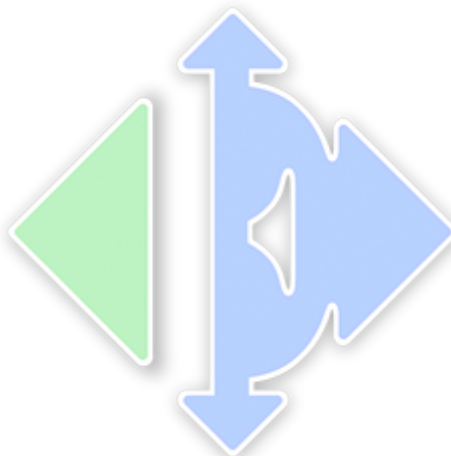


Selveier Enebolig
St. Hanshaugen 44
5142 Fyllingsdalen



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 24.09.2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:22, Bnr: 94
Hjemmelshaver:	Ole Andreas Tyssøy Pedersen og Anita Marthinussen
Tomt:	590 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1954
Fnr:	-

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.09.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Ole Andreas Tyssøy Pedersen og Anita Marthinussen
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, biloppstillingsplasser, murer, trapper, terrasse og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i mur- og trekonstruksjoner, murkonstruksjonene er overflatebehandlet med murpuss og maling, trekonstruksjonene er kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1954 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

ANNET:

Beliggenhet:

Beliggenhet i et etablert området med tilsvarende bebyggelse i Fyllingsdalen. I området finner man flere barnehager. Fine turmuligheter som Kanadaskogen, Lyderhorn eller Løvestakken. Kort vei til nærmeste butikk på Myrhollet eller Spelhaugen og få minutters kjøring til Oasen senter med de fleste servicetilbud. Sentral beliggenhet med tanke på Sandsli/ Kokstad med noen av Bergens største arbeidsplasser. Fra området er det gode bussforbindelser. Flere idrettsanlegg og fotballbaner på Varden/ Fyllingsdalen.

Takstobjektet:

Selveier enebolig over 3 plan.

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 27,4m².

Oppvarming: Varmekabler i underetasjen, gangen og toalettet i 1.etasje og på badet i 2.etasje, vedovn i stuen i 1.etasje. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det foreligger ikke dokumentasjon på alle utførte håndverkertjenester.

Det er foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen i 1.etasje og underetasjen, toalettrom, badene og vaskerommet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, boligen ble oppgradert i 2025 (med enkelte oppgraderinger i 2026), boligen ble oppgradert med blant annet:

- Endret planløsninger.
- Nye våtrom.
- Nye kjøkkeninnredninger med integrerte hvitevarer.
- Nye avløpsrør.
- Nye vannforsyningsrør (rør-i-rørsystem).
- Nye varmtvannsberedere.
- Oppgradert el.anlegg.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.
- Lagt nye overflategulv.
- Oppgradert dreneringen rundt boligen.
- Oppført nye forstøtningsmurer.
- Foret ut yttervegger og montert ny trekledning.
- Skiftet vinduer og dører.
- Oppført terrasse.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	0	46	0	0
1. Etasje	52	0	0	27
2. Etasje	34			
SUM BYGNING	86	46	0	27
SUM BRA	132			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. Etasje: Gang(7,1m²), toalett(1,2m²), soverom(6,8m²), stue(24,9m²), kjøkken(9,4m²).

2. Etasje: Gang(6,5m²), bad/vaskerom(9,3m²), soverom(13,3m²), kontor(4,3m²).

BRA-e:

Underetasje: Gang(4,7m²), bad(4,4m²), vaskerom(2,9m²), soverom(5,8m²), soverom(5,8m²), stue og kjøkken(20,2m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet. I 2.etasje er det bod med gulvareal på 5,8m², boden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

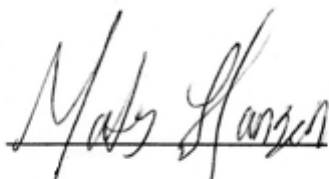
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

06/10/2026



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

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

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, veggene under terreng vender mot flislagt våtrom, vaskerom med røropplegg i vegg samt innredning og vegg med røropplegg (i følge eier). Veggene har nylig vært åpnet opp.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.

Merknad/vurdering av avvik:

Grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 72 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

På bakgrunn av alder (1954) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

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

Det er opplyst at dreneringen ble skiftet i 2025, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort på befaringsdagen (forholdet vedrørende dreneringen ligger under bakkenivå), med den begrensning dette innebærer.

Tomten var under opparbeidelse på befaringsdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser rundt fallforhold mot grunnmurer.

Merknader:

TG iu 1.4 Støttemurer

Forstøtningsmurer og tilsvarende er ikke en del av minstekravene for utarbeidelse av tilstandsrapport (forskrift til avhendingslova), følgelig er ikke murene undersøkt i denne rapporten.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i mur- og trekonstruksjoner.

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

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

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

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

Det er benyttet utvendig trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er oppbrukt for selve veggkonstruksjonene av murkonstruksjoner, skader kan plutselig oppstå på eldre veggkonstruksjoner og utgjør dermed en risiko. Veggkonstruksjonene er lukkede konstruksjoner med begrensede muligheter for å undersøke tilstanden tilstrekkelig.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene er fra 2025.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra 2025.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

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

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

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

Det er opplyst at taktekkingen ble skiftet i nyere tid, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Det er viktig å påse at takrenner og nedløp ikke går tett (jevnlig vedlikehold/rengjøring må utføres).

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Fra stuen i 1.etasje er det terrasse på 27,4m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

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

Merknader:**8. Etasjeskillere****TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad og etasjeskille er ikke undersøkt i denne rapporten. Retningsavvik/skjevheter/knirk kan forekomme.

Merknader:**9. Rom under terreng****10. Våtrom****10.1 Bad 2.etasje****TG 1** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 2.etasje.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i flere fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:**TG 1** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 2.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

10.2 Bad 1.etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i flere fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 1.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknader:

10.3 Vaskerom

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Merknader:

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsberedere.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med slette fronter, ett av overskapene har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Kjøkkeninnredning i underetasjen med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:**13. VVS****TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget susterne.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG 1** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2025

Varmtvannsberederne er plassert på vaskerommet og er av typene Høiax 190 liter (2 stk.).

Merknader:**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**TG 1** 13.6 Toalettrom

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense). For å avdekke verdien av radon må det utføres radonmålinger.

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp, for å oppfylle gjeldende krav må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Innvendig trapp er bratt og oppfyller ikke gjeldende krav til trapper.

Det foreligger ikke godkjente tegninger av boligen. Underetasjen er nylig innredet, takstmann har ikke mottatt godkjente tegninger eller godkjent søknad på innredning av underetasjen. Ny eier må være oppmerksom på risikoen som hefter ved manglende godkjenninger. Det anbefales å undersøke ytterligere vedrørende godkjenninger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 72 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng. På bakgrunn av alder (1954) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Over halve forventete levetid er oppbrukt for selve veggkonstruksjonene av murkonstruksjoner, skader kan plutselig oppstå på eldre veggkonstruksjoner og utgjør dermed en risiko. Veggkonstruksjonene er lukkede konstruksjoner med begrensede muligheter for å undersøke tilstanden tilstrekkelig.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.
10.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Egenerklæring

St. Hanshaugen 44, 5142 FYLLINGSDALEN

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

St. Hanshaugen 44

Postadresse

St. Hanshaugen 44

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i bolig siden august 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Ole Andreas Tyssøy

Selger

Marthinussen, Anita

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ble gjort våtromsarbeid av faglærte. Altså membranarbeid og rørlegger / elektrikere og murer

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lavik mur og flis. A+rørleggerservice as. Bergen Elektro team.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fort ut vegger og skiftet kledning på huset. Og skifting av vinduer.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Al bygg og eiendom as



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2025

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pigget opp kjellergulv og skiftet masser til gode drenerende masser. Samt etterisolert gulvet og lagt ned varmekabler

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sartor og drange as

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrisk er skiftet fra hovedinntak i huset. Hvor absolutt alt av elektrisk er skiftet samt nytt strømskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen elektro team as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt av rør fra stoppekran på utsiden og inn er skiftet. Nytt rør i rør system samt vannskap

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

A+ rørleggerservice 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

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

Fått nytt piperør og peis i stuen. Det er gjort og gjennomført av Bergen pipe.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangler tegninger fra byggeår samt trapp mellom kjeller og 1 etasje fjernet.

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

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?



☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er nabovarslet og søkt om boligprosjekt på nabotomt. Ikke kjent når dette vil skje.

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

Skriv opplysningene her:

Bolig er drenert rundt og godt sikret for vann og fukt i kjeller.
Samt det er lagt radonduk i kjeller.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16767889

Egenerklæringsskjema

Name

Anita Marthinussen

Date

2026-10-06

Name

Ole A Tyssøy Pedersen

Date

2026-10-06

Identification



Anita Marthinussen

Identification



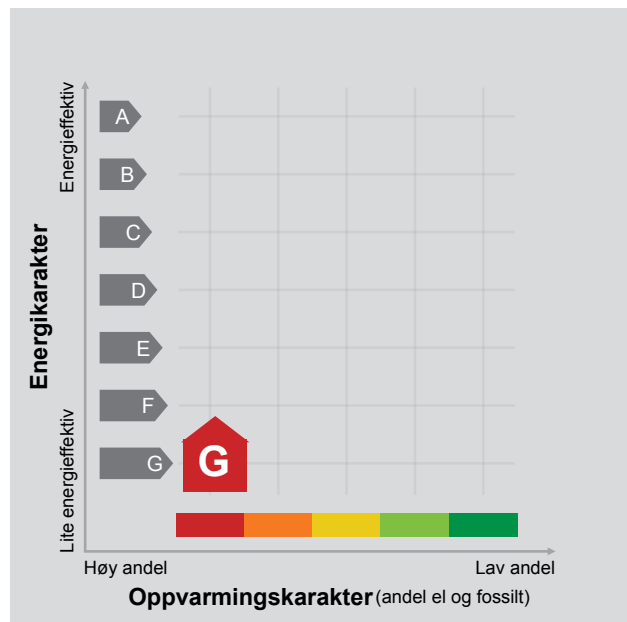
Ole A Tyssøy Pedersen



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

ENERGIATTEST

Adresse	St. Hanshaugen 44
Postnummer	5142
Sted	FYLLINGSDALEN
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139199456
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bfac4dc1-5754-4c86-a8b5-320fdd9c95bc
Dato	02.05.2023



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.energimerking.no.

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innetemperaturen**

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 byggskaader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: St. Hanshaugen 44
Postnr/Sted: 5142 FYLLINGSDALEN
Bolignr: H0101
Dato: 02.05.2023 9:25:02
Energimerkenr: bfac4dc1-5754-4c86-a8b5-320fdd9c95bc

Gårdsnr: 22
Bruksnr: 94
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 139199456

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: 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 vegg.

Tiltak 9: 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 10: Montering tetningslister

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

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

.....Magnus Kaldefoss.....
.....St. Hanshaugen 44.....
.....5033 FYLLINGSDALEN.....

Bergen, den 17 NOV. 1978

ARKIV-nr. 503.1

NS/bb

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING

09.11.99 891403

BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGETILLATELSE

i medhold av bygningslovens § 93.

Byggeplass St. Hanshaugen 44	Matr.nr. FANA	G.nr. 22	B.nr. 94	Parsell nr.
Byggherre Magnus Kaldefoss	Adresse St. Hanshaugen 44, 5033 Fyllingsd.			Telefon 26 81 03
Søker/byggmelder " "	Adresse " " " "			Telefon " " "
Ansvarshavende	Adresse			Telefon
Bygningens art: ☐ Enebolig ☐ Tomannsbolig ☐ Rekkehus ☐ Forretningsbygg ☐ Industribygg ☒ Annet (beskriv) Garasje og forstøtningsmur.				Søknaden om byggetillatelse er datert 15/9-77 mottatt 15/9-77
Arbeidets art: ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☒ Annet (beskriv) Forstøtningsmur				

Reguleringsavdelingen har ved påtegning av 5.1.78 godkjent de reguleringsmessige forhold. Byggetillatelse gis herved i medhold av fullmakt og i sam-svar med søknad og tegninger på følgende vilkår:

1. Garasjen skal plasseres som vist med blå strek på vedlagte ajourførte situasjonskart. Gulvnivået for garasjen godkjennes på + 58,80 slik det fremgår av de innsendte tegninger i sammenhold med kartet.
2. Forstøtningsmuren skal utføres i samsvar med "Retningslinjer for tekniske anlegg, forstøtningsmurer 2-5 m", utgitt av Anleggsseksjonen, Bergen Kommune. Statistiske beregninger for muren skal innsendes for kontroll. Videre vil en anbefale at muren senkes 1 meter i forhold til det som er vist på murtegningen.
3. Bygningslov og byggeforskrifter skal følges.
4. Ansvarshavende for de nevnte byggearbeider skal oppnevnes og godkjennes før arbeidet settes igang, jfr. bygningslovens § 98.
5. Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet settes igang.

Vedlegg: 1 sett godkjent byggemelding med tegninger.

Normann Spurkeland

for byggesaksjefen

saksbehandler

Gjenpart til:

- ☐ byggherren ☐ ansvarshavende ☐ arbeidstilsynet
☐ boligavdelingen ☐ anleggsseksjonen ☐ helseseksjonen
☐ ☐

Forøvrig gjelder
Alminnelige bestemmelser,
se baksiden

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Alt arbeid må utføres i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene medmindre det er søkt om og uttrykkelig gitt dispensasjon.
2. Bygningskontrollen, tlf. 21 36 00 og Arbeidstilsynet, tlf. 29 20 25 må varsles før arbeidet igangsettes.
3. Intet arbeid må igangsettes før nødvendig tiltak er truffet for å hindre skade på person og eiendom. Anleggsseksjonens driftsavdeling, tlf. 21 36 00, Lysverkenes driftsavdeling, tlf. 21 50 80, og Televerket avd. kartverk, tlf. 014 må varsles for påvisning av ledninger i grunnen.
4. Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen
 - a. for besiktigelse av byggegruben før støping tar til og for planlegging av dreneringen,
 - b. for forskalingskontroll,
 - c. før støp av armerte betongkonstruksjoner,
 - d. før innkledning av isolasjon i golv, vegger og tak,
 - e. før puss- og innredningsarbeider igangsettes i mur- og betongbygg,
 - f. ved utførelsen av spesielle arbeider og konstruksjoner.Jfr. gjeldende instruks for ansvarshavende.
5. Utstikking og høydeplassing må rekvireres utført av oppmålingsavdelingen, Skjema for rekvisisjon vedlegges.
6. Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjenning.
7. Tillatelse til graving i kommunale veger må på forhånd innhentes hos anleggsseksjonens driftsavdeling, til graving i riks- og fylkesveger hos Hordaland vegkontor, tlf. 23 23 10.
8. Fundamentering, kjeller og drenering må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 42.
9. Ventilasjon må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47. Ved naturlig avtrekk skal kanalene føres over tak. Avtrekk fra kjøkken og WC må føres i egne kanaler.
10. Røykpiper og peiser må utføres og isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49.

Adkomsten for feiing må godkjennes av feiervesenet.

Oljefyrt ildsted og lagring av olje må anmeldes til brannvesenet.
11. Lydisoleringen må minst tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53. Det vises særskilt til kap. 53:3 om lydisolering mellom rom i forskjellige boliger.
12. For varmeisoleringen gjelder byggeforskriftenes kap. 54.
13. Bad, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett gulv.
14. Grunnvann og overvann må ledes til sikkert avløp godkjent av bygningsmyndighetene.
15. Bestemmelser og påbud i situasjonskartet må etterkommes.
16.
 - a. De godkjente tegningene kan bare fravikes med bygningsmyndighetens tillatelse.
 - b. Byggetillatelsen faller bort hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 1 år etter at tillatelsen er gitt eller byggearbeidet innstilles i et mer enn 1 år. Hvis byggearbeidet aktes igangsatt/gjenopptatt etter utløpet av 1-årsfristen, må det søkes særskilt om fornying av byggetillatelsen.
 - c. Før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest må bygningen eller del av den ikke tas i bruk.



AINA LUND TEGNESERVICE
Tjødnavegen 4
5354 STRAUME

Vår referanse: BYGG-2025/15782-10
Saksbehandler: Arild Skurtveit
Dato: 28.09.2026

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 22 Bnr 94
Adresse : St. Hanshaugen 44
Tiltakshaver : Ole Andreas Tyssøy Pedersen
Tiltaket : Oppføring av altan og foratøtningsmur, fasadeendringer
vinduer og dører m.m.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.09.2026 og tillatelse datert 19.09.2025.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for

- Tilbygg på bolig (altan)
 - 27,3m² BYA
- Fasadeendring
 - Endring av vindusformer og dør, iht. tegninger datert 18.08.20205
 - Endring av fasade fra mur/ tegl til liggende tre kledning
 - Utvendig etterisolering
- Oppføring av forstøtningsmur
 - Naturstein
 - Totallengde ca. 16,8 meter.
 - Høyde opp til 2,2 meter + gjerde
- Terrenginngrep/ oppfylling av terreng
- Etablering av parkeringsplasser
 - 2 stykk på egen eiendom

, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Godkjenning av tiltaksklasser

Vi godkjenner tiltaksklasser slik det er angitt i gjennomføringsplan mottatt 28.09.2026.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

Ansvar og tiltaksklasser

Vi legger til grunn for vår behandling ansvarlig søker sitt forslag til tiltaksklasser som ansvarsområdene skal plasseres i.

Plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 beskriver hvilket ansvar som påligger ansvarlige foretak i tiltaket.

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

Arild Skurtveit

Saksbehandler

Ronny Jakobsen

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Ole Andreas Tyssøy
Pedersen

Dag Hammarskjölds vei 93

5144 FYLLINGSDALEN

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.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Magnus Kaldefoss,
St. Hanshaugen 44,
5033 FYLLINGSDALEN

MIKRO-

1 0 DES. 1981

FOTOGRAFERT

Boligavdeling Olav Kyrrengt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

VÅR REF. MS/GS
S. nr. 790016

DATO 3.12.1981

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass	St. HANSHAUGEN 44
Byggets art	Garasje
Byggherre	Magnus Kaldefoss
Ansvarshavende	" "
Søknad om bygge- tillatelse mottatt	15.9.1977
Byggetillatelse gitt	17.11.1978

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
.....
overingeniør

Kopi:

M. Sletten
.....
bygningsinspektør

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00363517	21.09.2026	eaad3b4a-4c5e-4f8c-a

Ident

1977/2617/106

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

Matr. sone FANA



Oppmålingssjefen

MÅLEBREV

over

Protokoll 83, side 168
Kart 102.014
J.nr. R.4181/1975.**Dagb. nr.**
02617 - 7.2.77
Bergen byskriverembetegnr. 22, bnr. 523 i Fana.

Den 13.9.1976 ble det av oppmålingssjefen i Bergen holdt kartforretning over parsell av

gnr. 22, bnr. 130 på gården Sælen.

Forretningen ble holdt i medhold av kapittel VIII i "Bygningslov av 18. juni 1965" og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger.

Parsellens grenser, form og størrelse framgår av etterfølgende grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til landsnettet, akse I, men med origo flyttet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Referansekoordinater for eiendommen: Y=57295 X=61613.

Forretningen er forlangt av Magnus Kaldefoss, som har grunnboksheimel til eiendommen.

Administrator var avd.ing. Arvid Matre.

Kartvitne var Kåre Bårtvedt.

Ved forretningen møtte:

Eier Magnus Kaldefoss,

eier av gnr. 22, bnr. 112 - Birger Godøy,

" " gnr. 22, bnr. 419 - Toralf Ingebrigtsen,

" " gnr. 22, bnr. 1 - Gustav Sælen.

Grensebeskrivelse:

A - B = 4,42 m

B - C = 30,75 m

C - D = 16,20 m

D - E = 41,35 m

E - F = 45,65 m

F - A = 11,94 m.

Areal: 1149 m².

Administrativt fastsatt klausul: Gnr. 22, bnr. 94 i Fana skal ha adkomstrett til vei over gnr. 22, bnr. 523 i Fana, i samsvar med gjeldende regulering.

Den fraskilte parsellen fikk matr.nr. gnr. 22, bnr. 523 i Fana.

Delingen er godkjent av:
byggningsrådet den 11.12.1975
fylkeslandbruksstyret. Stadfestet regulert område.

Ovenstående er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Forretningen sluttet den 13.9. 1976.

Torbjørn Trageton (s.)
Oppmålingssjef.

Arvid Matre (s.)

Rett avskrift bevitnes.

/m Oppmålingssjefen i Bergen den 28.1.77

Bernhard Holand

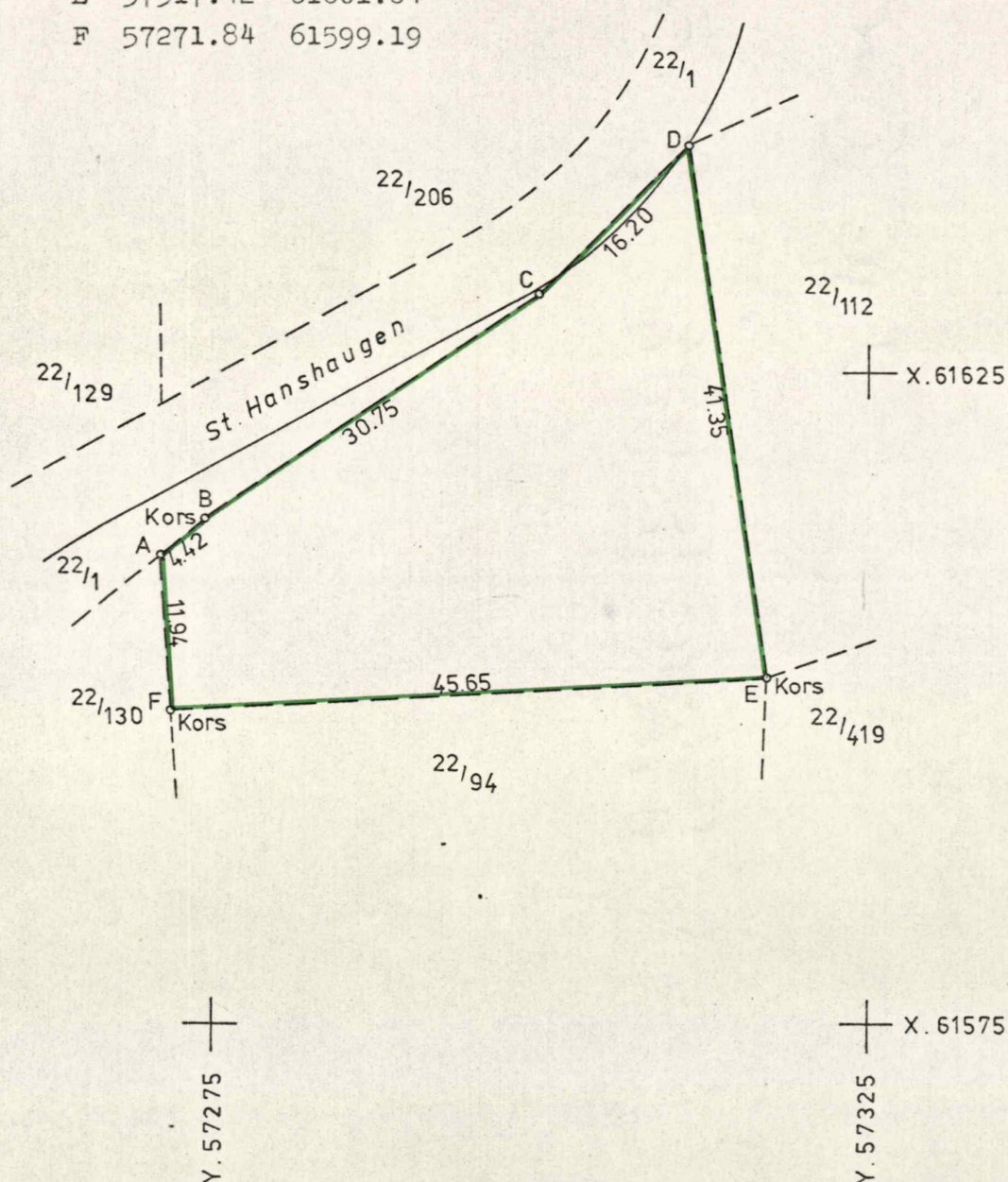
Tinglysingsdata:

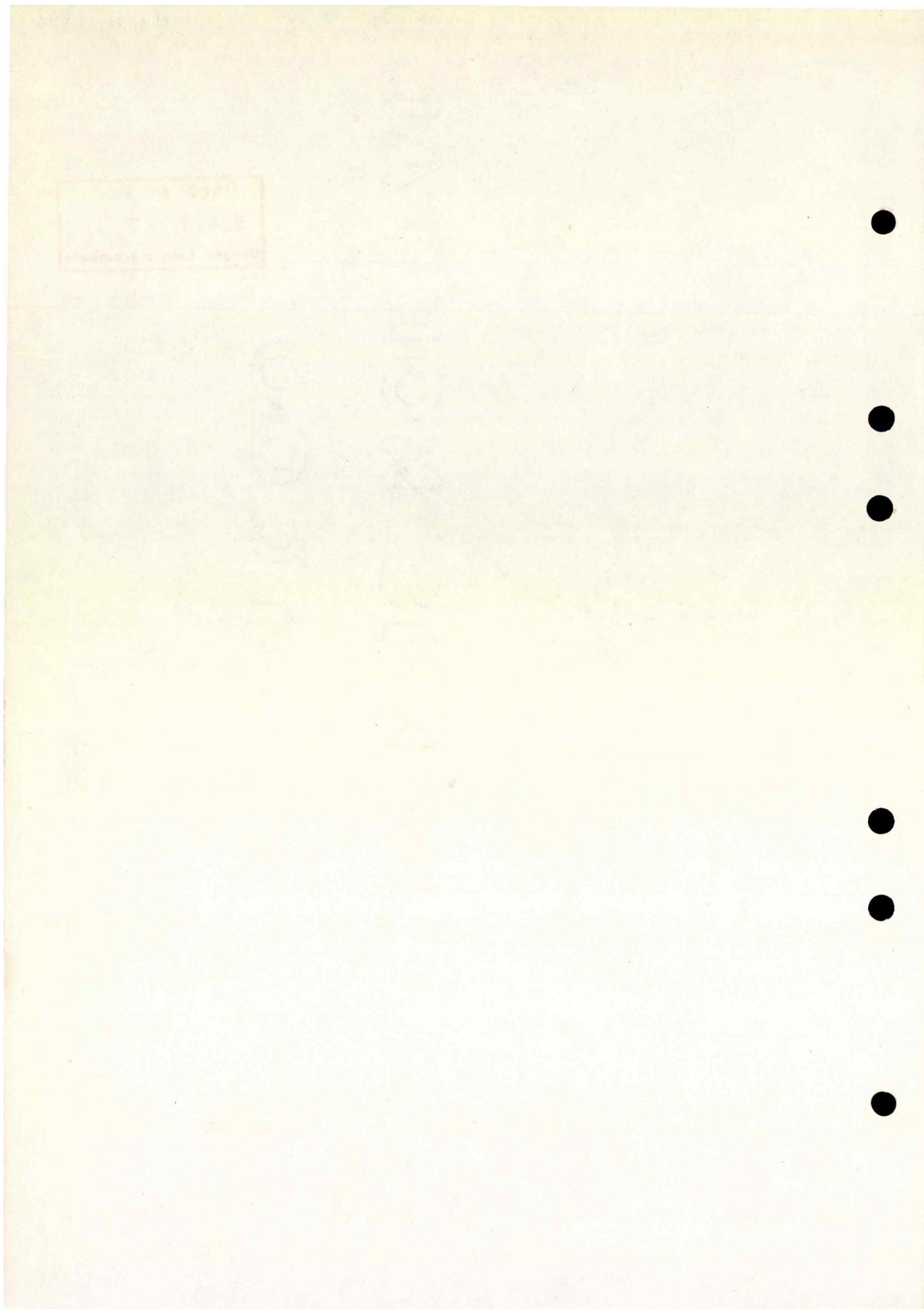
GNR. 22, BNR. 523 I FANA

M = 1 : 500

Dagb. nr.
02617 -7.2.77
Bergen byskriverembete

	Y	X
A	57271.00	61611.09
B	57274.39	61613.91
C	57299.89	61631.10
D	57311.35	61642.54
E	57317.42	61601.64
F	57271.84	61599.19





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00363513	21.09.2026	eaad3b4a-4c5e-4f8c-a

Ident

1952/309464/106

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

Nr. 859 a.
På ligger hos
SEM & STENERSEN v/s. OSLO
2-50.

I q
Dagboknr 9464/52
Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Lør. dag den 6 desember 1952 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Løelen
g.nr. 22 br.nr. 1 av skyld mark 3,57 i Fana
herred. Forretningen er forlangt av Gustav Løelen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har ^{alle} følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾ selgeren som kjøper Magnus Kaldefoss.

Mennene valgte til formann Ingebrigt Løvaas
Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**⁴⁾

Parsellens nordre grense går ut fra kors i fjell og linjen går mot nordøst 47 m. til kors i fjell, her fra mot syd 67,50 m. til kors i fjell, her bøyer linjen mot vest 39,50 m. til merkestein med vitner, her fra mot nord 57 m. tilbake til utgangspunktet.

Gjerdeplikten på kviler parsellen.
Parsellen har rett å opparbeide 3 m. bred

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 5 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

veg fra egen eiendom fram til felles vegen,
videre etter felles vegen fram til bygdevegen
mot opparbeidelse og vedlikeholdsplikt
etter sitt bruk.

Hvis det ikke kan finnes godt og
tilstrekkelig vann på parselen, har parsellens
eier rett å grave brønn på hovedbrukets
grunn etter anvisning. Denne rett må
være nyttest innen 3 år.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
 2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?
 3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?
 4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
 6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Bygge land*
 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Døg har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *4 are*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *mark 3, 53*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Skogli*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Ingebrigt Løvaas*
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ingebrigt Løvaas Leverin Lølemyr Mons Løvaas

Til vittherlighet
Ingebrigt Løvaas

Godtaes
Gustav Lølen

Antatt til tinglysing *10. des.* 19*52.*

~~Tinglyst ved~~

De *m* fraskilte del har fått g.nr. *22* br.nr. *94*

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00363514	21.09.2026	eaad3b4a-4c5e-4f8c-a

Ident

2024/988844/200

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): BERGEN KOMMUNE PLAN OG BYGGINNS ETATEN	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: POSTBOKS 7700	 Doknr.: 988844 Tinglyst: 17.01.2024 STATENS KARTVERK
Postnummer: 5020 Poststed: BERGEN	
Fødselsnr./Org.nr. 973924915 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn Dalhaug Bygg AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 997486080
--------------------------------	--

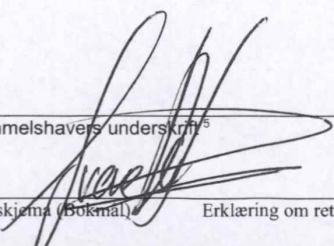
2. Eiendom (avgivers) ³

Kommunenr. 4601	Kommunenavn BERGEN	Gnr. 22	Bnr. 94	Fnr.	Snr.
---------------------------	------------------------------	-------------------	-------------------	------	------

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr. 4601	Kommunenavn BERGEN	Gnr. 22	Bnr. 937	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Rett kopi bekreftes
Uor

Dato 17/10-2023	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 	For DALHAUG BYGG AS
---------------------------	--	----------------------------

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Gnr. 22, bnr. 94 i Bergen kommune gir herved gnr. 22, bnr. 93 samme kommune rett til å anlegge vann- og avløpsledninger eller påkoblingsrett til eksisterende ledninger over gnr. 22, bnr. 94. Med retten følger en gjensidig plikt til å delta i drift og vedlikehold av den del av fellesledningen eiendommen selv har nytte av.

Gnr. 22, bnr. 94 i Bergen kommune gir herved gnr. 22, bnr. 93 samme kommune veirett over gnr. 22, bnr. 94.

Sletting av overnevnte rettighet kan ikke skje uten samtykke fra Bergen kommune, org. nr. 964338531

Denne erklæringen inkluderer på en og samme tid framtidig eiers vedne som en støtte og eiendommen gnr. 22, bnr. 94 i Bergen kommune

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☐ Ja☒ Nei5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Bergen 17/10-2023

SVERRE DALHAUG

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

St. Hanshaugen 44

Nabolaget Langaheia/Myrholtet - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

St. Hanshaugen	3 min	🚶
Linje 4	0.2 km	
Fyllingsdalen terminal	10 min	🚶
Linje 2	0.8 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	14 min	🚶
Linje F4, L4, R40	7.7 km	
Bergen Flesland	14 min	🚶

Skoler

Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	7 min	🚶
263 elever, 19 klasser	0.6 km	
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)	8 min	🚶
142 elever, 14 klasser	0.7 km	
Ortun skole (8-10 kl.)	10 min	🚶
413 elever, 32 klasser	0.9 km	
Varden skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
380 elever, 24 klasser	1.3 km	
Lynghaug skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
399 elever, 33 klasser	2.4 km	
Fyllingsdalen videregående skole	9 min	🚶
588 elever, 28 klasser	0.8 km	
Amalie Skram videregående skole	13 min	🚶
1000 elever	7.3 km	

«Trivelig plass i en trivelig bydel»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

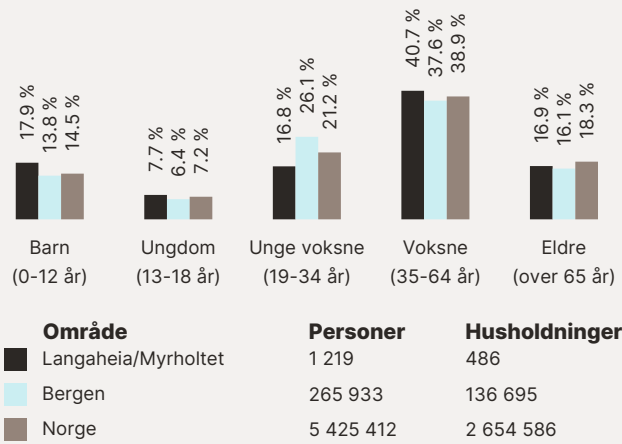


Naboskapet
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sælen Oppveksttun Avd barnehage (...)	7 min	🚶
77 barn	0.6 km	
Myrholtet barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
43 barn	0.7 km	
Brinken barnehage (0-5 år)	13 min	🚶
59 barn	1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Spelhaugen	4 min	🚶
Rema 1000 Myrholtet	7 min	🚶



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Sport

- 

Sælen skole

Aktivitetshall

6 min

0.5 km
- 

Fyllingsdalen stadion

Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...

8 min

0.7 km
- 

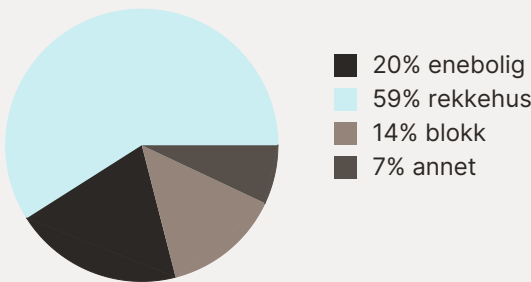
Progresjon Trening

4 min
- 

SKY Fitness Fyllingsdalen

9 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

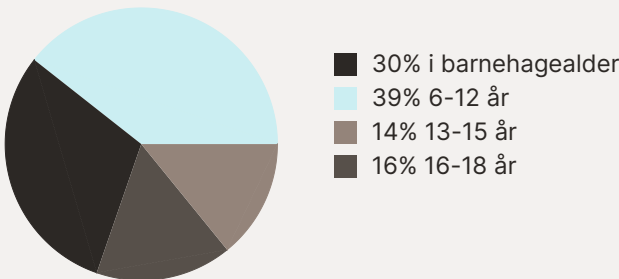
Oasen

15 min
- 

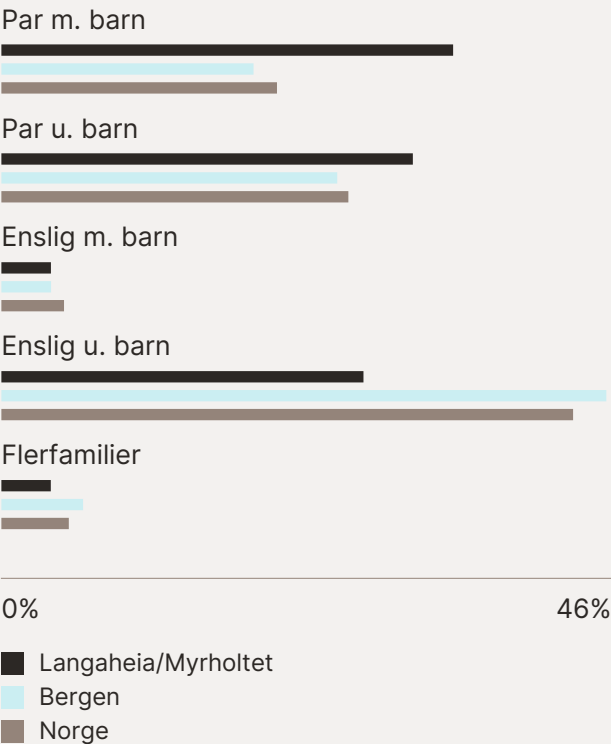
Boots apotek Spelhaugen

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

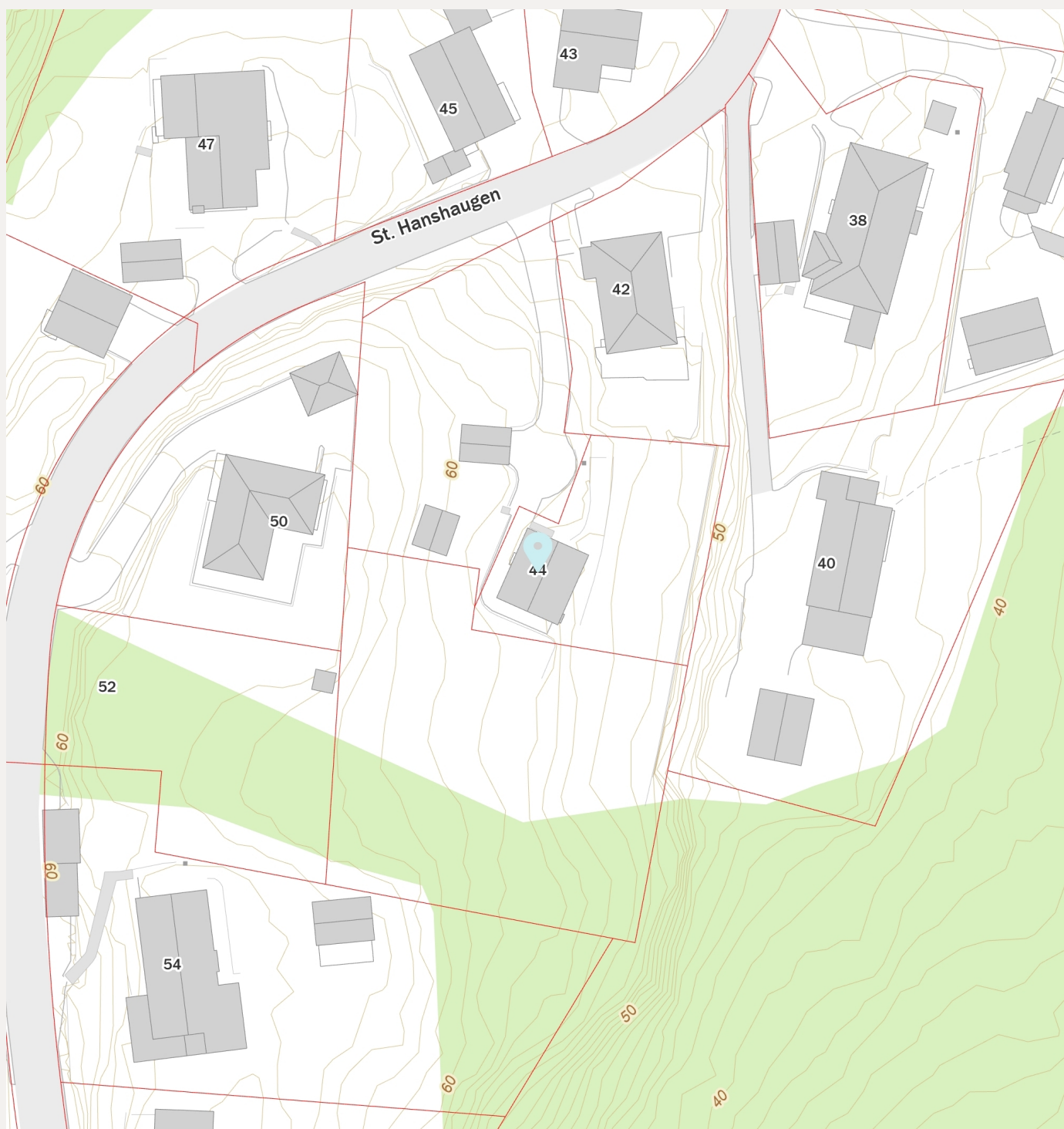
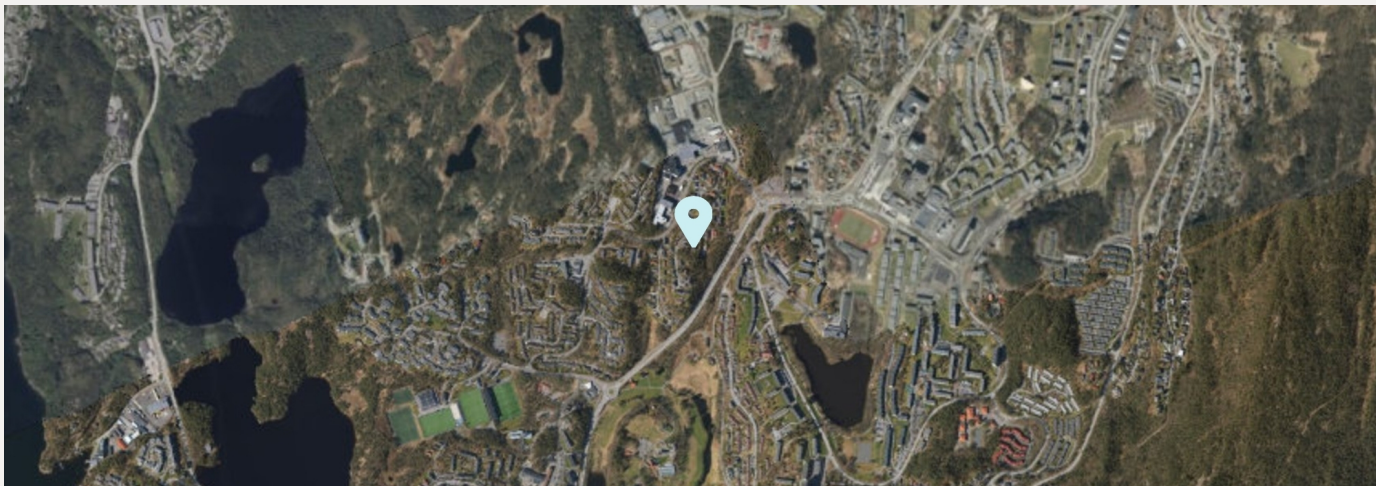


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Planinformasjon for gnr/bnr 22/94/0/0
Utlistet 22. 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258927088	Grunneiendom	0	Ja	589,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11140000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22, BOLIGFELTENE II OG III	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.02.1963		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11140007	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 215, SÆLEN, DELINGSSAK	3	200503595
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
11140005	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 206, SÆLEN, FRADELING	3	199930277
60720000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., FV 540 FYLLINGSDALSVEIEN, KOLLEKTIVFELT OG SYKKELVEG M.M. ALLESTADVEIEN - SKARPHAUGEN	3	200715515
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3	202220442
70390000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL., SPELHAUGEN	10	202220665
11140401	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 187 OG 618, SÆLEN	3	190240179
60350000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 785, KROKATJØNNVEIEN 15	3	200803876
71760000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 118 mfl., St. Hanshaugen, boliger	1	202417945

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/665	9515712-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	11.05.2023	202312830

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 22. 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: 22.09.2026

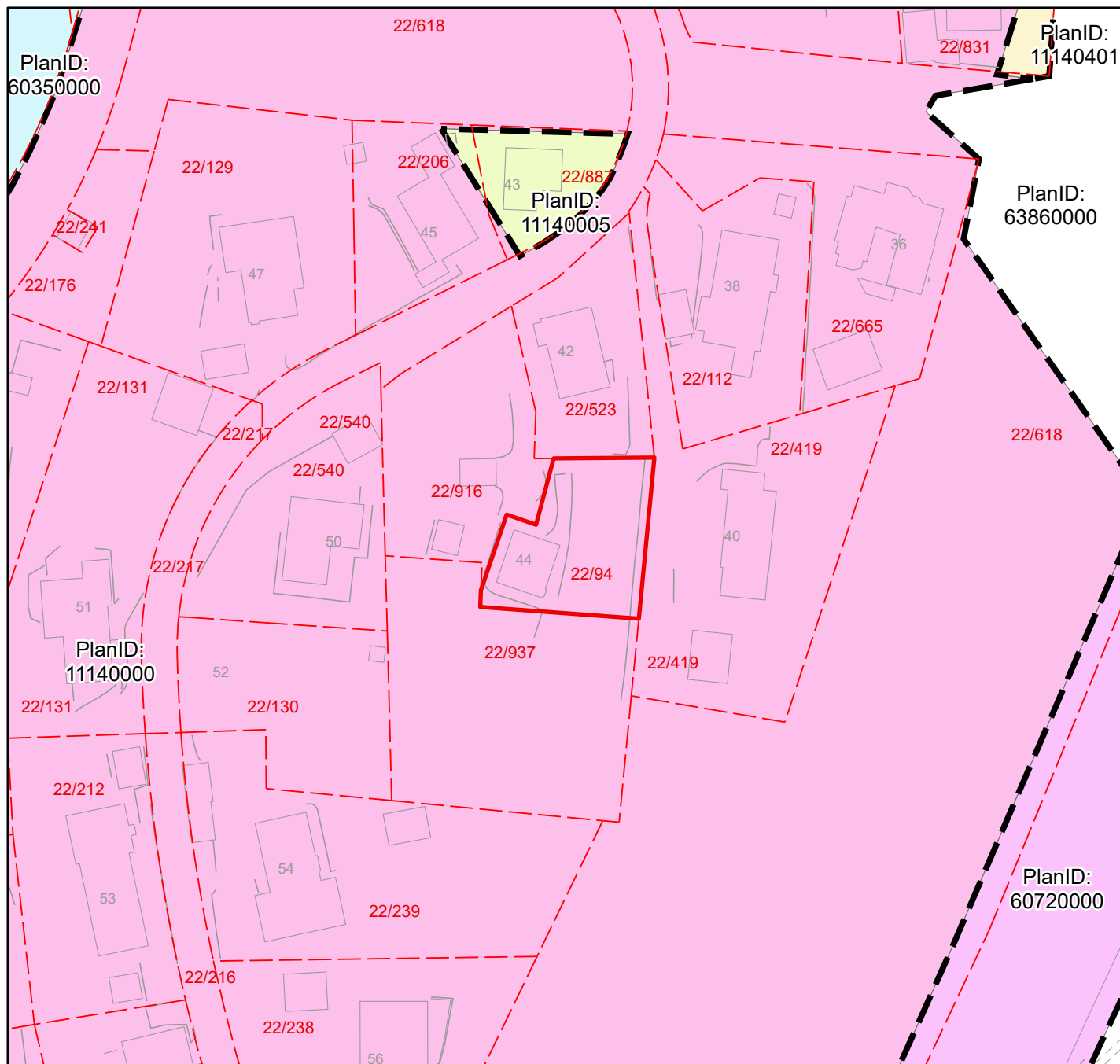
Gnr/Bnr/Fnr: 22/94/0/0
Adresse: St. Hanshaugen 44

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): 11140000

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: 22.09.2026

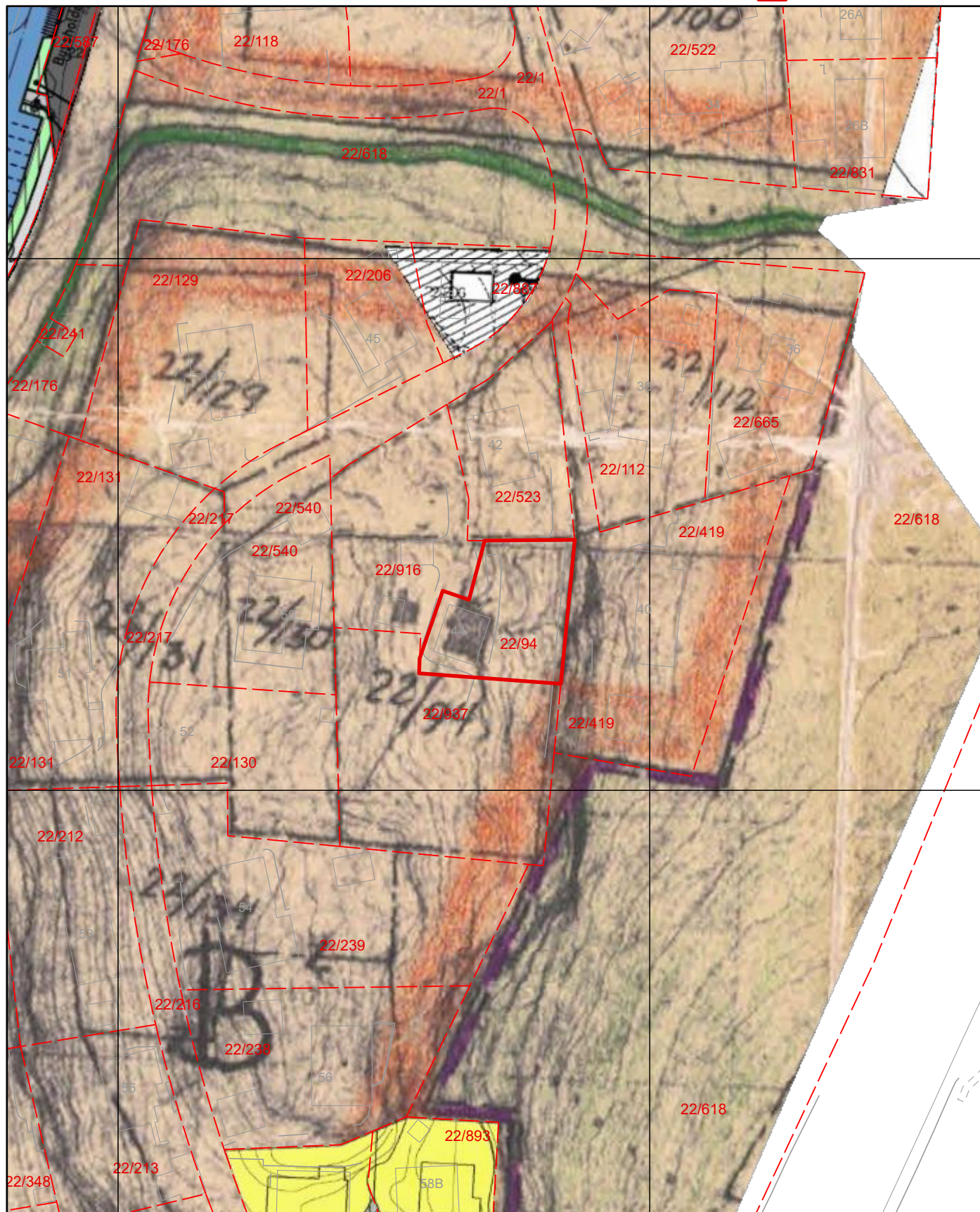
Gnr/Bnr/Fnr: 22/94/0/0

Adresse: St. Hanshaugen 44

PlanID(er): 11140000

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

22/59
FYLLEINGSDALEN SØR-VEST
BOLIGFELTENE II OG III
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅLESTOKK 1 : 2000

BYPLANKONTORET 1 BEDGEN, 29. NOVEMBER 1961

RETET 22. JUNI 1962.

Olav Nesse
sign.

TEGNFORKLARING :

PLANENS BEGRENŚNING

BEGRENŚNING BOLIGFELT II (A B C D E F G)

" " " III (H J K L M)

A, B, C, H : ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE

E, F, G : ATRIUMHUS OG TERASSEHUS

D, J, K, L : REKKEHUS OG "

M : BOLIGBLOKKER

22/19



Byrådsavdeling for byutvikling

Målestokk: 1:1 000

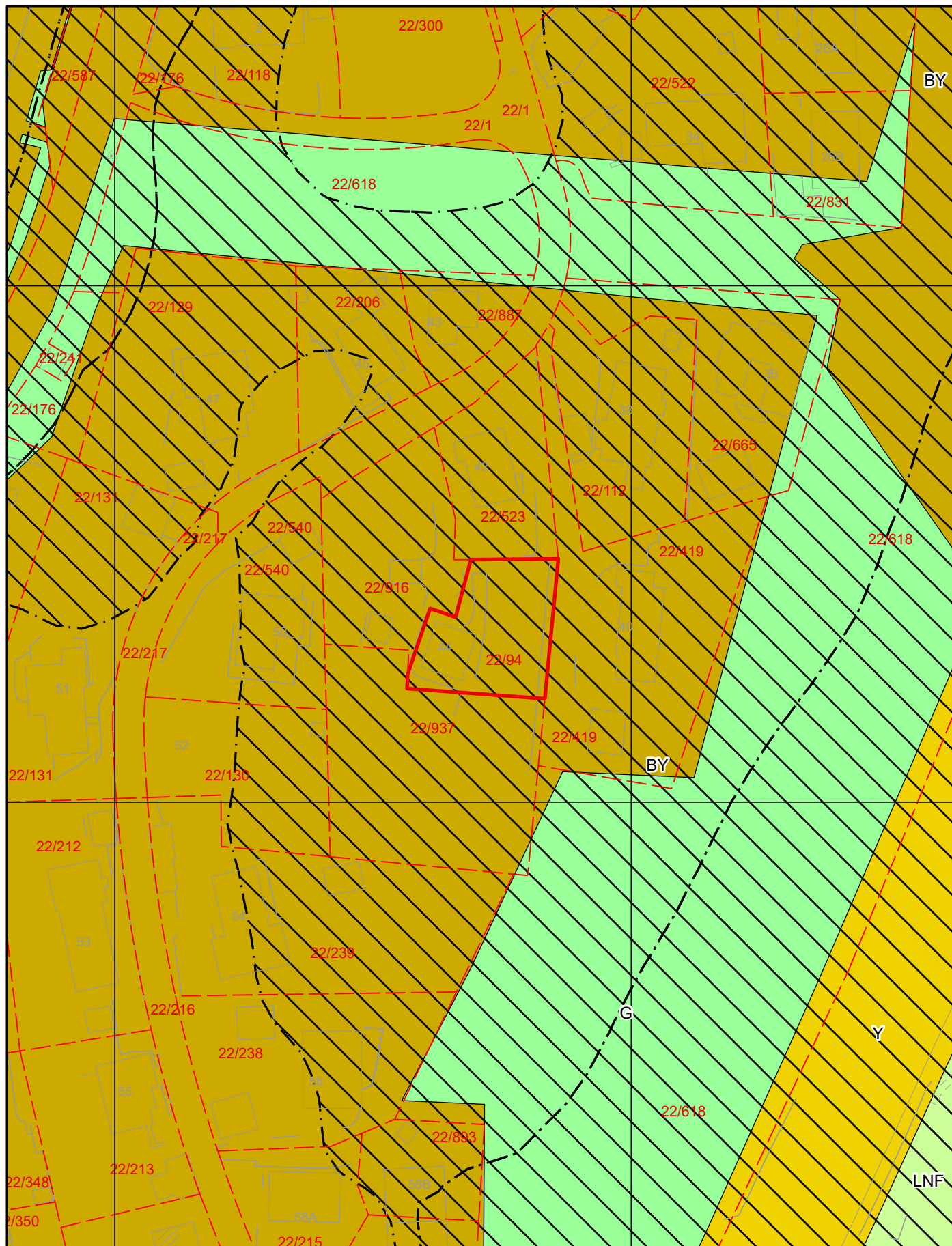
Gnr/Bnr/Fnr: 22/94/0/0

Dato: 22.09.2026

Adresse: St. Hanshaugen 44



 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur

 LNF



ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN
AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Vår referanse: BYGG-2024/17964-13
Saksbehandler: Elsa Kristin Sveindal Rosfjord
Dato: 14.08.2026

RAMMETILLATELSE - OMGJØRING

Eiendom : Gnr 22 Bnr 937
Adresse :
Tiltakshaver : Mats Meguenni
Tiltaket : 4 eneboliger med tilhørende parkeringsløsning og
utendørsanlegg

1. Historikk

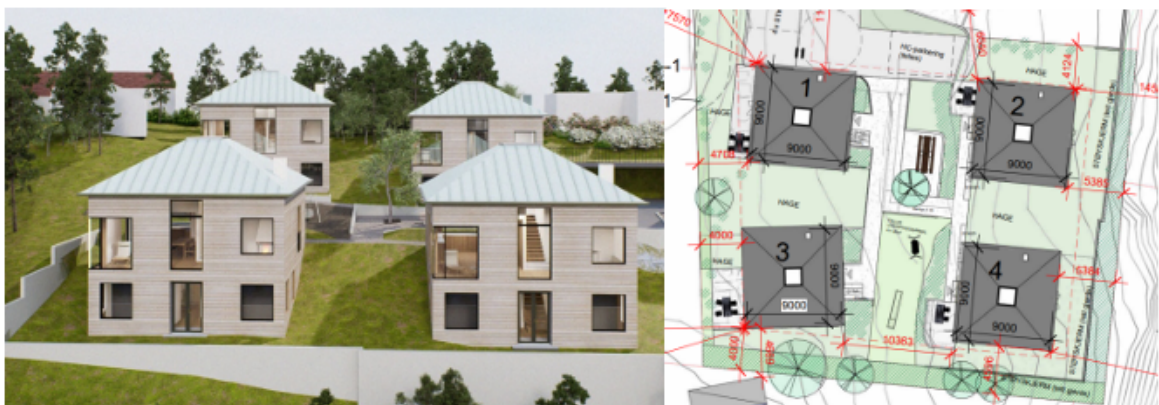
Vi viser til opprinnelig søknad mottatt 22.11.2024, vårt avslag datert 06.03.2025 og klage mottatt 27.03.2025.

Klagen ble videresendt til byrådsavdeling til byutvikling for politisk behandling.

Klagen ble behandlet av Byråd for byutvikling den 09.12.2025 hvor den ble tatt til følge.

2. Søknaden gjelder

- Oppføring av 4 nye eneboliger med tilhørende utomhusareal og parkering.



3. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Oppføring av 4 nye eneboliger med tilhørende utomhusareal og parkering.

Vilkår for tillatelse:

- Det må utarbeides støyfaglig rapport for tiltaket som må sendes inn til søknad om igangsettingstillatelse, jf. gitt dispensasjon etter pbl.19-2.
- Siktforholdene i avkjørselen skal utbedres ved fjerning av vegetasjon i siktsonen, og må dokumenteres til søknad om igangsettingstillatelse, jf. gitt dispensasjon etter pbl. §19-2.

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

3.1 Dispensasjoner

Byråd for byutvikling fatter følgende vedtak:

1. Plan- og bygningsetatens vedtak datert 06.03.2025 omgjøres med hjemmel i fvl. § 33.
2. I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra KKPA 2018 § 3.1 om plankrav på følgende vilkår:

«Siktforholdene i avkjørselen skal utbedres ved fjerning av vegetasjon i siktsonen»

3.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 22.11.2024.

3.3 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes 0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 22 bruksnummer 916 har i erklæring datert 22.11.2024 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

Det er også vedlagt avtale om veirett og fremføring av VA-anlegg hvor eier av gnr. 22 bnr. 916 har gitt veirett over egen grunn til bnr. 937, og tillatelse til fremføring av vann- og avløpsledning frem til bnr. 937 over bnr. 916, datert 22.11.2024.

3.4 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde godkjennes som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

3.5 Atkomst og avkjørsel

Det gis tillatelse til økt bruk av avkjørsel. Vilkår og krav i innvilget dispensasjon skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4.

3.6 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt forhåndsuttalelse datert 29.05.2024 med saksnummer 2024/32142.

4. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

4.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som byfortettingssone og den ligger innenfor hensynssonene Vei støy - gul sone.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 11140000, FYLLINGSDALEN. GNR 22, BOLIGFELTENE II OG III, ikrafttredelsesdato 25.02.1963 og er regulert til åpen småhusbebyggelse.

4.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gårdsnummer 22 bruksnummer 130. Merknaden går i hovedsak på:

Merknad til nabovarselet:

Eiendom 22/130 i Bergen kommune har en tinglyst veirett over det som opprinnelig var eiendom 22/94. Sistnevnte eiendom er nylig delt i to, og denne byggesøknaden gjelder den fradelte eiendommen 22/937, som skal bygges ut med fire eneboliger.

I forbindelse med nabovarsling av fradelingen, ble veiretten fremhevet gjennom merknad og

kommentert av tiltakshaver:

"Fra gbnr. 22/130, bemerker at han har veirett over eiendommen. Tiltakshaver sin kommentar. Dette vil bli ivare tatt og det vil bli lagt til rette slik at man får tilkomst til denne eiendommen."

I nabovarselet til denne byggesøknaden er det også presisert av tiltakshaver at "(...) vei -og parkeringsløsningen i prosjektet ivaretar mulig fremtidig tilkomst til eiendom med gnr.22/bnr.130."

I byggesøknaden er det ikke tegnet inn en tydelig vei til eiendom 22/130, men det er fra tiltakshaver skissert inn et forslag til hvor deler av veien kan gå. Denne er markert med stiplet linje i et uteoppholdsareal nordvest for hus 1, uten forbindelse til adkomsten som etableres for tiltaket eller øvrig etablert vei i St. Hanshaugen (se vedlegg til merknad). Dersom denne veien realiseres, vil ikke det omsøkte tiltaket oppfylle kravene til uteoppholdsareal, siden de allerede er på grensen av kravet i kommuneplanen (KPA2018 §14.3.3).

Søknaden bidrar heller ikke til å kaste lys over hvordan veien vil påvirke andre berørte eiendommer. Det fremstår ikke som en realiserbar løsning.

En langt enklere og mindre arealkrevende løsning vil være å dele adkomstvei. Tidlig i prosjektet var det god dialog om en slik delt veiløsning til gunst for alle parter, men tiltakshaver har ikke fulgt opp dette i praksis. Tiltakets samlede utforming sperrer nå for en slik løsning.

Jeg ber derfor om at kommunen ikke godkjenner tiltaket før tiltakshaver viser til en søknad som både sikrer en funksjonell veiadkomst til eiendom 22/130, og på samme tid sørger for at tiltaket på eiendom 22/937 oppfylle krav til uteoppholdsareal. Alle parter vil være tjent med at disse forholdene avklares, inkludert de som skal kjøpe boligene som tiltakshaver skal oppføre.

Etter flere salg, delinger og arealoverføringer har man pr. i dag denne situasjonen i St. Hanshaugen:

- Eiendom 22/937 er 1493,7 m² - Søkes om fire eneboliger.
- Eiendom 22/916 er 893 m² - Ennå ubebygget.
- Eiendom 22/130 er 853,00 m² - Ennå ubebygget.
- Eiendom 22/94 er 589 m² – Eksisterende bolig søkes ombygd med utleiedel.

Samlet sett kan det bli utbygging av et areal på rundt 3 240 m² i dette området. Nå er det viktig å sikre en forutsigbar og ryddig utbygging av området, og legge grunnlaget for god infrastruktur som støtter både nye og eksisterende boliger. Dette vil ivareta alle aktørers interesser.

Merk at bygget som er tegnet inn på eiendom 22/130 er fra rammetillatelse gitt i 2017. Dette bygget vil ikke bli realisert i den formen. Veiretten som omtales i denne merknaden er tinglyst i grunnboken til gnr. 22, bnr. 1: 1955/304061- 2/106, 24.05.1955.

14.11.2024 17:14:03 AR643298363

Søker har kommentert at:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Søkers svar på mottatt nabomerknad fra eier av gnr.22/bnr.130

Nabomerknad (hentet fra Altinn)

Merknad fra: MAGNE ANDRE RASMUSSEN (22/130)

Eiendom 22/130 i Bergen kommune har en tinglyst veirett over det som opprinnelig var eiendom 22/94. Sistnevnte eiendom er nylig delt i to, og denne byggesøknaden gjelder den fradelte eiendommen 22/937, som skal bygges ut med fire eneboliger. I forbindelse med nabovarsling av fradelingen, ble veiretten fremhevet gjennom merknad og kommentert av tiltakshaver: "Fra gbnr. 22/130, bemerker at han har veirett over eiendommen. Tiltakshaver sin kommentar. Dette vil bli ivarettatt og det vil bli lagt til rette slik at man får tilkomst til denne eiendommen." I nabovarselet til denne byggesøknaden er det også presisert av tiltakshaver at "(...) vei -og parkeringsløsningen i prosjektet ivaretar mulig fremtidig tilkomst til eiendom med gnr.22/bnr.130." I byggesøknaden er det ikke tegnet inn en tydelig vei til eiendom 22/130, men det er fra tiltakshaver skissert inn et forslag til hvor deler av veien kan gå. Denne er markert med stiplet linje i et uteoppholdsareal nordvest for hus 1, uten forbindelse til adkomsten som etableres for tiltaket eller øvrig etablert vei i St. Hanshaugen (se vedlegg til merknad). Dersom denne veien realiseres, vil ikke det omsøkte tiltaket oppfylle kravene til uteoppholdsareal, siden de allerede er på grensen av kravet i kommuneplanen (KPA2018 §14.3.3). Søknaden bidrar heller ikke til å kaste lys over hvordan veien vil påvirke andre berørte eiendommer. Det fremstår ikke som en realiserbar løsning. En langt enklere og mindre arealkrevende løsning vil være å dele adkomstvei. Tidlig i prosjektet var det god dialog om en slik delt veiløsning til gunst for alle parter, men tiltakshaver har ikke fulgt opp dette i praksis. Tiltakets samlede utforming sperrer nå for en slik løsning. Jeg ber derfor om at kommunen ikke godkjenner tiltaket før tiltakshaver viser til en søknad som både sikrer en funksjonell veiadkomst til eiendom 22/130, og på samme tid sørger for at tiltaket på eiendom 22/937 oppfyller krav til uteoppholdsareal. Alle parter vil være tjent med at disse forholdene avklares, inkludert de som skal kjøpe boligene som tiltakshaver skal oppføre. Etter flere salg, delinger og arealoverføringer har man pr. i dag denne situasjonen i St. Hanshaugen: • Eiendom 22/937 er 1493,7 m² - Søkes om fire eneboliger. • Eiendom 22/916 er 893 m² - Ennå ubebygget. • Eiendom 22/130 er 853,00 m² - Ennå ubebygget. • Eiendom 22/94 er 589 m² – Eksisterende bolig søkes ombygd med utleiedel. Samlet sett kan det bli utbygging av et areal på rundt 3 240 m² i dette området. Nå er det viktig å sikre en forutsigbar og ryddig utbygging av området, og legge grunnlaget for god infrastruktur som støtter både nye og eksisterende boliger. Dette vil ivareta alle aktørers interesser. Merk at bygget som er tegnet inn på eiendom 22/130 er fra rammetillatelse gitt i 2017. Dette bygget vil ikke bli realisert i den formen. Veiretten som omtales i denne merknaden er tinglyst i grunnboken til gnr. 22, bnr. 1: 1955/304061- 2/106, 24.05.1955.

Søkers svar på mottatt merknad

Generelt/innledning

Prosjektet er endret etter at forrige eier foresto fradeling av eiendom og var tiltakshaver/utbygger for den gang planlagte 4 eneboliger. Den gang var fremtidig tilkomstveg til bnr.22/bnr.130 løst via boligenes felles/sentrale område. Ansvarlig arkitekt er den samme som før, men prosjektet er nå endret i tråd med ny eiers/tiltakshavers ønske, samtidig som momenter i referatet fra forhåndskonferansen er tatt til etterretning/er kommentert i denne søknaden om rammetillatelse. Arkitekt var ikke delaktig i delingssaken for eiendommen, og tok heller ikke del i direkte dialog/avtaler som den gang tiltakshaver, Dalhaug Bygg AS, evt. har hatt med aktuell(-e) nabo(-er).

Vi mener å ha funnet en bedre løsning for fremtidig tilkomstveg frem til eiendom med gnr.22/bnr.130. Vegen er planlagt etablert bak det som i situasjonsplanen omtales som «hus 1». dette er gjort av 2 viktige grunner;

1. Stigningen på vegen kan starte tidligere enn det som var vist på forrige plan. Det er da lettere å håndtere høydeforskjellen mellom dagens tilkomstveg opp til eksisterende bolig på bnr.94, siden vi kan fordele flere høydemeter på lengde veg.
2. Vegen legges i stor grad langsmed kotelinjene i terrenget. Dette gir en bedre løsning enn det som var vist tidligere.

Søkers svar

Vi er usikker på når det vil bli aktuelt med å gjennomføre/anlegge tilkomstveg til bnr.130. Derfor er den traséen som vi anbefaler brukt (se tekst/begrunnelse over), kun stippet inn på situasjonsplanen for omsøkt tiltak. Planen viser ikke kobling av den tenkte vegtraséen og dagens tilkomstveg inne på bnr.916 - på vestsiden av eksisterende bolig. Dette er fordi eiendom med bnr.916 ikke inngår i tiltaket vi nå søker om rammetillatelse for. Vi har imidlertid sikret bnr.130 avtale om vegtilkomst over bnr.916, slik at planlagt løsning skal være reell og mulig å få til. Her viser vi til vedlagt signert naboerklæring fra eier av gnr.22/bnr.916.

Det er ikke riktig det som klager skriver vedr. uteoppholdsareal for hus 1. Det utearealet som opptas av fremtidig tilkomstveg er selvsagt ikke del av det som er beregnet inn som uteoppholdsareal for denne boligen. Arealet/området vil selvsagt bli brukt fritt inntil et evt. vegtiltak påbegynnes, men hus 1 og tilhørende beregnet uteoppholdsareal står seg godt selv om denne vegen bygges. Her viser vi til vedlagt sol-/skyggestudie med tilhørende angitt areal. Arkitekt svarte Rasmussen på henvendelse vedr. tilkomstvegen ila. perioden for nabovarslet, og vi sendte skisser av situasjonskart/plan som var ment å forklare hva vi tenkte vedr. den aktuelle vegen. Det er rett at traséen også her er stippet inn, men vi søker jo ikke om å etablere denne vegen nå – inkludert i byggesaken for de fire nye boligene på bnr.937. Derfor er heller ikke den aktuelle vegen tegnet eksakt inn med heltrukket strek.

Vegen opp til bnr.130 er planlagt slik at den kan kobles mot et evt. fremtidig byggetiltak på bnr.916. Denne løsningen vil ikke beslaglegge eller sperre for noen andre evt. fremtidige tiltak i området. Løsningen er valgt fordi vi ønsker å begrense veganlegg inn i selve boligområdet, samt at vi med dette som nevnt kan anlegge vegen langsmed kotelinjene i terrenget – i stedet for mot. Dette mener vi er en stor fordel.

Det har på ingen måte vært vår intensjon å lage situasjonen vanskelig hverken for Rasmussen eller andre i området. Snarere tvert imot. Vi vil gjerne bidra til et godt samarbeid mellom potensielle utbyggingsinteresser i området, hvis vi kan. Nåværende tiltakshaver (og arkitekt) er ikke kjent med evt. avtaler som er gjort med eier av bnr.130 eller andre, utover det vi har sett av skriftlig/dokumentert dokumentasjon som vi har fått fra forrige tiltakshaver og ansvarlig søker.

Dersom tegninger og tekst fra oss har bidratt til misforståelser og forvirring, så beklager vi det. Det har i alle fall ikke vært intensjonen vår.

Vår vurdering

Ansvarlig søker har svart ut merknadene, og i klagen understreket at naboens påstand om manglende uteoppholdsareal ved en eventuell etablering av tilkomstvei til bnr.130 der den nå er skissert, ikke stemmer. Uteareal for hus 1 er regnet uavhengig av inntegnet vei. Vi anser forholdene som ivaretatt. Vi har ikke tatt stilling til privatrettslige forhold.

4.3 Ansvar og tiltaksklasser

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

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

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

Når dere eller det aktuelle foretaket erklærer ansvarsrett i byggesaker, må dere beskrive og avgrense arbeidet som hvert foretak tar ansvar for, så presist som mulig.

4.4 Atkomst og avkjørsel

Ansvarlig søker opplyser at det foreligger tinglyste erklæringer som sikrer lovlig atkomst, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

4.5 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for omsøkte tiltak.

4.6 Renovasjon

BIR ga den 14.03.2024 positiv uttalelse til forenklet renovasjonsteknisk plan som er sendt inn for fire nye boenheter.

4.7 Støy

Eiendommen ligger innenfor hensynssone vei støy- gul sone. Før det kan gis igangsettingstillatelse må det sendes inn støyfaglig rapport.

4.8 Andre uttalelser eller vedtak

Vestland Fylkeskommune har gitt uttalelse datert 18.02.2025:

Uttale - dispensasjon - 4 einebustadar med tilhøyrande parkeringsløyising og utandørsanlegg - gnr. 22 bnr. 937- Bergen kommune

Vi viser til brev oversendt for uttale 29.01.2025.

Saka gjeld

Bergen kommune har mottatt søknad om tillatelse til oppføring av 4 einebustadar med tilhøyrande utomhusareal og parkering på eigedommen med gnr. 22 bnr. 937. Det er i den forbindelse søkt om unntak frå plankrav. Kommunen ber også om eiga vurdering frå Vestland fylkeskommune til utvida bruk av eksisterende avkøyrslar frå fylkesveg 5362 Kroatjønnevegen.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018), er eigedommen vist som sentrumsformål - byfortettingsone, og ligg innanfor omsynssone H220_3 Vei støy - gul sone.

Omsøkt eigedom og aktuell avkøyrslar frå fv. 5362 er regulert i reguleringsplan «FYLLINGSDALEN. GNR 22, BOLIGFELTENE II OG III» med PlanID 4601_11140000 og iverksettingsdato 25.02.1963.

Uttale

Som eigar og forvaltar av fylkesvegnettet skal Vestland fylkeskommune ta omsyn til trafikktryggleik, vedlikehald og drift av vegnettet, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen og miljøet langs vegen.

Generelt meiner vi at oppføring av fleire bueiningar og tilhøyrande parkeringsplassar bør avklarast i reguleringsplanar og ikkje i dispensasjonssakar. Fire nye bueiningar kan ha vesentlege verknadar for miljø og samfunn, og vil generere meir trafikk som påverkar infrastrukturen i området.

Omsøkt eigedom har tilkomst frå kryss mellom fv. 5362 Kroatjønnevegen og privat veg St. Hanshaugen. Fylkesvegen på staden har fartsgrense 50 km/t og årsgjennsnittstrafikken (ÅDT) er 3 500. Jf. [Rammeplan 2021-2024](#) er vegen klassifisert til holdningsklasse 3 – mindre streng. Det tilseier at fv. 5362 Kroatjønnevegen er ein viktig lokalveg der fylkeskommunen si generelle haldning er at godkjenning til utvida bruk av avkøyrslar kan gis dersom dei tekniske krava til utforming er tilfredsstillt.

Avkøyrslar er omfatta av reguleringsplan, men planen er gammal og har ikkje regulerte siktsoner. For å vurdere avkøyrslar si utforming og sikt, tas det dermed utgangspunkt i gjeldande vegnormal. I aktuelt kryss skal frisisikta til fylkesvegen vera minimum 54 m i begge retningar frå eit augespunkt 6 meter frå vegkant. I forbindelse med bygging av fire nye bueiningar er det ynskeleg at sikthinder og eventuell vegetasjon i siktsona (6 x 54 m) blir fjerna for å forbedre den overordna trafikktryggleiken i området. Jf. vegnormalen skal det ikkje være sikthinder i siktsona som er høgare enn 0,5 meter frå vegbanenivå.

Oppsummert

Bilbasert utbygging strider i mot nullvekstmålet, og som påpeikt i KPA må omsynet til mjuke trafikantar og trygg skuleveg vektleggast. I dette høvet ser vi ikkje at aktuell avkøyrslar har tilfredsstillande frisisikt. Vi meiner difor at det er naudsynt med siktutbetrande tiltak for å oppnå tilstrekkeleg sikt til både fylkesveg og langsgåande fortau, spesielt i nordgåande retning.

Om andre avdelingar har merknader til saka vil dei skrive det i eige brev.

Vi ber om å få saka til eventuell klagevurdering når ho er ferdig handsama.

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 28.02.2025:

Intern høring- Svar fra Bymiljøetaten

Saken gjelder

Bymiljøetaten viser til oversendelse angående søknad om tillatelse til oppføring av 4 nye boenheter med tilhørende utomhusareal og parkering.

Det er søkt om unntak fra plankrav, jf. KPA § 3.3.1. Unntaket fra plankravet forutsetter at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan, jf. KPA § 3.3.1 e.

Grunnlag

Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018) viser eiendommen som sentrumsformål-Byfortettingssone. og den ligger innenfor hensynssonene H220_3 Vei støy - gul sone.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 11140000, FYLLINGSDALEN. GNR 22, BOLIGFELTENE II OG III, ikrafttredelsesdato 25.02.1963.

Andre overordnede registreringer

Iht. temakart for sammenhengende blågrønne strukturer (til KPA2018) går det en økologisk korridor gjennom eiendommens sørlige del. Økologiske korridorer viser sammenhengende vegetasjonsbelter i bebygde områder, og er tegnet inn for å sikre at dyr og planter kan forflytte og spre seg på naturlig vis slik at vi ikke får isolerte bestander.

Eiendommens sørlige del vises i arealressurskart (NIBIO) som blandingsskog på særs høy bonitet, noe som gjør at skogen kan være relativt frodig og artsrik når det kommer til biologisk mangfold.

Eiendommen grenser i øst mot et kommunalt friluftslivsområde; Kroatjørnveien-Fyllingsdalsveien friluftslivsområde, som forvaltes av Bymiljøetaten.

Vurderinger

Bymiljøetaten skal vurdere tiltakets konsekvenser for interesser knyttet til natur, biologisk mangfold, landskap og friluftsliv.

Bymiljøetaten har tidligere blitt kontaktet av tiltakshaver, og vi har gitt to forhåndsuttaler til generell utnyttelse av tomten og hensyn til økologisk korridor. Vi viser til sak nr. 2024/115269-2 og 2025/114915-1 (Bk360). I begge disse uttalene ble det vurdert at det er eiendommens sørlige og skogkledde del som er relevant for å ivareta en økologisk korridor, og det ble der for anmodet om å planlegge slik at man unngår nedbygging av denne delen av tomten.

Det søkes nå om oppføring av fire nye eneboliger med tilhørende uteomhusareal og parkering. Dette vil medføre utnyttelse av hele tomten, og skog i sør vil ikke bli ivarettatt etter Bymiljøetatens vurdering.



Tiltaket er etter vår vurdering i strid med KPA2018 §3.3.1 om plankrav. For at tiltaket kan være unntatt plankravet, må det ikke gi vesentlig negative konsekvenser for bl.a. blågrønne verdier, jf. KPA § 3.3.1. bokstav a. I retningslinjene til følgende paragraf spesifiseres det at for å avgjøre om det foreligger vesentlige negative konsekvenser for blågrønne strukturer skal det vurderes om tiltaket ligger i områder vist i temakart blågrønne strukturer, samt kartlegging av verdifulle friluftsområder.

Av kommuneplanens bestemmelser § 10 pkt. 10.1 følger det at «*Temakart Sammenhengende blågrønne strukturer (13.11.2017) skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning*». Videre følger det av § 10 pkt. 10.2 at «*Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker*».

Bymiljøetaten vurderer at omsøkte tiltak slik det foreligger ikke ivaretar sammenhengende blågrønne strukturer innen tiltaksområdet tilstrekkelig.

Bymiljøetaten bemerker at dersom bygningsmassen reduseres og trekkes bort fra skog i sør slik at denne kan ivaretas i større grad, kan vi stille oss annerledes til saken.

Ivaretagelse av skog og grønne kvaliteter vil kunne bidra til økt biologisk mangfold, men også et trivelig bomiljø og skjerming. Sammenhengende grønnstruktur gir rom for byøkologi, lek og rekreasjon, og ivaretar økosystemtjenester.

Bymiljøetatens anbefaling

Tiltaket er i strid med bestemmelser i kommuneplanens arealdel §3 plankrav. For å få dispensasjon er det krav om at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. PBL § 19-2. Plan- og bygningsetaten må ta stilling til om det her foreligger en overvekt av grunner som taler for at dispensasjon kan gis.

Bymiljøetaten vil på bakgrunn av overstående vurdering frarå at det gis dispensasjon for omsøkte boliger.

Med hilsen
Bymiljøetaten

Søknaden er sendt Statsforvalteren i Vestland og Statens vegvesen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

4.9 Dispensasjon

Byråden har følgende begrunnelse:

Byrådets vurdering og konklusjon:

Byråden har gjennomgått sakens dokumenter, og er kommet til at klagen tas til følge.

Tiltaket krever dispensasjon fra KPA2018 § 3.1 om plankrav. Dispensasjonshjemmelen følger av pbl. § 19-2:

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

Formålet med plankravet er blant annet å sikre at utbygging skjer med en helhetlig vurdering av arealbruk, trafikk og blågrønne strukturer og at enkeltprosjekter uten reguleringsplan medfører negative konsekvenser for omgivelsene. Tiltaket samsvarer med formål og kvalitetskrav i KPA og tiltaket forholder seg til terreng, er godt tilpasset området og ivaretar grønnkorridorer. I tillegg er det av betydning at omsøkt bebyggelse i hovedsak oppføres på tidligere opparbeidet hageareal. Stedsanalysen som er utarbeidet viser etter byrådets syn at tiltaket er godt tilpasset omgivelsene både i volum og høyde, og at området tåler en fortetting av den foreslåtte typen uten at områdets karakter svekkes.

I sum finner byråden at klager sannsynliggjort at tiltaket kan gjennomføres uten at vesentlige hensyn tilsidesettes, gitt at tiltakshaver skaffer friskt. Dette stilles derfor vilkår om. Tiltaket innebærer en moderat fortetting i et etablert boligområde, og det legger til rette for flere familieboliger uten at grønnstruktur eller trafikksikkerhet. Det må videre vektlegges at tiltaket bidrar til ønsket om fortetting og nye familieboliger. Av hensyn til behovet for å legge til rette for flere boliger i etablerte områder, er byråden av den oppfatning at tiltakets fordeler er klart større enn ulempene.

Når det gjelder hensynet til økologisk korridor og blågrønne strukturer, er byråden av den oppfatning at det er tilstrekkelig redegjort for og sannsynliggjort at flere av trærne kan bevares og at naturmangfoldet derfor ikke blir betydelig påvirket av tiltaket. Arkitekt har kartlagt skogsområdet på eiendommen nærmere, med særlig fokus på noen av de typiske og naturlige tresortene av en viss størrelse. Korridorens funksjon i praksis er preget av allerede nærliggende bebyggelse, og tiltakshaver er åpen for å gå i dialog. Byråden er derfor av den oppfatning at biologiske forhold ikke vil bli svekket slik det hevdes. Samlet sett mener byråden at tiltaket ikke innebærer inngrep som svekker korridorens helhet, men at korridoren vil kunne bevares selv om tomten bygges ut.

Etter pbl. § 19-2 første ledd er det opp til forvaltningens sitt frie skjønn om det skal gis dispensasjon, jf. Formuleringen om at kommunen «kan» gi varig eller mellombels dispensasjon. I dette tilfellet mener byråden at det kan gis dispensasjon. I dette tilfellet mener byråden at det kan gis dispensasjon.

Saken avgrenses til å gjelde nevnte dispensasjon. Byråden påpeker at dokumentasjon fra Vestland fylkeskommune på godkjent vei må være innhentet før rammetillatelse gis. Det anmodes om at Plan- og bygningsetaten må etterlyse nødvendig dokumentasjon fra tiltakshaver før rammetillatelse utstedes.

Vedtakskompetanse:

Byråd for byutvikling har generell myndighet til å fatte beslutninger som ikke er av prinsipiell betydning, jf. byrådssak 1282/23. Alle beslutninger som er av prinsipiell betydning legges frem for byrådet

Byråd for byutvikling fatter følgende vedtak:

1. Plan- og bygningsetatens vedtak datert 06.03.2025 omgjøres med hjemmel i fvl. § 33.
2. I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra KKPA 2018 § 3.1 om plankrav på følgende vilkår:

«Siktforholdene i avkjørselen skal utbedres ved fjerning av vegetasjon i siktsonen»

3. Klagen tas til følge.

Dato: 9. desember 2025

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

5. 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

Elsa Sveindal Rosfjord

Saksbehandler

Glenn M. Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til		
Natur- og	Postboks 7700	5020 BERGEN
miljøforvaltningsseksjonen		
(Arbeidssted)		
STATSFORVALTAREN I	Njøsavegen 2	6863 LEIKANGER
VESTLAND		
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010	2605 LILLEHAMMER
	Nordre Ål	
VESTLAND	Postboks 7900	5020 BERGEN
FYLKESKOMMUNE		
VESTLAND	Askedalen 2	6863 LEIKANGER
FYLKESKOMMUNE		
KULTUR OG		
FOLKEHELSE (Datte...		
Magne Andre Rasmussen		5145
	Vestlundveien 24 C	FYLLINGSDALEN
Mats Meguenni	Florvågøen 114	5305 FLORVÅG

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no .
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. «Igangsetting gjøres på tiltakshavers egen risiko og tas klagen til følge må påbegynte arbeider rives/tilbakeføres for tiltakshavers egen regning» 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.