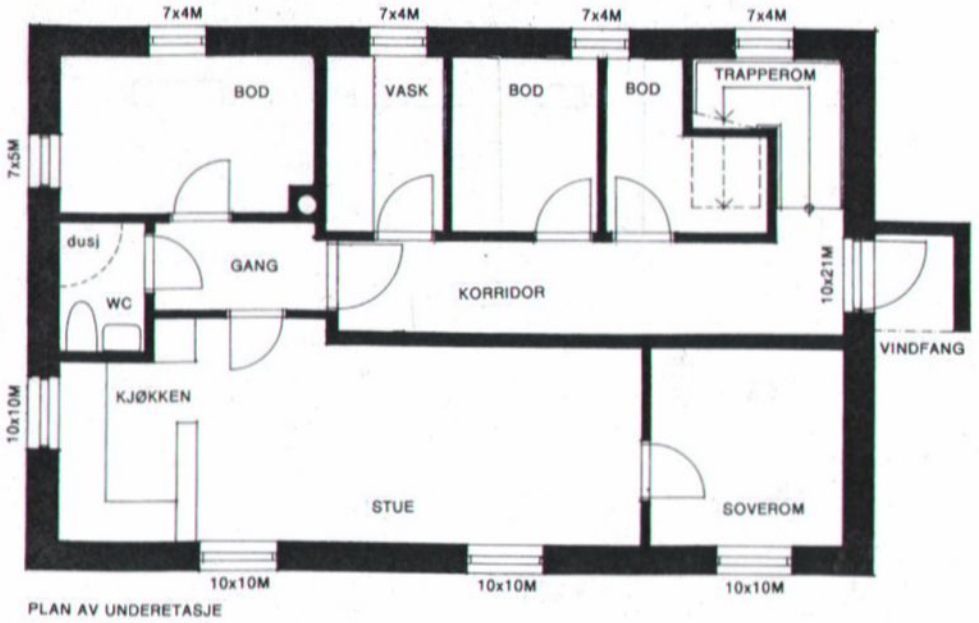
TRAUDALSGREND 13

Planer etter endring

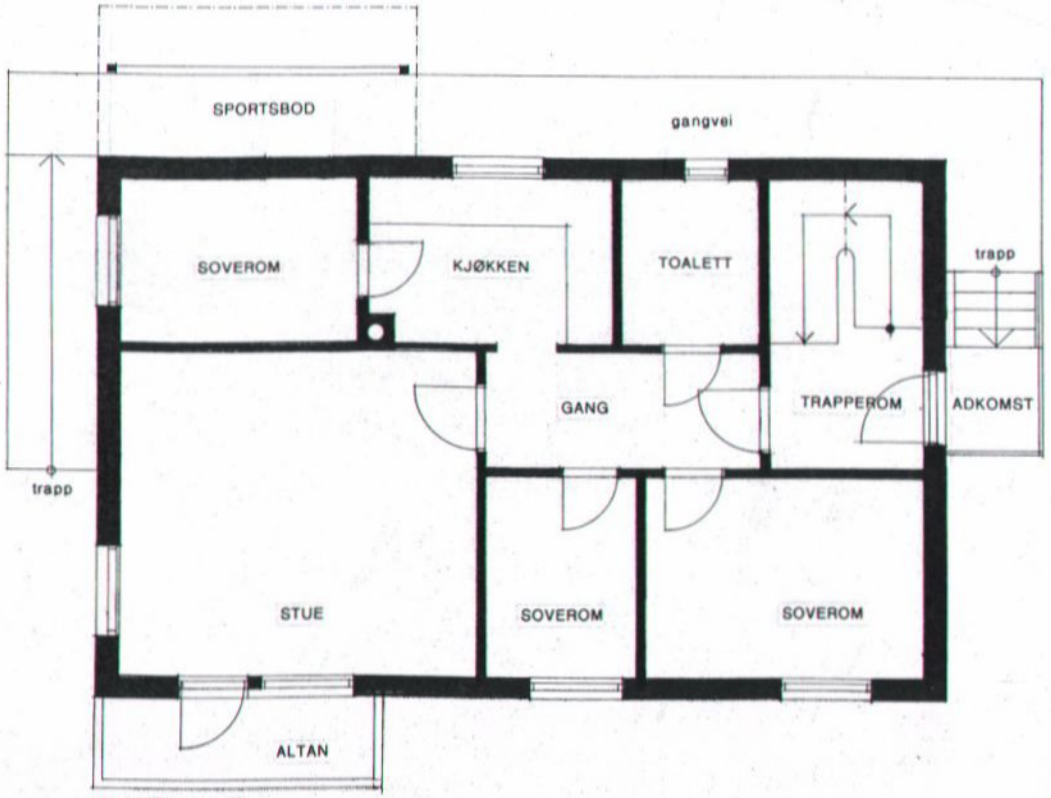
Henvisning: | Beregning:

122

ARKITEKT PER KVAM
C.J.HAMBROS VEI 62
5148 FYLLINGSDALEN
TLF 55 16 28 77
FAX 55 16 94 22
ORG. NR. 970 181 512 MVA



PLAN AV UNDERETASJE



PLAN AV 1.ETASJE

200809290 2
23 23

BYBYGG
BYNA30

5210

Til
Arkitekt
Per Kvam
Hambrosvei 62
5148 Fyllingsdalen

Bergen, 28.05.08

BYGGESAK G.nr23, Br.nr23 - NY TAKARK MOT VEST.

Jeg har mottatt tegninger over ny takark. Jeg er imot at det i den forbindelse bygges en utpåliggende altan. En slik altan vil gi fullt innsyn ned på min terrasse. Da dette er en utleiebolig er det til tider mye sjenerende festing på den allerede eksisterende altan i annen etasje. Ved å bygge en ny altan høyere oppe vil det ikke bare bli sjenerende innsyn men og være forstyrrende for soverommet som vender rett mot.
Hvis det derimot bygges en le-vegg mot nord (mot min bolig)og litt vest vil jeg kunne akseptere en slik altan. Da vil de som oppholder seg måtte reise seg opp og fysisk se over kanten og le-veggen vil heller ikke skygge for solen for utbygger da den vender mot nord/vest.

Med vennlig hilsen

Anita Birkenes

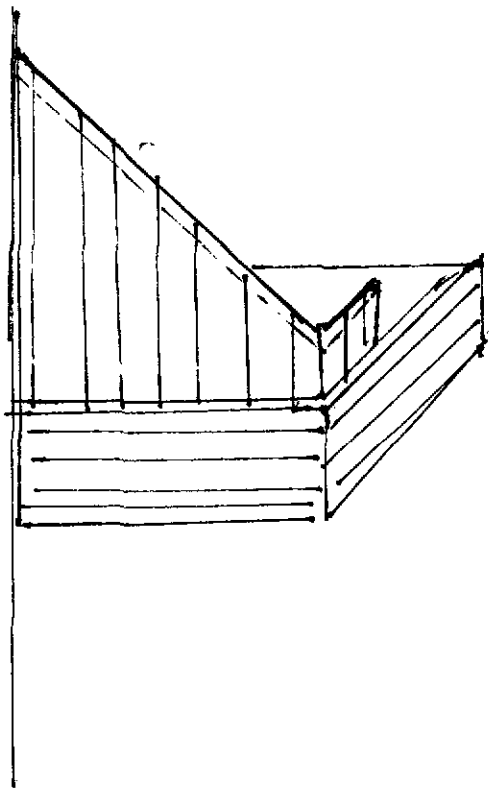
Anita Birkenes

Traudalsgrend 12 (123/36)
5145 Fyllingsdalen

Kopi: Etat for byggesak og private planer

Le - vegg

Altan



BERGEN KOMMUNE

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

Arkitekt Per Kvam
Hambrosvei 62
5148 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200809290/7	NYBY-5210	27.11.2008

Orientering om forlenget saksbehandlingstid for byggesak 200809290 på eiendom Gnr/Bnr: 23/23.

Det vises til foreløpig svar fra Etat for byggesak og private planer på mottatt byggesøknad på forannevnte eiendommen datert 120608.

Vi beklager å måtte melde tilbake at, på grunn av stor saksmengde, kan det fortsatt ta 3 - 5 mnd. før Deres byggesøknad kan ferdigbehandles ved etaten.

Ønskes ytterligere opplysninger om saksgang, henvises det til vår saksinnsynløsning på nett: http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/.

De kan også henvende Dem til etatens kundesenter i Allehelgens gate 5,
eller på telefon 55 56 63 10 / 05556.

Etatens kundesenter har åpent mandag – fredag mellom kl. 08.00 – 14.45.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Trygve Sæle
seksjonsleder byggesak
sign.

BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byggesak og bydeler
Byrådsleders avdeling
Målestokk 1:1000
Dato: 08.04.2008

Gnr/Bnr/Fnr: 23/23/0
Kartareal: 577 m²
GAB-areal: 577 m²
Adresse: TRAUDALSGREND 13

04

N



Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, veggliv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
19.4 Høydepunkt med høyde
Grunnlagspunkt/fastmerke

BERGEN KOMMUNE

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

Arkitekt Per Kvam
Hambrosvei 62
5148 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200809290/5 RAMA	NYBY-5210	17.06.2008

Foreløpig svar på mottatt byggesak på eiendom gnr/bnr: 23/23

Deres melding/søknad om tillatelse til tiltak på forannevnte eiendom er mottatt bygningsmyndighetene 12.06.08 og er gitt saksnummer 200809290.

Dette brevet redegjør for lovpålagte tidsfrister og standard saksbehandlingsforløp for saken.

Kommunens tidsfrister:
Plan- og bygningsloven har satt tidsfrister for behandling av en del søknadstyper. Hovedregelen er at tidsfrister skal følges og at fristen avbrytes dersom søknaden ikke er komplett. Den tid det eventuelt tar ansvarlig søker/tiltakshaver å komplettere saken, må derfor legges til den forventede saksbehandlingstiden.

SAKSTYPE:	**TIDSFRIST:**
Melding om tiltak etter pbl §§ 81, 85, 86a og 86b	3 uker
Søknad om enkle tiltak pbl § 95b	3 uker
Søknad om tillatelse i ett trinn etter pbl § 93 eller rammetillatelse etter pbl § 95 a, nr1 hvor søknaden ikke omfatter dispensasjoner fra bestemmelser i gjeldene arealplan	12 uker
NB! Søknad om tillatelse etter pbl §§ 93 eller 95 a nr 1 hvor søknaden innebærer dispensasjoner fra gjeldene arealplan	Ikke lovpålagt tidsfrist

Saksbehandling i kommunen:
Bygningsmyndighetene gjennomgår den innkomne søknaden/meldingen. Er saken komplett, vil det bli fattet vedtak. Dersom det foreligger mindre mangler ved dokumentasjonen, vil ansvarlig søker/tiltakshaver få underretning om dette. Er saken så mangelfull at den ikke kan behandles, vil den bli arkivert uten videre behandling og med underretning til ansvarlig søker/tiltakshaver.

Enkle tiltak/melding om tiltak:
Dersom kommunen ikke har gitt tillatelse eller samtykke innen 3 uker, ansees dette som gitt og arbeidet kan igangsettes selv om det ikke et fattet noe vedtak/samtykke. Forutsetningen for å kunne starte byggearbeidet er at kravene i **plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt**.
Igangsetting av arbeider før det foreligger skriftlig tillatelse/samtykke skjer således på eget ansvar.

Gebyr:
Behandling av søknad/melding er belagt med gebyr. Når saken er ferdigbehandlet, fastsettes det et gebyr i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Bergen Bystyre.

Ønskes ytterligere opplysninger om saksbehandlingsregler, henvises det til: http://www.be.no.
Ønskes opplysninger om saksgang, henvises det til: http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Else-Kristin Foss Vikenes
kst. byggesakssjef
sign.

Arkitekt Per Kvam
Hambrosvei 62
5148 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200809290/8 LJHO	NYBY-5210	06.02.2009

RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR.

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

Eiendom	:	Gnr 23 Bnr 23
Tiltakets adresse	:	Traudalsgrend 13
Tiltakets art	:	Fasadeendring bolig, ny boenhet.
Tiltakshaver	:	Svein A. Førsund

Saken gjelder:
Søknad om rammetillatelse som omfatter takoppløft, altan, innredning av loftsetasje og endring fra 2 til 3 boenheter. Nytt bruksareal er 8,3 m².

VEDTAK:

Tiltaket:
I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt bygningsmyndighetene 16.06.08 for oppføring/anlegging av takoppløft, altan, innredning av loftsetasje og endring fra 2 til 3 boenheter.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumentasjon mottatt bygningsmyndighetene 16.06.08.

<u>Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:</u>

- *Tegningsgrunnlag, både plan- og fasadetegninger, som viser tenkt rømningsvei fra loftsetasje må foreligge og godkjennes før det vil bli gitt igangsettingstillatelse. Det henvises her til TEK § 7-2.*
- *Det må sendes inn forhåndsuttalelse fra VA-etaten, Bergen Kommune.*

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak godkjennes med ansvarsrett for tiltaket, jf pbl §§ 93 b, 97 og 98:

Foretak	Godkjenningsområde
Arkitekt Per Kvam Orgnr: 970181512 lokal godkjenning	SØK tiltaksklasse 1 Fagområde: hele tiltaket

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus/dispensasjoner:
Eiendommen er regulert til bolig ved plan R. 3830000, Fyllingsdalen, stadfestet 07.08.1973.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, og det er registrert merknader fra Anita Birkenes, Traudalsgrend 12, gnr.23 bnr.36.
Merknadene går i hovedsak på innsyn.

Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:

Søknad om rammetillatelse som omfatter takoppløft, altan, innredning av loftsetasje og endring fra 2 til 3 boenheter. Nytt bruksareal er 8,3 m².
Omsøkte eiendom er regulert til bolig.
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, og det er registrert merknader fra Anita Birkenes, Traudalsgrend 12, gnr.23 bnr.36.
Merknadene går i hovedsak på innsyn. Ansvarlig søker mener å ha etterkommet merknad fra nabo ved å ha tegnet inn skjerm på omsøkt altan. Det er ikke registrert merknader fra andre naboer.
Fagetaten er av den oppfatning at tiltaket kan gis rammetillatelse på vilkår slik det foreligger omsøkt.

Søknad om igangsettingstillatelse:
Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Dette medfører at eventuelle vilkår gitt i rammetillatelsen skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis.

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

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

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff.

"Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200809290.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Laila Jane Hope
saksbehandler

Kopi: Svein A. Førsund, Orrhøyflaten 1, 5918 Frekhaug

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak	
Klagerett **Fvl § 28**	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til **Fvl § 28**	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist **Fvl §§ 29, 30 og 31**	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse **Fvl §§ 24 og 25**	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold **Fvl § 32**	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket **Fvl §§ 31 og 42**	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning **Fvl § 11**	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Etat for byggesak og private planer i Allehelgensgate 5, 1.etasje. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen **Fvl § 36**	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

Tilstandsrapport

Boligbygg med 3 boenheter

Traudalsgrend 13, 5145 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 23, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 12127-1962 **Referansenummer:** CB3049

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom-Erik Lund **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lund Takstingeniør AS

Rapportansvarlig

Tom-Erik Lund

Uavhengig Takstingeniør

post@lundtakst.com

414 59 136

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 strakstiltak 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.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

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 varmeisolering er dårligere for bygninger fra ca. 50-tallet, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Bygningen består av 3 stk. leiligheter, samt hybel på loft som tilhører leilighet i 2. etasje.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med 3 boenheter

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

I underetasje er det flere endringer. Endringer er bl.a trapp er fjernet, og trapperom er tatt i bruk som soverom Dette er søknadspliktige endringer. Se eiers egenerklæring.

Det foreligger rammetillatelse på oppføring av takarker og innredning av loftsetasjen. Igangsettingstillatelse eller ferdigattest på tiltakene er ikke mottatt.

I 2016 har det vært ulovlighetssak. Loft er ble tatt i bruk som egen boenhet. Saken er avsluttet ved at tilkomst til loftet går gjennom interndør inne i leiligheten i 2. etasje (H0201), og er nå del av denne boenheten.

Det er mottatt tinglyst dokument fra megler, som viser til at boden (omtalt som garasje) som ligger på naboeiendom, skal byttes til Traudalsgrend 13, i bytte mot veirett til G/Bnr 23/374 over Traudalsgrend 13.

Bod

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

Bygningen er tegnet og godkjent som garasje, men er innredet som boder.

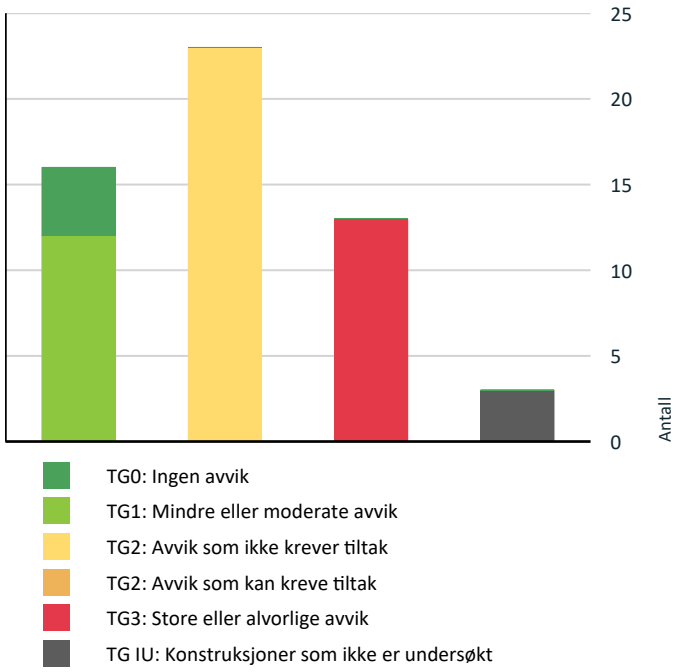
Se under lovlighet på bolig.

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

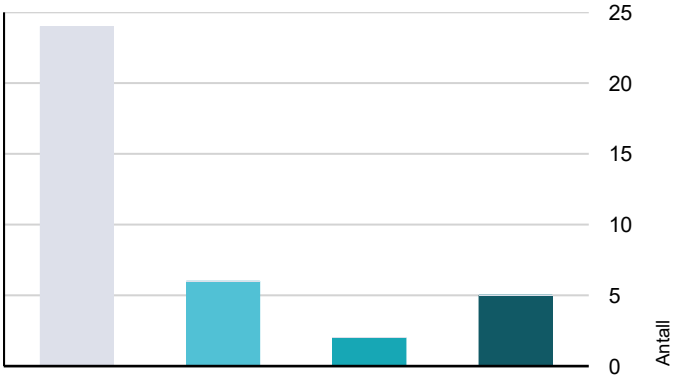
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med 3 boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Loftsetasje - Del av leilighet 3 > Stue/kjøkken (måler 18,5 kvm) > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje - Del av leilighet 3 > Bad (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde) > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje - Leilighet 3 > Bad (måler 4,3 kvm) > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje - Leilighet 2 > Bad (måler 4,0 kvm) > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje - Leilighet 2 > Vaskerom (måler 1,6 kvm) > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje - Leilighet 1 > Bad (måler 6,3 kvm) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje - Leilighet 1 > Bad (måler 6,3 kvm) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje - Del av leilighet 3 > Bad (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje - Leilighet 2 > Vaskerom (måler 1,6 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** 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
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje - Leilighet 2 > Kjøkken (måler 8,2 kvm) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje - Leilighet 2 > Kjøkken (måler 8,2 kvm) > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Leilighet 1 > Bad (måler 6,3 kvm) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Leilighet 1 > Bad (måler 6,3 kvm) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Leilighet 1 > Bad (måler 6,3 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje - Leilighet 1 > Stue/kjøkken (måler 24,6 kvm) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje - Leilighet 1 > Stue/kjøkken (måler 24,6 kvm) > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED 3 BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår. Byggeår er estimert på bakgrunn av etablering av eiendommen.

Anvendelse
Leilighetene var utleid på befaringsdagen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skiferstein.

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

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 befaringsdagen

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.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 underetasjen er det yttervegg av murkonstruksjoner.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, 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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Musesperre må etableres.

Luftingen fungerer ofte med dagens bruk, men må holdes under oppsyn. Liten lufting kan føre til råte på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 Vinduer

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

Bygningen har vindu fra 1979, 2017, 2022 og 2024.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I underetasje mangler det utvendig fuging rundt ett vindu.

Enkelte 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.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu må fuges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takvindu

Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.



TG 1 Dører

Boligen har to formpressede ytterdører med glassfelt.

Til leilighetene er det brann- og lyddører.

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 1 Dører - 2

Leilighet 1 en terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarm, fra 2019.

Fra stue har leilighet 3 en altandør med 3-lags isolerglass i trekarm fra 2019, og fra soverom en dør med 3-lags glass i trekarm 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.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leilighet 1 har utgang til en 26,6 kvm terrasse.

Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Leilighet 2 og 3 har utgang fra stue til en 4,1 kvm altan,

Altanene har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av glass og metall.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4

På baksiden av bygningen er det en felles hellelagt uteplass som måler ca. 15 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Leilighet 3 fra soverom til en 8,1 kvm altan.

Altanen har 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 Utvendige trapper

Boligen har utvendige trapper av murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på trappen. TEK17 §8-9 - pkt 2-b krever håndløper på begge sider av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med laminat.

Veggene er belagt med malte plater.

Takene er belagt med malte plater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

I følge eier ble leilighet 3 pusset opp i 2022, og hele leiligheten ble revet ned og bygget opp på nytt, foruten baderommet. Det skal være lagt ned lydmatter på gulv og lydhimling.

I følge eier ble leilighet 2 pusset opp i 2016.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
I loftsetasje er det gliper og skade på laminat.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 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.

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

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Bygningen har en pipe av teglstein.

I leilighet 3 en er det en vedovn i stue.

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.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygningen har rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registret fukt i tilfylte vegger under terreng.

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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres ytterlige undersøkelse. Kostnadskonsekvens er for ytterligere undersøkelse. Dersom det er fukt til bygningsdeler, er kostnad for rivning og bygge opp på nytt medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Leiligheten har en tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Leilighetene har hvite profilerte lettdører.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe svelling nederst på dørblad til baderom. Dette er typisk en konsekvens av for liten luftespalte mellom dørblad og terskel. Dette kan føre til kondensering på dørbladet, som igjen fører til svelling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Andre innvendige forhold

Lekkasje himling underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

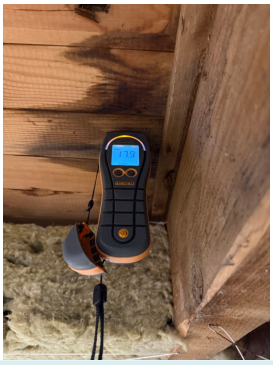
Det er fukt i himling i bod i underetasje, etter lekkasje fra kjøkkenet over.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I følge eier er lekkasje utbedret. Området må holdes under oppsikt til det er tørket ut, og deretter kan det lukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFTSETASJE - DEL AV LEILIGHET 3 > BAD (IKKE MÅLBART

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 vegghengt toalett, vask, under- og overskap, dusj, opplegg for vaskemaskin, varmekabler og sluk i gulv.

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

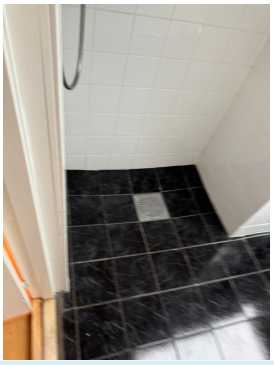
Forventet levetid sanitærinstallasjoner:
-Tappearmaturer: 10-25 år
-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

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





LOFTSETASJE - DEL AV LEILIGHET 3 > BAD (IKKE MÅLBART

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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.

2. ETASJE - LEILIGHET 3 > BAD (MÅLER 4,3 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 har mikrofibersement på gulv og vegger, toalett, vask med under- og overskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, spotter i tak, sluk i gulv og avtrekk i vegg.

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.

I følge eier er overflatene pusset opp i 2022, men membransjiktet er fra før 1997.

Det er dusjkabinett i våtrommet, som fører vann direkte ned i sluk. Dette reduserer risikoen for lekkasje i våtsonen.

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.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE - LEILIGHET 3 > BAD (MÅLER 4,3 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet åpen konstruksjon i tilstøtende rom, fra kjøkken.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området 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.

1. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (MÅLER 4,0 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 toalett, vask med underskap, dusjkabinett, og sluk i gulv. Rommet har avtrekk i vegg og spotter i tak.

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.
Det er dusjkabinett i våtrommet, som fører vann direkte ned i sluk. Dette reduserer risikoen for lekkasje i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







1. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (MÅLER 4,0 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet åpen konstruksjon i tilstøtende rom, bak vask på kjøkkenet.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området 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.

1. ETASJE - LEILIGHET 2 > VASKEROM (MÅLER 1,6 KVM)

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

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 fliser på gulv, malt gips på vegg, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.

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.

Det har vært lekkasje ned i kjeller, og det er vannskade på på underskap. Lekkasje er i følge eier utbedret.

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

1. ETASJE - LEILIGHET 2 > VASKEROM (MÅLER 1,6 KVM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger mot bod, yttervegg og mot trapperom.

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.

UNDERETASJE - LEILIGHET 1 > BAD (MÅLER 6,3 KVM)

Generell

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE - LEILIGHET 1 > BAD (MÅLER 6,3 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

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.

Vindu er våtsonen til dusjen. 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

UNDERETASJE - LEILIGHET 1 > BAD (MÅLER 6,3 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 vannansamling i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert 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

UNDERETASJE - LEILIGHET 1 > BAD (MÅLER 6,3 KVM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE - LEILIGHET 1 > BAD (MÅLER 6,3 KVM)

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap, høyskap, dusj, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Rommet har lys over speil og i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en større sprekk i vask som er limt.

Det er flass nederst på speilet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vask må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE - LEILIGHET 1 > BAD (MÅLER 6,3 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Spalte eller ventil nede på dør bør installeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE - LEILIGHET 1 > BAD (MÅLER 6,3 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Veggene er av murkonstruksjoner og yttervegg.

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.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er avvik:

NB, se under rom under terreng. Det kan ikke utelukkes at det er fukt i utforede vegger.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

LOFTSETASJE - DEL AV LEILIGHET 3 > STUE/KJØKKEN (MÅLER

TG 1 Overflater og innredning

Boligen har ett kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvask med avrenningsbrett og opplegg for komfyr.

LOFTSETASJE - DEL AV LEILIGHET 3 > STUE/KJØKKEN (MÅLER

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE - LEILIGHET 3 > KJØKKEN (MÅLER 8,0 KVM)

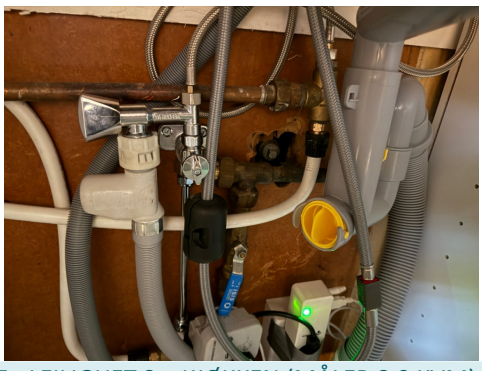
TG 1 Overflater og innredning

Leiligheten har ett Ikea kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvask, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap, steikeovn og platetopp.

Over platetopp er det komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





2. ETASJE - LEILIGHET 3 > KJØKKEN (MÅLER 8,0 KVM)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE - LEILIGHET 2 > KJØKKEN (MÅLER 8,2 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Leiligheten har ett kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvask med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skade på sammenføyning mellom benkeplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport



1. ETASJE - LEILIGHET 2 > KJØKKEN (MÅLER 8,2 KVM)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE - LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN (MÅLER 24,6

TG 2 Overflater og innredning

Leiligheten har ett kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvask med avrenningsbrett, oppvaskmaskin, krys/kjøleskap, steikeovn og platetopp.

Over platetopp er det komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på skuff.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





UNDERETASJE - LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN (MÅLER 24,6

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Rommet har ventil i vegg.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bygningen har synlig vannrør av kobber og noe plast.

Baderom i leilighet 1 har vannrør av type rør-i-rør.

På fasade er det utvendig vannuttak.

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.

Vannrør er ikke merket i vannskap.

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.

Tilstandsrapport

Vannrør bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 Avløpsrør

Bygningen har avløpsrør av støpejern plast.

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

Leilighetene har naturlig og mekanisk 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

Leilighet 2 og 3 har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier







Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

I underetasjen til Leilighet 1, er det en 115 liters Ctc varmtvannstank fra 2010.

Under trapp til Leilighet 2, er det en 200 liters Ctc. Årstall er ikke synlig, tanken er eldre.

Ytterligere tanker er ikke observert.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 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 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.

Leilighetene har automatsikringer og jordfeilautomater.

I følge eier er alt det elektriske i leilighet 3 fra 2022, foruten våtrommet.

I leilighet 2 er det nye kurser, og eldre ledningsnett og kontakter. Se eiers egenerklæring.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent Spørsmålet er ikke besvart av eier, og dette er avvik fra NS3600.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent Spørsmålet er ikke besvart av eier, og dette er avvik fra NS3600.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ukjent Spørsmålet er ikke besvart av eier, og dette er avvik fra NS3600.

   Det er mottatt samsvarserklæring fra megler.
   - installasjoner i kjellerleilighet

5. 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?
   Ukjent Ukjent Spørsmålet er ikke besvart av eier, og dette er avvik fra NS3600.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ukjent Spørsmålet er ikke besvart av eier, og dette er avvik fra NS3600.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Ukjent Spørsmålet er ikke besvart av eier, og dette er avvik fra NS3600.

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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 Strømkabel til ventilator leilighet 2 er løs og må festes. TG3.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 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 brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen for bygget er ikke kjent, og er ikke tilstandsvurdert.

TG 3 Fuktsikring 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.

I følge eier er det brønn bak huset. Denne er drenert ut på siden av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring 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 16,9% fukt i treverk i underetasje, samt saltutsslag på tilfylt murvegg i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 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.

TG 2 Forstøtningsmurer

Bygningen har utvendige forstøtningsmurer i murkonstruksjoner mot vei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er krav til rekkverk for høydeforskjeller over 0,5 meter. Rekkverk skal ha en høyde minimum 1,0 meter. Krav er fastsatt i TEK 17. Rekkverk er under 1,00 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til utbedring av rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten 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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp 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 avløpsledninger.
• 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

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boden er en enkel konstruksjon.

Tak - saltak av taksperr, tekket med eternittplater (asbestholdig materiale.)

Yttervegger av tre- og murkonstruksjoner, med liggende trekledning.

Bygningen har to ytterdører med glassfelt. En dør har skade i bunn.

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

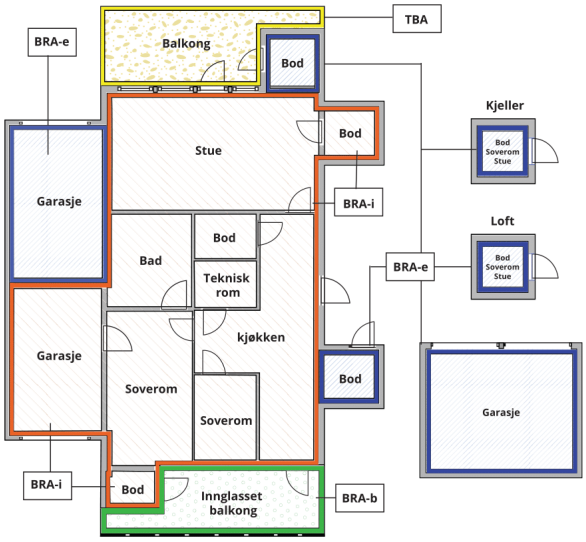
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med 3 boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje - Del av leilighet 3	28			28		21	49
Loft - Trapperom							
2. Etasje - Leilighet 3	65			65	12		65
2. etasje - Felles trapperom	3			3			3
2. etasje - Trapperom til loft	5			5			5
1. Etasje - Leilighet 2	69			69	4		69
1. etasje - Trapperom	4			4			4
1. Etasje - Utvendig opparbeidet areal					15		
Underetasje - Leilighet 1	64			64	27		64
SUM	**238**				**58**	**21**	**259**
SUM BRA	**238**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje - Del av leilighet 3	Soverom (måler 9,9 kvm), Stue/kjøkken (måler 18,5 kvm), Bad (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde)		
Loft - Trapperom	Trapperom (ikke målbart areal)		
2. Etasje - Leilighet 3	Soverom 1 (måler 10,3 kvm), Soverom 2 (måler 7,1 kvm), Soverom 3 (måler 8,0 kvm), Kjøkken (måler 8,0 kvm), Gang (måler 5,2 kvm), Stue (måler 19,6 kvm), Bad (måler 4,3 kvm)		
2. etasje - Felles trapperom	Trapperom (måler 2,5 kvm)		
2. etasje - Trapperom til loft	Yttergang (måler 5,4 kvm)		
1. Etasje - Leilighet 2	Stue (måler 19,5 kvm), Soverom 1 (måler 8,0 kvm), Soverom 2 (måler 7,2 kvm), Soverom 3 (måler 9,9 kvm), Gang (måler 5,2 kvm), Kjøkken (måler 8,2 kvm), Bad (måler 4,0 kvm), Vaskerom (måler 1,6 kvm), Entré (måler 1,5 kvm)		
1. etasje - Trapperom	Trapperom (måler 4,1 kvm)		
1. Etasje - Utvendig opparbeidet areal			
Underetasje - Leilighet 1	Soverom (måler 6,8 kvm), Bod (måler 7,8 kvm), Bad (måler 6,3 kvm), Stue/kjøkken (måler 24,6 kvm), Soverom 2 (måler 7,4 kvm), Gang (måler 4,0 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.

Mønehøyde i loftsetasje måler 2,45 meter.
Takhøyde i stue i 2. etasje måler 2,33 meter.
Takhøyde i stue i 1. etasje måler 2,37 meter.
Takhøyde i stue i underetasje måler 2,20 meter.

Trapp i loftsetasje har ikke målbart areal.

Bygningen har utgang til flere altaner, og har en felles utvendig terrasse. Dette arealet er medtatt i TBA (åpent areal)

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 det er avvik fra disse.

Kommentar: I underetasje er det flere endringer. Endringer er bl.a trapp er fjernet, og trapperom er tatt i bruk som soverom Dette er søknadspliktige endringer. Se eiers egenerklæring.

Det foreligger rammetillatelse på oppføring av takarker og innredning av loftsetasjen. Igangsettingstillatelse eller ferdigattest på tiltakene er ikke mottatt.

I 2016 har det vært ulovlighetssak. Loft er ble tatt i bruk som egen boenhet. Saken er avsluttet ved at tilkomst til loftet går gjennom interndør inne i leiligheten i 2. etasje (H0201), og er nå del av denne boenheten.

Det er mottatt tinglyst dokument fra megler, som viser til at boden (omtalt som garasje) som ligger på naboeiendom, skal byttes til Traudalsgrend 13, i bytte mot veirett til G/Bnr 23/374 over Traudalsgrend 13.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2. etasje pusset opp i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod 1, Bod 2, Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er tegnet og godkjent som garasje, men er innredet som boder.

Se under lovlighet på bolig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med 3 boenheter	230	8
Bod	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Tom-Erik Lund	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	23		0	577 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Traudalsgrend 13

Hjemmelshaver
Kjøpmann Solheim Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Fyllingsdalen bydel i Bergen Kommune.

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

Fra eiendommen tar det ca. 12 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 6 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra 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 Bebyggelse og anlegg, og ligger i Ytre fortettingssone.
Deler av eiendommen ligger i gul støysone veistøy, men ikke del som er bebygget.
Eiendommen er regulert i plan FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI

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

Eiendommen måler 577,00 kvm.

Eiendommen er østvendt, og er opparbeidet med plen, internvei og hekk. Mot vest er det noe vegetasjon.

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
- avtale om vedlikehold av ledninger
- bestemmelse om vann og kloakk
- pantedokument

Grunndata:
- registrering av grunn
- sammenslåing
- omnummerering ved kommuneendring

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2025	Egenerklæring er mottatt	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	08.08.2025	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	08.08.2025	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.08.2025	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.08.2025	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Eier	04.08.2025	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	
2	13.08.2025	
3	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CB3049

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Kartverket

THOMAS JENSEN
TORDENSKJOLDGATE 24
5031 BERGEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Thomas Jensen 202250152
Vår referanse: 3798291/26812015
Bestilling: C3 2025-07-29 (3) 110

Dato
29.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1329107	200	27.9.2018	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	23	23	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

050970 [redacted]

Doknr: 1329107 Tinglyst: 27.09.2018
STATENS KARTVERK

AVTALE OM VEIRETT

BERGEN 7/8-2017

DET ER IDAG INNGÅTT AVTALE OM VEIRETT OVER TOMTEN TIL GNR.23 BNR 23 I BERGEN KOMMUNE 1201 VED TOM RUNE SOLHEIM.

AVTALEN GJELDER AT GNR 23. BNR 374 FÅR BYGGE VEI PÅ NORDSIDEN HOS GNR 23. BNR 23. SOM TILKOMST TIL TOMT SOM LIGGER BAK HUSET (TRAUDALSGREND 13)

I BYTTE GNR 23. BNR 23 GARASJEN MED TOMT PÅ SØRSIDEN,

DENNE AVTALEN KAN TINGLYSES AV BEGGE PARTER.

AIVON BARETTO. F. 280770[redacted]
GNR 23. BNR 23

TOM RUNE SOLHEIM. F. 010279[redacted]
GNR 23. BNR 374