

Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING

📍 Steinkjellergaten 7, 5003 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 167, bnr. 1272

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 11.09.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 13739-3908

Eiendomsverdi ref nr: FN1567

Foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:

- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN

Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.

Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@koekonsulting.no

976 44 335



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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OBJEKT

Enebolig.
Innredet over tre etasjer.
- 1. Etasje, 2. Etasje og loft.
Oppført i 1876.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Grunnmur av naturstein.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:

Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Valmtak konstruksjon som er utvendig tekket med takstein.

Etasjeskille:

Etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Bad - 1. Etasje

Areal: 3 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett,
baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken - 1. Etasje

Areal: 9,7 kvm.
1-stavs fiskebein parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kvik kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.
- Oppvaskmaskin.

Kjøkken - 2. Etasje

Areal: 9,6 kvm.
1-stavs fiskebein parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kvik kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med integrert ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.
- Oppvaskmaskin.

Bad - 2. Etasje

Areal: 5,1 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett,
baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Varmekabler på bad.
- Luft til luft varmepumper.

Vannrør av .

Avløpsrør av plast (rør-i-rør).
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 32 ampere.
110 liters varmtvannstank, datert: 2024.

GENERELL OPPLYSNING

Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag om tilstandsrapport som oppfyller minstekravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om krav til bygningssakkyndige og tilstandsrapporter.

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en fullstendig teknisk tilstandsanalyse av bygningen, og det er ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger utover det forskriften krever. Forhold eller bygningsdeler som ligger utenfor forskriftens minstekrav, eller som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen, omfattes ikke av rapporten med mindre dette er særskilt angitt.

Dersom oppdragsgiver eller andre ønsker en mer omfattende teknisk gjennomgang enn det som følger av forskriftens minstekrav, må dette bestilles som et eget oppdrag.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

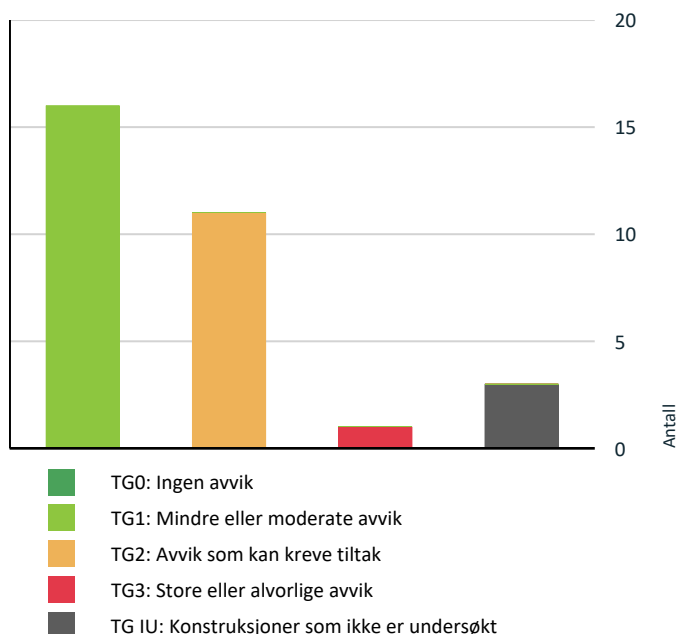
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

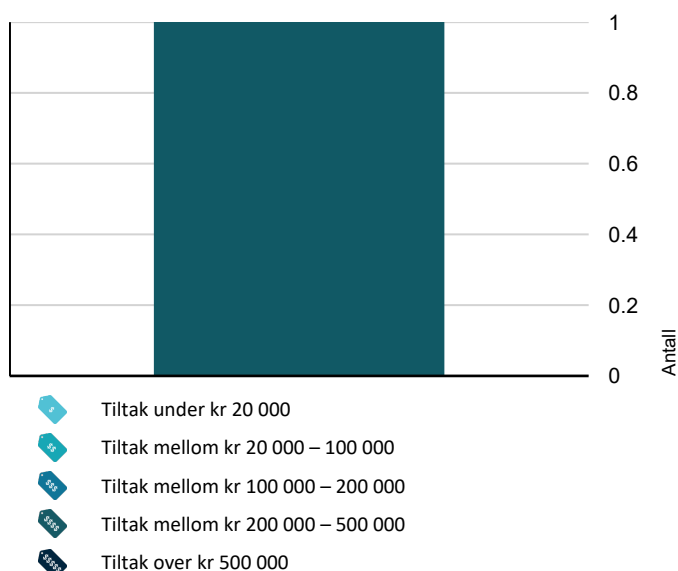
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad - Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Entrédør - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Bakdør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken - Hybel > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad - Hybel > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1876

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmtak konstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein.

Alder på tekking er ikke kjent, men skiftet etter byggeår.

Dokumentasjon på tekking foreligger ikke.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe mose-/algegroe på taksteinen. Løsning og utførelse av renner/beslag i overgang mot nabobygg er ikke tilgjengelig for kontroll, og tilstanden på underliggende detaljer kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Mose-/algegroe bør fjernes skånsomt ved behov. Renner og overgang mot nabobygg bør holdes under oppsikt, og nærmere kontroll anbefales dersom det oppstår tegn til lekkasje eller fuktinntrenging.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.

Takkonstruksjonen er innredet og lukket, opplyst utført i 2024. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for innvendig kontroll. Oppbygning, utførelse, lufting og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke vurderes.

Merknad:

Eldre hovedkonstruksjon, derav større skjevheter.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tre- og murkonstruksjoner.

- Bakside bekledd med trekledning.

- Framside er pusset og malt.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Fasade/kledning på boligens bakside har flere uferdige og mangelfulle avslutninger. Det registreres åpne partier i overgang mot tilstøtende bygg samt mangelfull tetting og beslagløsning. Rundt vindu er det benyttet byggsaum som står ubeskyttet og eksponert utvendig. Konstruksjonen fremstår ikke tilfredsstillende værbeskyttet.

Forholdene har etter opplysninger stått slik i flere år. Langvarig eksponering for nedbør og fukt medfører økt risiko for fuktinntrenging og skader i bakenforliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte skader kan ikke utelukkes ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fasaden må ferdigstilles med fagmessige og varige løsninger for tetting, beslag og avslutninger rundt vindu og mot tilstøtende konstruksjoner. Eksponert byggsaum må beskyttes/fjernes som del av korrekt utførelse.

På grunn av langvarig eksponering anbefales det at bakenforliggende konstruksjoner åpnes og kontrolleres for fukt og eventuelle skader før fasaden lukkes/ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinder av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:

- 2022.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

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

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det registreres mangelfull utvendig tetting og ferdigstilling rundt enkelte vinduer. Det er blant annet synlig/eksponert byggsaum, og tilslutningene mot omkringliggende fasade er ikke ferdigstilt med tilfredsstillende beslag og tetting. Forholdet kan medføre fuktinntrenging til omkringliggende konstruksjoner.

Mangelfull ferdigstilling av fasaden og risiko knyttet til langvarig eksponering er nærmere omtalt under punktet for yttervegger/kledning.

TG 1 Takvinduer

Beskrivelse

Velux takvindu av plast med 2-lags isolerglass.

Datert: 2022.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

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

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Entrédør - 1

Beskrivelse

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 2022.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

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

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

Vurdering av avvik:

- Dørbladet er utvendig skadet.

TG 1 Entrédør - 2

Beskrivelse

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 2022.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

TG 2 Bakdør

Beskrivelse

Dør av tre.
Døren er datert:
- 2023.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

Vurdering av avvik:

- Døren er ikke ferdigstilt utvendig. Det mangler nødvendige beslag under dør, listverk/vannbord og tilfredsstillende avslutninger mot omkringliggende konstruksjoner. Byggsaum står stedvis synlig og ubeskyttet. Utførelsen gir økt risiko for fuktinntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Døren må ferdigstilles utvendig med fagmessig tetting, beslag, listverk/vannbord og øvrige nødvendige avslutninger. Synlig byggsaum må tildekkes og beskyttes mot vær og UV-påvirkning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD - HYBEL

Generell

Beskrivelse

Areal: 3 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2024.
Videre opplyses det om at arbeider er utført av selskap og at det foreligger dokumentasjon.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:

- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.

Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING

Badet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtromets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

1. ETASJE > BAD - HYBEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD - HYBEL

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 20 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 30 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

1. ETASJE > BAD - HYBEL

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk av plast/stål med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk, men ikke mulig å konstatere om det er mansjett under klemring grunnet fliselim.

Utførelse og type membran er ikke kjent.

1. ETASJE > BAD - HYBEL

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD - HYBEL

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte.

Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD - HYBEL

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse. Derav ikke krav til hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 5,1 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Tilstandsrapport

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2024.

Videre opplyses det om at arbeider er utført av selskap og at det foreligger dokumentasjon.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:

- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.

Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING

Badet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk av stål/plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk, men ikke mulig å konstatere om det er mansjett under klemring grunnet fliselim.

Utførelse og type membran er ikke kjent.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft er etablert i dør.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse. Derav ikke krav til hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN - HYBEL

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 9,7 kvm.
1-stavs fiskebein parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kvik kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.
- Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning og overflater fra 2024 i følge eier.
Normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN - HYBEL

! TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Areal: 9,6 kvm.

1-stavs fiskebein parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kvik kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med integrert ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.
- Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning og overflater fra 2024 i følge eier.

Normal bruksslitasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast (rør-i-rør).

Fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekran er plassert ved inntak.

Vannrør opplyses å være fra:

- 2024.

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør opplyses å være fra:

- 2024.

Iht. NS 3600 har vann- og avløpsrør en forventet levetid som følger:

Vannrør

- Plast (rør-i-rør): 40 år.

Avløpsrør

- PP plastrør: 67 år.

Vurdering av avvik:

- Drenering fra fordelerskap/rør-i-rør-system er ikke ført frem til våtrom eller annet synlig sted med sluk. Løsning for håndtering og bortledning av eventuelt lekkasjevann er derfor ikke kjent og kunne ikke kontrolleres ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon som viser hvordan drenering/lekkasjevann fra fordelerskapet er løst og hvor dette føres. Dersom tilfredsstillende løsning ikke kan dokumenteres, bør forholdet undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og wc.

Tilstandsrapport

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.

! TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i 1- og 2. Etasje.
Antatt fra 2024.

Fungerte på befaring.

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

110 liters varmtvannstank plassert under trapp.
Datert: 2024.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i 1. Etasje.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 32 ampere.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført 1876 og ligger i all hovedsak over terreng. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring antas å være fra byggeåret eller utført etter datidens byggeskikk.

Normal elde/slitasje:☐

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Tilstandsrapport

Levetid iht. NS 3600:

- Fuktsikringsløsning etter dagens anbefalinger: 30 år
- Fuktsikringsløsning frem til 1990-tallet: 25 år

Vurdering av avvik:

- Dreneringen har svært høy alder og tilfredsstillende ikke dagens anbefalte utførelse. Ettersom boligen i hovedsak ligger over terreng, vurderes fuktbelastningen mot grunnmuren som begrenset. Dreneringens utførelse og funksjon er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak. Terreng og takvann må ledes bort fra boligen, og grunnmur og eventuelle kryperom bør følges opp med tanke på fuktpåvirkning. Oppgradering av drenering og fuktsikring må vurderes dersom det oppstår symptomer på svikt.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av eldre dato og antas i hovedsak å være fra byggeåret, oppført av naturstein. Boligen ligger hovedsakelig over terreng. Det var begrenset tilkomst til grunnmuren, og store deler kunne derfor ikke kontrolleres.

Normal elde/slitasje:

Konstruksjoner mot terreng er utsatt for fuktpåvirkning over tid. På grunn av alder og forventet redusert funksjon på utvendig fuktsikring og drenering må det påregnes økt risiko for fuktvandring, saltutslag og fuktrelaterte skader i grunnmur og rom under terreng.

Grunnmuren er ikke kontrollert i sin helhet, da dette vil kreve inngripende undersøkelser. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av konstruksjonens alder, synlige innvendige forhold i tilgjengelige rom, samt synlige forhold over terreng utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har svært høy alder og må ses i sammenheng med datidens byggeskikk. På grunn av begrenset tilkomst kunne konstruksjonens utførelse og tilstand ikke vurderes fullt ut. Skjulte sprekker, setninger, fuktpåvirkning eller andre aldersrelaterte skader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tilgjengelige deler av grunnmuren bør holdes under jevnlig kontroll med tanke på sprekker, bevegelser og fuktpåvirkning. Dersom det oppstår symptomer på svikt, bør det etableres bedre tilkomst og utføres nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

! TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Størstedelen av tomten er bebygget. På boligens bakside er det en mindre hage på ca. 10 kvm. På grunn av det begrensede ubebygde arealet er det få synlige terrengflater rundt boligen.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved de tilgjengelige terrengarealene. Terrengfall og vannavrenning kunne imidlertid bare vurderes i begrenset omfang, da størstedelen av tomten er bebygget.

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

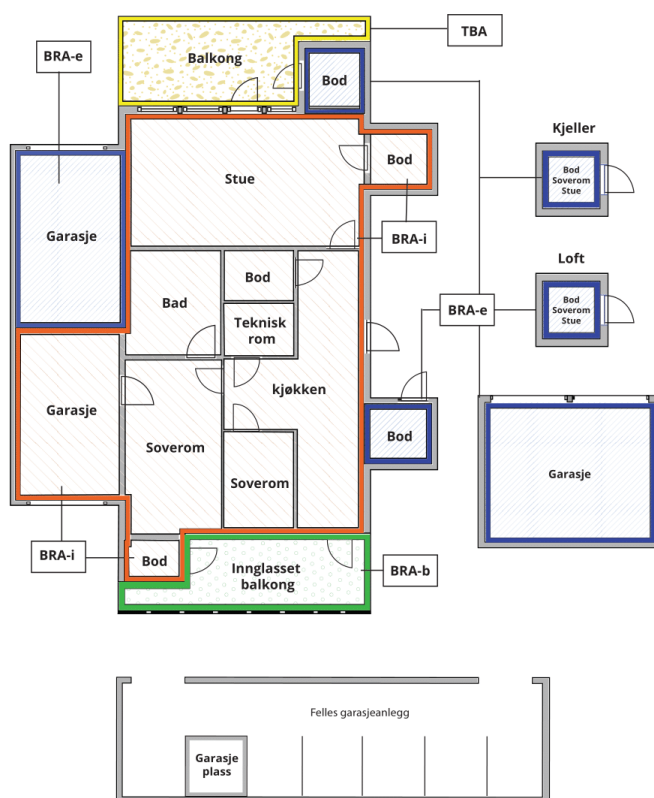
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	32			32			32
2. Etasje	32			32			32
Loft						28	28
SUM	64					28	92
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré - hybel, kjøkken - hybel, soverom - hybel, bad - hybel, trapperom		
2. Etasje	Kjøkken, bad, stue		
Loft	Loftstue, soverom		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

1. Etasje - Hybel
- Entré: 0,8 kvm.
- Kjøkken: 9,7 kvm.
- Bad: 3 kvm.
- Soverom: 7,6 kvm.

1. Etasje
- Trapperom: 6 kvm.

2. Etasje
- Kjøkken: 9,6 kvm.
- Bad: 5,1 kvm.
- Stue: 16 kvm.

- Loft
- Loftstue: Ikke målbart, men gulvareal måler - 19,5 kvm.
- Soverom: Ikke målbart, men gulvareal måler - 8,6 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Ingen rette vegger, dette medfører usikkerhet til målinger som er utført med håndholdt laser. Avvik vil forekomme fra måling til måling.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Kristoffer Sæle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1272	0	0	51.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Steinkjellergaten 7							
Hjemmelshaver Gutane Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

.

Forutsetninger

OPPDRAGENS OMFANG OG BEGRENSNINGER

Oppdraget er inngått med og utført av KOE Konsulting AS, som er oppdragstaker, kontraktspart og ansvarlig foretak for tilstandsrapporten. Den navngitte bygningssakkyndige har gjennomført befaringen og utarbeidet rapporten som arbeidstaker og på vegne av KOE Konsulting AS, ikke i eget navn. Rapporten er utarbeidet innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og foretakets kvalitetssystem. Kriteriene i NS 3600:2025 er benyttet ved fastsetting av tilstandsgrader iht. Minstekrav i avhendingsloven.

Rapporten omfatter den aktuelle boenheten og de bygningsdelene som skal undersøkes etter forskriften. Felles bygningsdeler omfattes bare når boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelen, eller den har særlig nær tilknytning til boligen. Andre beskrivelser av felles bygningsmasse er kun orienterende og bygger på tilgjengelige visuelle observasjoner og fremlagte opplysninger.

Det er ikke utført en fullstendig tilstandsanalyse av bygningens øvrige felles konstruksjoner, tak, fasader, grunn, fundamenter, drenering, tekniske fellesanlegg eller fellesarealer. KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for forhold ved bygningsdeler som ligger utenfor det avtalte eller forskriftsbestemte undersøkelsesomfanget.

I forholdet mellom KOE Konsulting AS og oppdragsgiver er foretakets samlede økonomiske ansvar for feil eller mangler ved oppdraget begrenset til 100 % av betalt honorar, i samsvar med inngått oppdragsavtale og så langt begrensningen ikke strider mot ufravikelig lovgivning. Begrensningen gjelder samlet for alle krav som springer ut av samme oppdrag.

EGENERKLÆRING OG EIEROPPLYSNINGER

Selgers egenerklæring er et selvstendig dokument og inngår ikke i den bygningstekniske undersøkelsen eller rapportens vurderingsgrunnlag, med mindre det uttrykkelig fremgår av rapporten at konkrete opplysninger er gjennomgått og lagt til grunn.

KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for uriktige, ufullstendige eller tilbakeholdte opplysninger fra eier, oppdragsgiver, megler, sameie, borettslag eller andre. Opplysninger som er gjengitt i rapporten uten å være teknisk verifisert, er angitt som opplysninger fra andre.

Kjøper må lese tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter samlet før budgivning. Opplysninger i egenerklæringen kan gjelde historiske eller skjulte forhold som ikke kan avdekkes gjennom undersøkelsene etter forskriften.

SKJULTE OG UTILGJENGELIGE FORHOLD

Undersøkelsene er i hovedsak visuelle og ikke-destruktive, med unntak av hulltaking og andre undersøkelser som uttrykkelig kreves etter forskriften. Rapporten er ikke en garanti for at boligen er fri for skjulte feil eller skader.

Lukkede konstruksjoner, skjulte tekniske installasjoner, tildekkede overflater og utilgjengelige områder er ikke kontrollert utover det som uttrykkelig fremgår av rapporten. Skjulte feil, fukt, lekkasjer, råte, sopp, konstruksjonsfeil og andre skader kan forekomme uten synlige symptomer på befaringstidspunktet. KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for forhold som ikke kunne avdekkes gjennom de undersøkelsene oppdraget og forskriften krever.

Møbler, inventar, lagrede gjenstander og særlig tunge installasjoner flyttes ikke utover forskriftens krav. Begrenset tilkomst kan redusere muligheten for å avdekke avvik. Konkrete begrensninger skal fremgå under det aktuelle punktet i rapporten.

BYGGESAK OG OFFENTLIGRETTLIGE FORHOLD

Kommunale byggesaksarkiver, godkjente tegninger, ferdigattester, brukstillatelser og øvrige offentlige registre er ikke kontrollert, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Opplysninger om godkjenning, bruk, ombygging og utførte tiltak bygger ellers på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Rapporten er ikke en fullstendig kontroll av boligens offentligrettslige lovlighet eller samsvar med tidligere eller gjeldende byggregler. Bare åpenbare ulovligheter, mulig manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei og andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø eller sikkerhet, rapporteres etter forskriftens § 2-21

Egenerklæring

Steinkjellergaten 7, 5003 BERGEN

18 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Steinkjellergaten 7

Postadresse

Steinkjellergaten 7

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☒ Ja ☐ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Rygel, Petter

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pusset opp badet - Mur og Fliseservice

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mur og fliseservice

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, 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

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet takvinduer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Bygg System

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt er skiftet hva gjelder elektro utenom hovedledning

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fag Elektrikeren

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall



2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle rørsystem er skiftet innvendig

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Salhus VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2 nye varmepumper

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kourtina AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Pipe fjernet

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2024

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hybel var tidligere næring, søkt om til boligformål. Dette godkjent av Bergen kommune

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Coplan var søker

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Petter Rygel

Date

2026-09-18

Identification



Petter Rygel



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



Adresse

Steinkjellergaten 7, 5003 BERGEN

Dato for energimerking

17.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-352885

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

139320832

Gårdsnummer

167

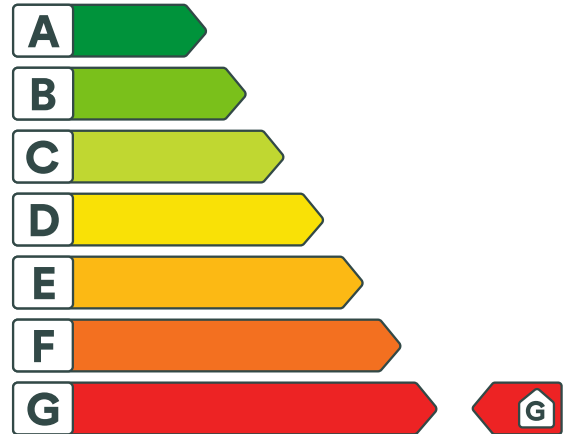
Bruksnummer

1272

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1900

Bygningstype

Annet småhus

Bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

 kWh/m² per år

608,06



Steinkjellergaten 7, 5003 BERGEN

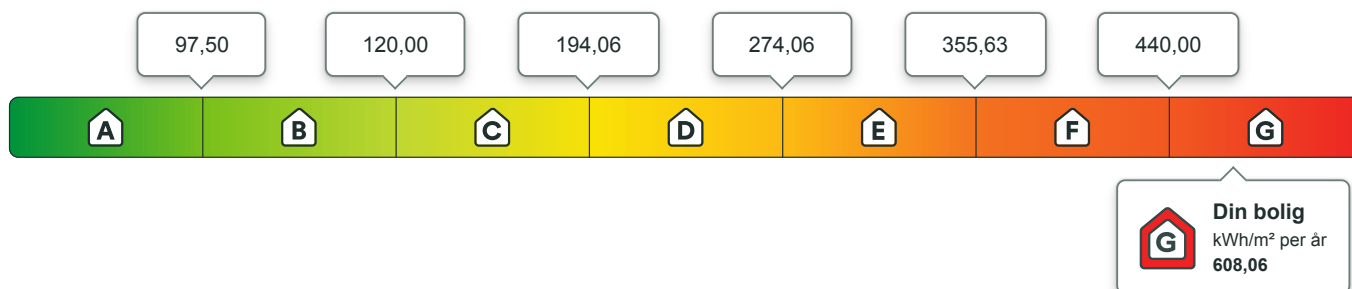


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
36 837,32

kWh/m² per år
575,58

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Steinkjellergaten 7, 5003 BERGEN



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Steinkjellergaten 7, 5003 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 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: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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. Kjøøl - 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

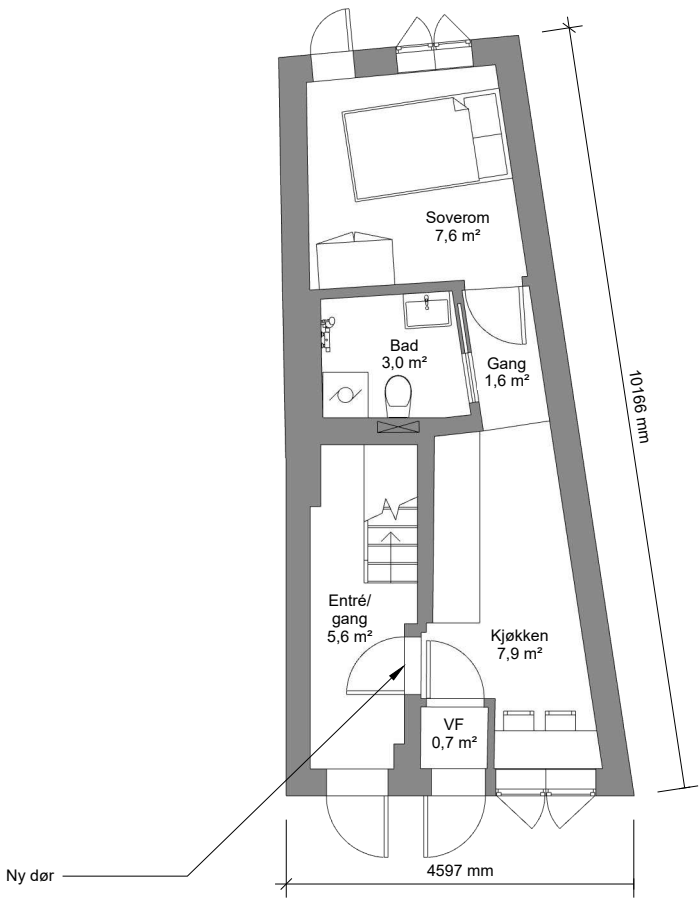
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

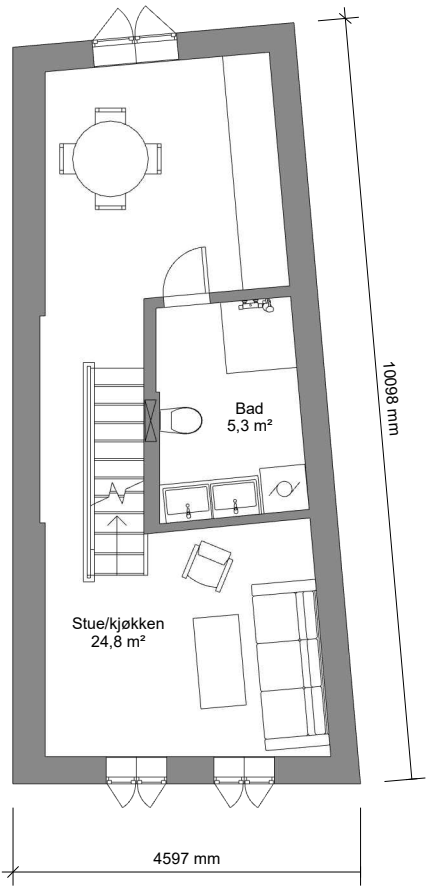
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Steinkjellergaten 7
1:100 (A3)

1. etg

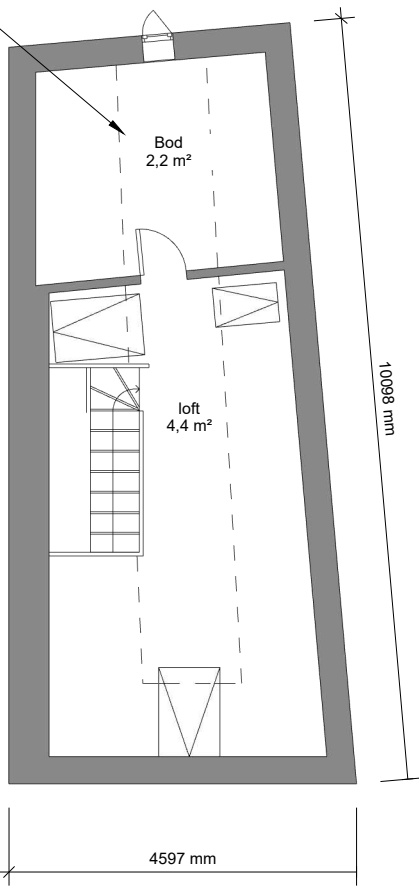


2. etg



Loft

Kan ikke godkjennes som soverom
(for lite areal, for lite dagslys, manglende rømning)





COPLAN AS
Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Vår referanse: BYGG-2025/10851-13
Saksbehandler: Kjersti Martinsen Hopp
Dato: 12.06.2025

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1272
Adresse : Steinkjellergaten 7
Tiltakshaver : P&R EIENDOM AS
Tiltaket : Bruksendring

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.06.2025 og tillatelse datert 09.04.2025.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig og sammenslåing av første etasjen til og med loft, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Kjersti Martinsen Hopp

saksbehandler

Maria Therese Nesse

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

P&R EIENDOM AS

Neumanns gate 4

5015 BERGEN

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00352306	09.09.2026	c6b7e403-6bb5-42f2-a

Ident

1994/26452/106

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

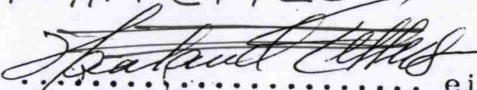
TINGLYST

7 - OKT 1994

Dagboknr. 26452
BERGEN BYFOGDEMBETE

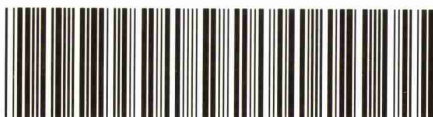
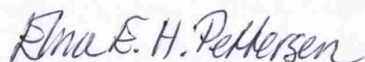
E R K L Æ R I N G .

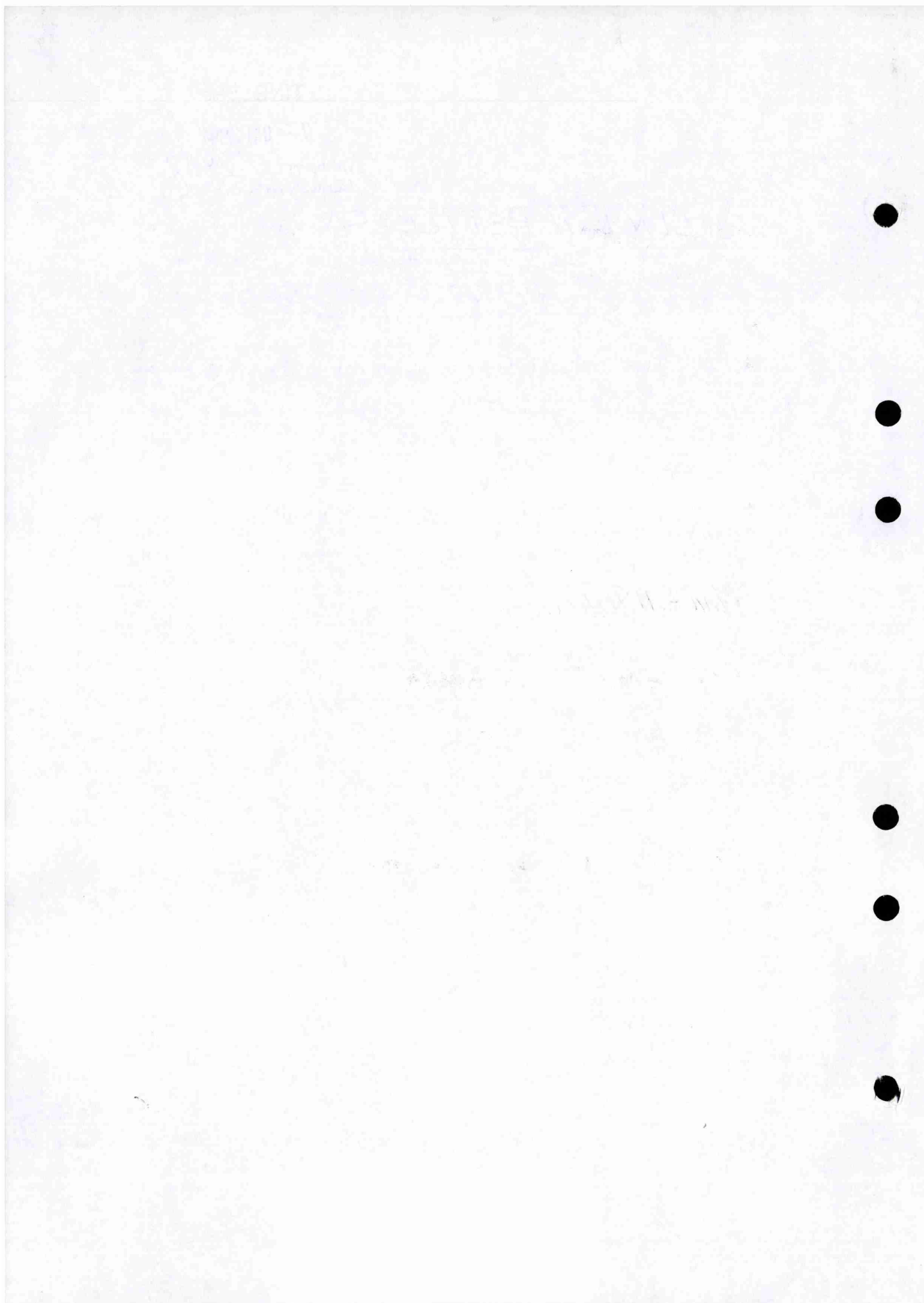
ELNA H. PETTERSEN

Undertegnede  eier av
G.nr. 167, B.nr. 1272 i STEINKJELLG. 7 BERGEN

erklærer seg hermed solidarisisk ansvarlig for
drift og vedlikehold for den del av de felles
vann- og kloakkledninger som jeg selv er
bruker av.

Dette blir å tinglyse som heftelse på min
eiendom og kan ikke avlyses uten Anleggssek-
sojonens samtykke.

Doknr: 26452 Tinglyst: 07.10.1994 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Steinkjellergaten 7

Nabolaget Stølen/Steinkjelleren - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Studenter**



Offentlig transport

Helgesens gate Linje 10, 86	3 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	12 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 1.2 km
Bergen Flesland	25 min

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km

«Et flott historisk strøk i hjertet av Bergen, og kunne ikke bedt om bedre naboer ;)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Barnehager

Ladegården barnehage (0-5 år) 85 barn	5 min 0.3 km
Bergens Barneasyll (1-5 år) 58 barn	10 min 0.8 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 29 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Coop Extra Øvregaten	3 min

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

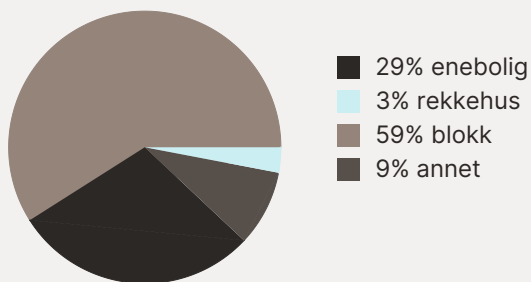
 Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

 Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

 Krohnengen skole Aktivitetshall	4 min  0.3 km
 Vikinghallen Aktivitetshall	6 min  0.5 km
 MOVA Sandviken	5 min 
 Norrønahallen	6 min 

Boligmasse



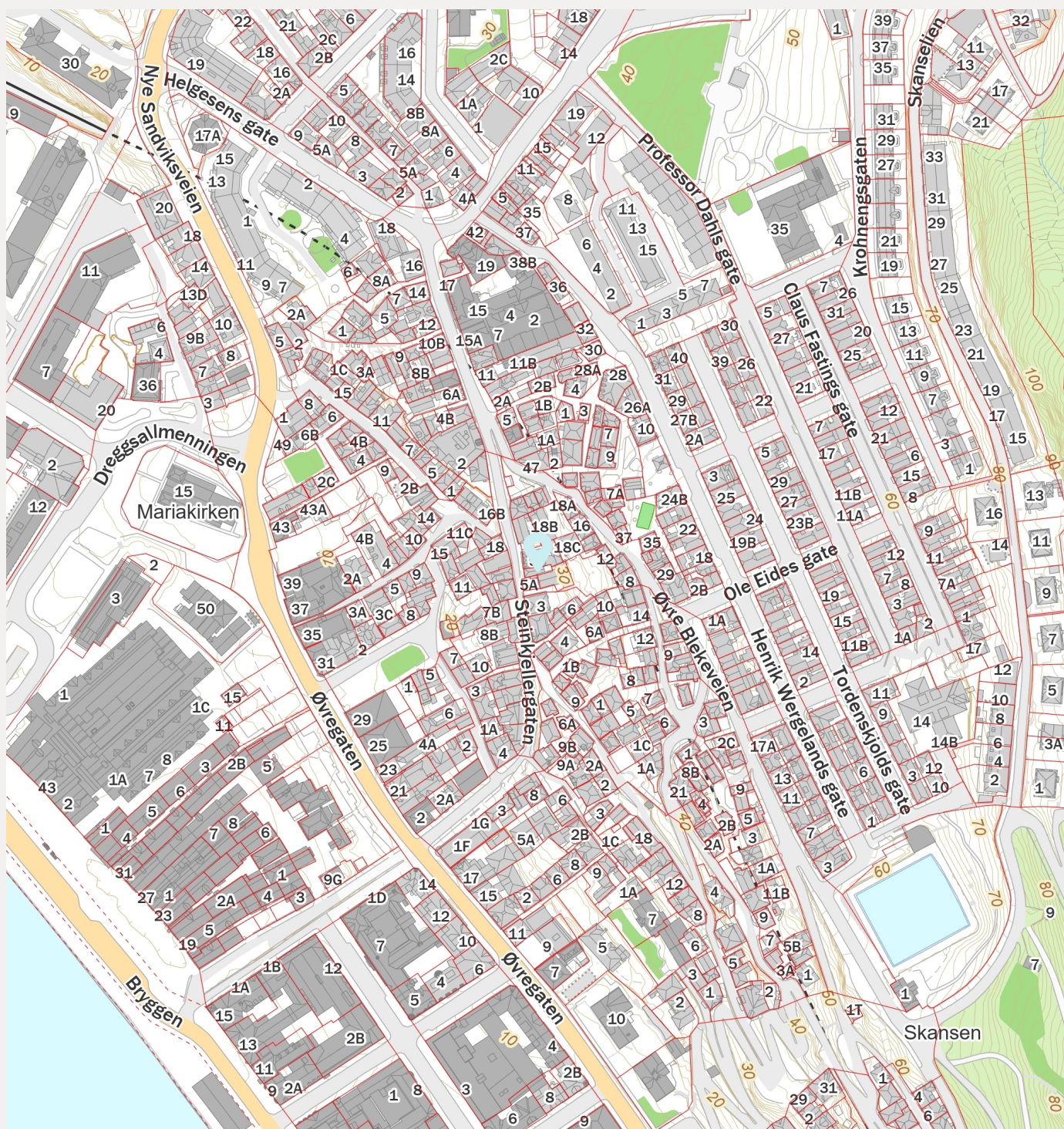
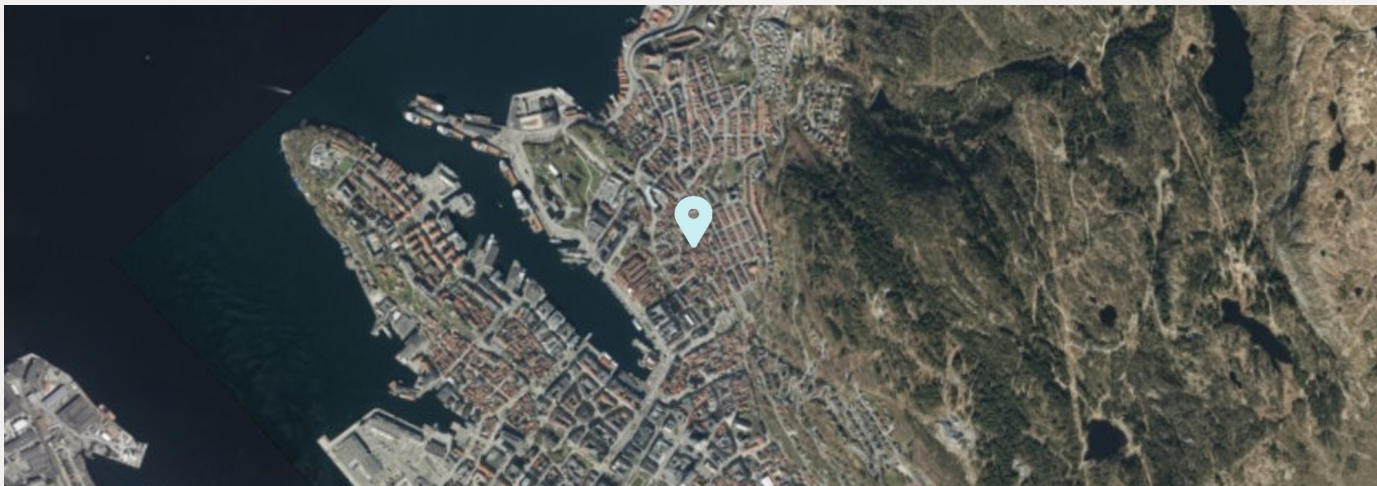
«Sentralt, men ikke midt i byen Kort
vei til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Galleriet	10 min 
 Sandviken apotek	2 min 



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1272/0/0

Utlistet 10. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261245149	Grunneiendom	0	Ja	51,3 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.11.1981		99,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5200002	31	BERGENHUS. STEINKJELLERBAKKEN 1 B	190001169	06.01.1984
5200003	31	BERGENHUS. SØRE STEINKJELLERSMAUET 7	190000834	14.02.1985
5200001	31	BERGENHUS. HENRIK WERGELANDS GATE, KVARTAL H	190000834	18.02.1983

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	99,9 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	99,9 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	99,9 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	99,9 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	24,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	99,9 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	99,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	99,9 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	99,3 %
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	0,6 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	100 - Utfyllende bestemmelser	98,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealplan KPA 2027	1	202417461
71720000	35	Bergenhús. Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	1	202416958
65360000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1545 MFL., ØVREGATEN	5	201615850

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1276	9440402-2	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingsstillatelse	02.07.2025	202514172
167/1339	139321405-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	26.03.2025	202416966
167/1169	139319745-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingsstillatelse	01.10.2025	202511283
167/1169	139319745-2	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	13.04.2026	202511280

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 10. september 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.*

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000
Dato: 10.09.2026

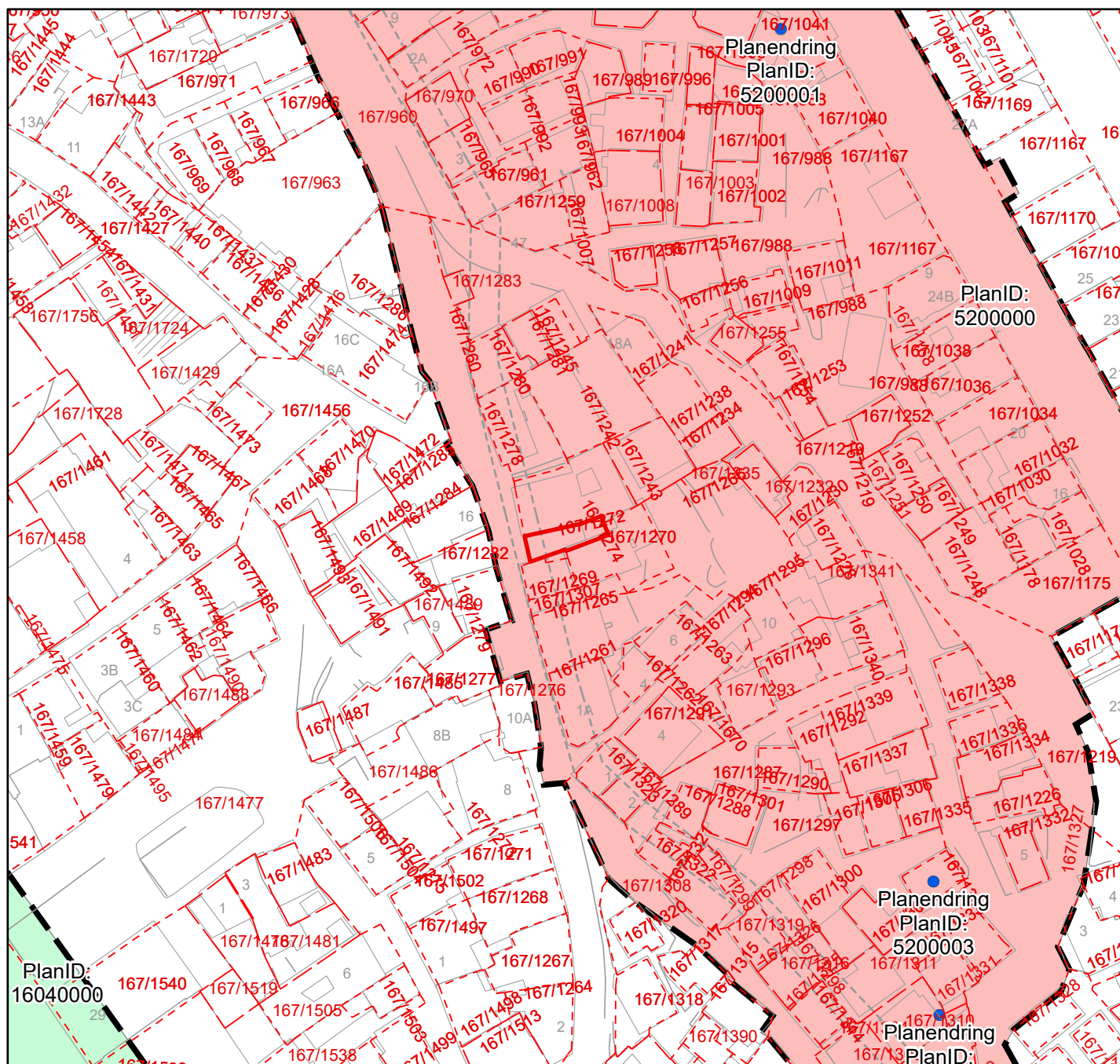
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1272/0/0
Adresse: Steinkjellergaten 7

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:

PlanID(er): 5200000

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





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 10.09.2026

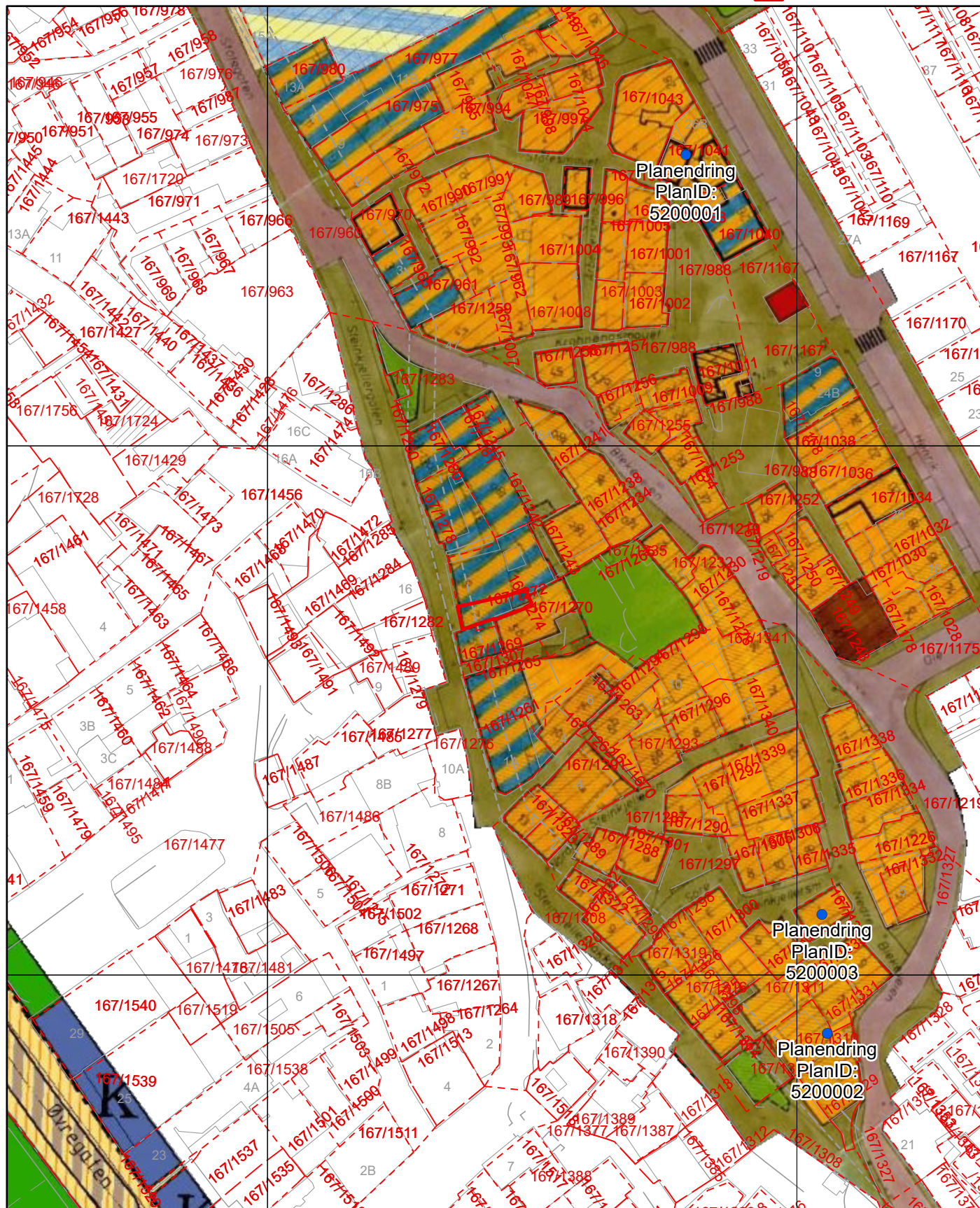
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1272/0/0

Adresse: Steinkjellergaten 7

PlanID(er): 5200000

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

 Eiendomsflate



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

BYGGEOMRÅDER

-  bolig.
-  forretn. kontor / bolig.
-  almenntilgjengelig formål.

 off. bygn.

TRAFIKKOMRÅDER

-  kjørevei off.
-  parkering off.
-  gangvei off.

FRIOMRÅDER

-  park. lek. turvei.

ANDRE BESTEMMELSER

-  rekkehus 2 etg.
-  overbygget garasjeanlegg.
-  kjørevei felles.

STREKSYMBOLER

-  planens begrensning
-  gruppe A. fredet
-  gruppe B andre verdifulle bygninger.
-  omriss av bygn. som forutsettes revet.
-  gruppe C bevaringsomr.

0 10 20 30 40 50m.



Fylkeskommunen i Vestland
2 Mars 1983
Plan- og utbyggingsavdelingen

BERGEN SENTRUM FJELLSIDEN NORD

STRØK 37 38 og 39.

Forslag til reguleringsplan.

Planl. B.H.

Tegn. k.b. 

Dato
20-9-78

Rev.
10-3-80
20-1-81

Mal. 1 : 500

Plan nr.

R1 520 00 00

Tegn. nr.

01

Kartbl.

NV 11 NV 21



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 27-6-1980 og 27-2-1981.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 10.09.2026

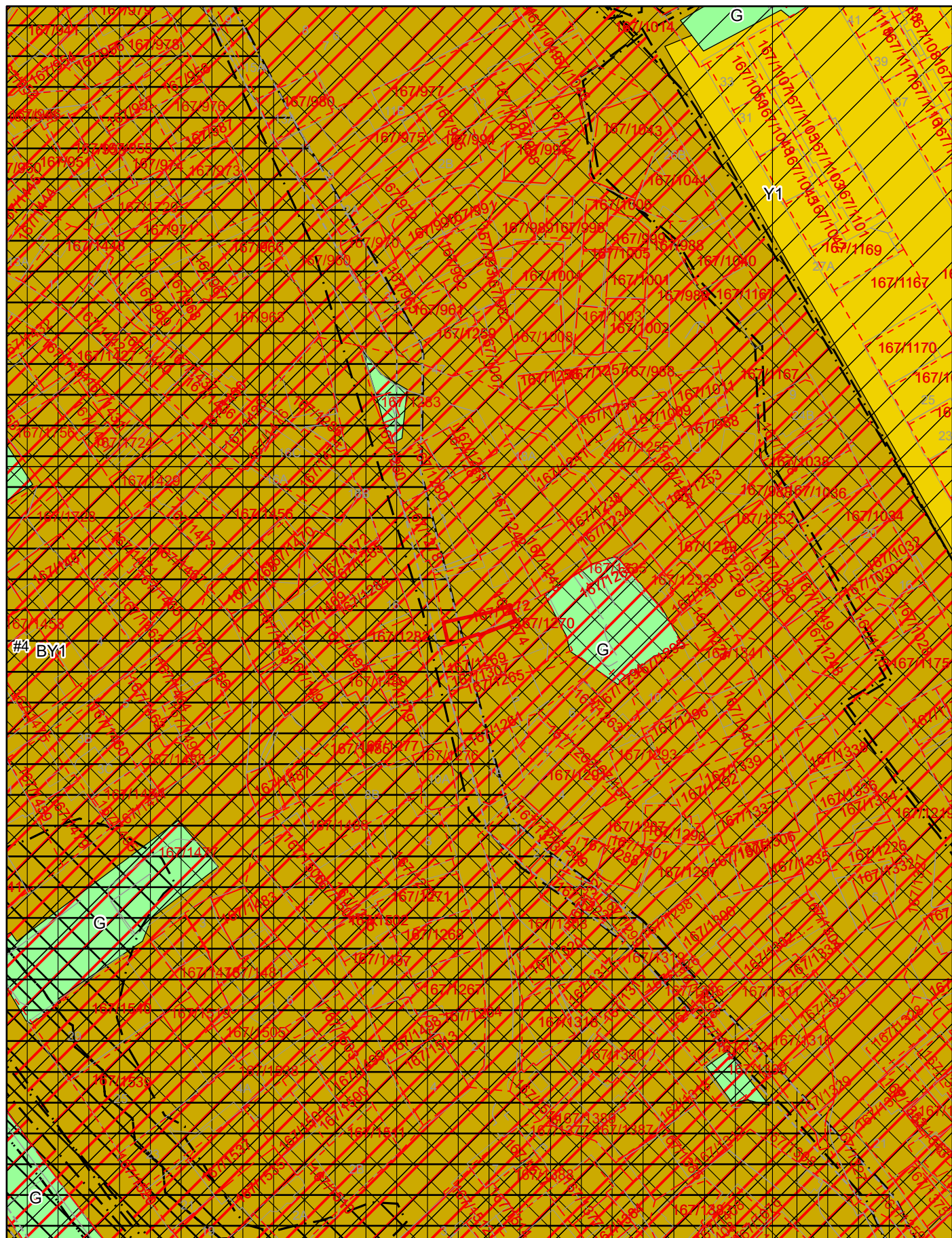
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1272/0/0

Adresse: Steinkjellergaten 7



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Båndleggingsone
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 10.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 167/1272/0/0

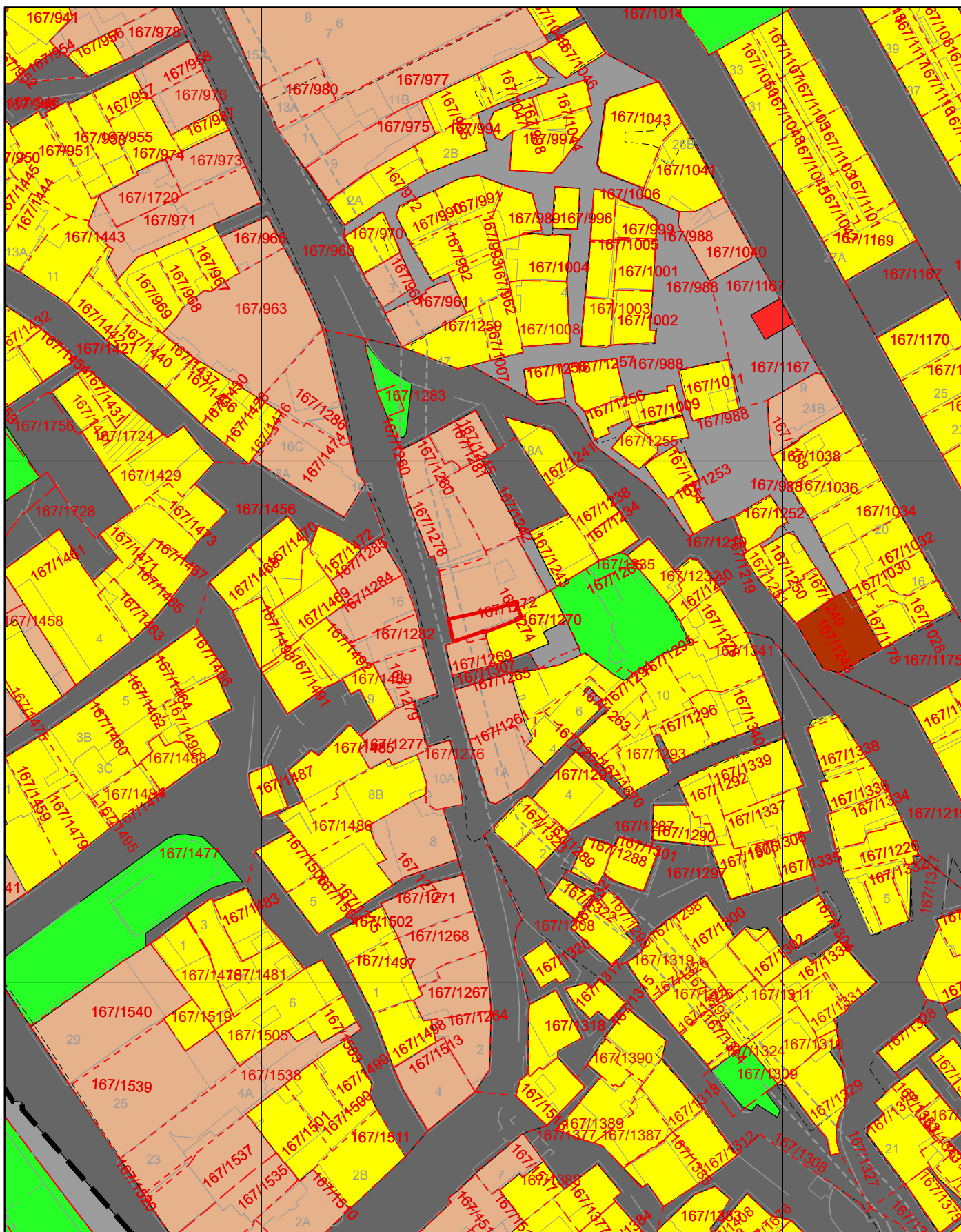
Adresse: Steinkjellergaten 7

N



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan



Kommunedelplangrense



Grense for restriksjonsområde



Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985



Boligområde (N)



Offentlig bebyggelse (N)



Bygninger, allmenntilgjengelig (N)



Friområde (N)



Annet byggeområde (N)



Vegareal (N)



Fotgjengerstrøk (N)



Gang- og sykkelareal (N)