

Tilstandsrapport

NITO



Boligbygg med flere boenheter



Munkebekksmauet 12, 5011 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 165, bnr. 745

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 19969-1050

Eiendomsverdi ref nr: JP4960

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS

Takstingenør: Torgeir Wiig

Vår ref: Torgeir Wiig



NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømmer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømmer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:

- Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
- Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
- Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
- Energirådgivning.
- Kontrollmåling, areal.
- Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
- Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør

post@bergenhusas.no

476 62 470



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygård bygget i 1825, 208 m² i bruksareal(BRA). 3 etasjer inkludert loft (innredet som leilighet), til sammen fire boenheter/ leiligheter. Bruksarealet inkluderer også felles vaskerom/ bod i 1 1 etg. (ikke innredet pr. befaringsdag).

Eiendommen består av 2 boligbygg med en bakgård mellom dem.

Det foreligger rammetillatelse, ref. «sammenslåing av 4 små utleie-leiligheter til 2 familieboenheter fordelt på to bygningsmasser» (se vedlagt rammetillatelse).

Dagens eierskap, gjennom Oppussing Kameratene AS, har leid ut leilighetene gjennom Airbnb.

Leilighetene ble utleid av tidligere eier for henholdsvis: 8 500,- 9 000,- 10 000,- og 12 000,- frem til i forkant av salgsovergangen i 2023.

Oppussing Kameratene AS har engasjert maler som har malt alle leilighetene. I tillegg er det malt i fellesgang ved hovedinngangsdør mot felles bakplass.

Firmaet har også montert baderomsinnredning i leilighet 2 etg. første bygg (H0201) og har utført fortløpende vedlikehold som naturlig hører med.

Befaringer/ tilstandsrapporter har blitt gjennomført/ utarbeidet både ved det forrige salget, og ved salget, som etter planen, skal gjennomføres nå i 2025.

Det aller meste av teksten tilsvarer teksten i tilstandsrapporten fra 2023.

Fra 01.01.2024 ble nye måleregler for arealberegning gjeldende, og disse er lagt inn i aktuell tilstandsrapport.

Det fremste huset (mot Munkebekksmauet) ble bygget for nærmere 200 år siden. Datidens byggeskikk var en helt annen, sammenlignet med dagens strenge lovkrav til utførelse, eks. krav til drenering, isolasjon, ventilasjon, avretting, m.m. Målte skjevheter er forventet utifra nevnt alder.

Det meste av bakbygg ble gjenoppbygget/ ombygget etter brann i 1992. Det ble gjenoppreist en etasje lavere enn det som brant. (ref. "meglerpakken"; se egen byggetillatelse og ferdigattest).

Byggene har vært jevnlig vedlikeholdt og oppgradert av tidligere eier, og det er lagt ned vesentlige beløp med tanke på å ivareta dem.

Høst 2022 ble det oppdaget gnagere/ rotter i blindrom under bygg mot gate og på loft. Anticimex ble kontaktet, og de anbefalte tiltak som ble gjennomført. I følge tidligere eier er

det ikke observert flere tilfeller siden nyttår, 2023.

Tidligere eier opplyser at det har vært gjort utbedringer/ rehabiliteringer gjennom årenes løp fra 2016 og frem til dags dato.

Det er blant annet bygget nytt bad i en av leilighetene. Det er skiftet kledning på bakveggene/ bakbygg med tilkomst fra naboeiendommene. På bakbygget er det også sveiset på nytt takbelegg, montert velux-takvindu, og nye beslag mot naboeiendommene. I bakbygg 1 etasje er det fellesarealer. Alle ytterveggene er over terreng, og eier opplyser at det ikke er dreneringsproblemer. I 1.etasje fellesarealer (bakbygg) er det montert rørinstallasjoner med tanke på blant annet bad, kjøkken. I tillegg er det gravd ut/ ned for økt takhøyde, samt nytt, isolert betonggulv i bakbygget. Bakgård er replanert. Nytt drenerør er montert i bakgård, grunnet gamle rør med rust/ elde.

Det er likevel behov for ytterligere vedlikehold, blant annet med tanke på yttertaket som er tekket med betongstein. Her er det også behov for å etterse beslagsløsninger. Det ble opplyst at sist takteking kan være utført på midten av 1970-tallet. Fellesdører (dører i første etasje bør rehabiliteres/ byttes). Tilfredsstillende ventilasjon av leilighetene bør etableres. Det er laget hull i yttervegg (fasade mot gate) for lufting. Veggplater på innsiden er ikke gjennomboret. Tidligere eier opplyser at planen var å installere type Twin fresh ventilasjonsvifter.

Det er gjort arbeider i første etasje, fellesområder (bakbygg); montert en ekstra tredrager. Det er montert velux-takvindu. Stenderverk og rørarbeider er påbegynt, men ikke avsluttet. Dersom ny eier ønsker å innrede egen boenhet, må det søkes/ sjekkes opp mot Bergen kommune. Bakbygg inneholder 2 leiligheter (tidligere 1).

Leilighetene er merket med H-numrene:

H0101(leilighet i første etasje, første bygg).
H0201(leilighet i andre etasje, første bygg).
H0202 (leilighet i andre etasje, bakbygg).
H0301(leilighet i 2 og 3 etasje/ loft), bakbygg).

Leilighetene/ fellesareal inneholder:

H0101: 34 m² BRA. Gang, stue/ kjøkken, bad og soverom.
H0201: 62 m² BRA. Gang, kjøkken/ stue, bad, soverom. Trappegang opp til loft, soverom på loft, gang og loftsrom/ bod.
H0202: 34 m² BRA. Gang, stue/ kjøkken, soverom, bad. 120 liters varmtvannstank til H0202 er montert i første etasje/ fellesarealer).
H0301: 34 m² BRA. Trapperom opp til leilighet, stue/ kjøkken, bad, soverom. Tilgang til lav hems fra stue (ikke målbart

Beskrivelse av eiendommen

areal).

Felles gang, 1 etg. 12 m² BRA. Fellesområder for alle leilighetene i 1 etg. bakbygg. Fellesareal bakbygg (34 m² BRA) som blant annet inkluderer et vaskerom (ikke ferdig innredet). Utvendig bakgård, ca. 20 m², delvis under tak.

Det er ikke etablert ildsted i noen av leilighetene. Pipe over tak; teglsteinspipe i bygg mot Munkebekksmauet.

Alle leilighetene har Ikea-kjøkken.

Felles sikringsskap for leilighetene H0101 og H0201 i fellesgang ved inngangsparti.

Felles sikringsskap for leilighetene H0202 og H0301 i inngangsparti til H0202.

I bakbygg er det eget sikringsskap for fellesarealer, 1 etg.

Det er etablert rømning via rømningsstiger med ryggbøylere fra leilighetene H0201 (loftsrom), og H0301.

Bygården/ bygget er automatisk fredet, grunnet alder.

Ved oppussing/ rehabilitering vil det kunne avdekkes flere feil og mangler enn hva som er beskrevet i rapporten, da byggene er nesten 200 år.

Viser også til egenerklæring for nærmere informasjon om boligen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1825

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fremste bygg mot Munkebekksmauet; delvis valmet tak, tekket med betongtakstein (opprinnelig bygg, 1825). Besiktiget fra bakkenivå, og fra velux-vindu i leilighet. Takstein kan være fra midten av 1970-tallet. Takrenner og nedløp Tømmerkonstruksjon. Synlig tømmervegg i trappeløp (leil. H0201). Liggende kledning. Bergenskledning/ perlestaff. Inspisert område; kaldloft/ lagringsloft (H0201, 3 etg. (loft) første bygg): Sperrekonstruksjon med bærende undertak (taktro). Det var ikke tegn til pågående aktivitet etter mit på befaringsdagen. Det anbefales likevel å smøre synlig trevirke med egnet mitmiddel for å unngå, og være i forkant på eventuelle angrep. Isolerglass i malte trekarmere med gjennomgående tresprosser. Malte ytterdører med glassfelt inn til leilighetene. Ståltrapp fra bakgård og til leilighetene i andre etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett/ laminat på gulv. Plater på vegger. Panel på vegger. Synlige tømmervegger i trappehus opp til loft i leilighet H0201. Belegg/ laminat i trapper i innvendige trapper. Vegger er nymalt. Knirk i gulv.

Trebjelkelag mellom etasjene, og betonggulv i første etasje/ fellesarealer.

Det er montert en tredrager (bærebjelke) i fellesområde, 1 etg. Denne er montert skjevt grunnet skjevt bjelkelag i etasjen over (leil. H0202).

Det anbefales å understøtte drageren med en stender. I dag er den understøttet av en stålvinkel.

Det var pågående radonmålinger på befaringsdagen. Måling viste langt under grenseverdiene (se bildet).

Det er ikke ildsteder i noen av leilighetene.

Teglsteinspipe.

Malt tretrapp (leil. H0201).

Profilerte trefyllingsdører. Noen dører tar i karm.

Feste låsedeksel.

Dør mangler låsedeksel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Leilighet H0301.

Ref. eier:

Fyllingen Flis og mur as har utført arbeider i juli 2020:

Flisearbeider, gulv bad.

Sparkle fall på hele gulvet med nedsenk i dusj.

Smurt hele gulvet med diffusjonsåpen membran 2 strøk. Montert keramiske fliser og fuget gulv.

Keramiske fliser på vegger, platehimling.

Plastsluk. Synlig klemring.

Membrantekking med ukjent utførelse.

Vegghengt wc, panelovn på vegg, vask med underskap, overspeil med belysning, dusjnisje, rørskap/ fordelerskap.

Mekanisk avtrekk.

Det ble fuktmålt med pigg i bunnsvill i området hvor varmtvannstanken er montert. Det var ikke tegn til fukt.

Bad

Leilighet H0202.

Keramiske fliser både på vegger og i himling.

Keramiske fliser på gulv. Tilfredsstillende fall fra baderomsdør til sluk.

Plastsluk

Vegghengt toalett, håndvask med underskap og benk over vaskemaskin. speil med belysning, dusjnisje, fordelerskap/ rørskap over toalett, dobbel stikkontakt.

Ny dusjdør, nye baderomsmøbler, ny benkeplate.

Ventilasjon fungerte tilfredsstillende ved funksjonstest.

Det ble fuktmålt i inspeksjonshull på soverom som er tilstøtende rom til bad/ dusjsone.

Det var ingen indikasjoner på fukt ved måling, befaringsdagen.

Bad

H0201: Badet er rehabilitert/ bygget nytt i 2023, og er i ferd med og ferdigstilles

(påstøp med varmekabler og rør fra 2008/ 2010).

Våtromsplater og keramiske veggfliser. Platehimling.

H0201: Keramiske fliser på baderomsgulv.

Beskrivelse av eiendommen

Tilfredsstillende fall mot sluk (Tek17).

Noe hulromslyd; mosaikkflis rundt sluk.

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Vegghengt wc, dusjdører i glass, håndvask med underskap. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da badet har dokumentert utførelse, og ble oppgradert/ fornyet i 2023.

Det forventes at badet tilfredsstiller hensikten/ funksjonen med tett utførelse.

Bad

Leilighet H0101.

Keramiske fliser på vegger. Platehimling med tradisjonell belysning.

Flislagt gulv med fall mot sluk.

Det er lagt flis på flis.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vegghengt wc, vask med underskap og speilskap, dusjnise.

Nye baderoms møbler.

Normal bruksslitasje.

Elektrisk avtrekk.

Det ble inspisert fra inspeksjonsluke i fellesgang. Noe fukt i jordsmonn under bad, og noe fukt over jordsmonn, på befaringsdagen.

Vaskerom

Vaskerom er ikke innredet/ ferdigstilt (kbapt påbegynt), og det er derfor ikke tilstandsvurdert.

Ikke påbegynt/ ferdigstilt.

Ikke påbegynt/ ferdigstilt.

Sluk/ membransarbeider er ikke ferdigstilt.

Ikke påbegynt/ ferdigstilt.

Ikke påbegynt/ ferdigstilt.

Ikke aktuelt, da våtrommet ikke er påbegynt/ ferdigstilt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighet H0101:

Ikea-kjøkken med over/ underskap og «bardisk.» Komfyr med platetopp, dobbel stålkum, kjøøl/ frys, laminat benkeplate.

Kjøkkenet har normal bruksslitasje.

Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved funksjonstest.

Ved påslått avtrekk, vibrasjonslyd; feste håndtak til skapdør tilfredsstillende.

Leilighet H0201: ikea-kjøkken med slette fronter. Laminat benkeplate. Dobbelt stålkum, oppvaskmaskin, komfyr m/ platetopp, kjøøl/ frys, laminat benkeplate.

Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved funksjonstest.

Leilighet H0202.

Ikea-kjøkken med under/ overskap (profilerte fronter). Enkel stålkum, laminat benkeplate, oppvaskmaskin, integrert kjøøl/ frys.

Leilighet H0301: Ikea-kjøkken med slette fronter. Benkeplate i laminat, komfyr/ platetopp, kjøøl/ frys, oppvaskmaskin, stålkum.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Likt for alle leilighetene; plast på bad og kjøkken (rør-i rør).

Kobberør med plastkappe.

Vanntrykk bør sjekkes i eks. leilighet H0202. Lavt vanntrykk/ kjøkken (varmtvann).

Noen vinduer har lufting.

Det er montert ventilasjonsdeksler i front av bygget som vender mot Munkebekksmauet. Det anbefales å lage en tettelse mellom dekslene og vegg for unngå vanninntrengning.

Varmtvannstanker, ca. 120 liter, gjelder alle badene.

Badene ble bygget i ca.2010. Det antas at varmtvannstankene er fra dette tidsrommet.

Leilighet H0201 har montert Oso varmtvannstank på loftet.

Leilighet H0101 har montert Oso varmtvannstank på soverom (/hukk i vegg/ innfelt) tilkomst fra soverom.

Leilighet H0301 har montert CTC Ferro Term varmtvannstank i hukk ved bad.

Leilighet H0202 har montert Oso varmtvannstank i 1 etg./ fellesområder. Plasseringen er midlertidig.

Det er lagt opp til egen varmtvannstank for fellesarealene i 1 etg. bakbygg.

Leilighetene H0101 og H0201 deler sikringsskapet i fellessgangen.

Leilighetene H0202 og H0301 deler sikringsskapet montert i inngangsparti i leilighet H0202.

Fellesarealer i bakbygg har eget sikringsskap (1 etg.).

Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert:

Kursfortegnelsen samsvarer ikke med automatsikringer i sikringsskapene. Må merkes.

På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll i overgangen kjøp/ salg.

Leilighetene er utstyrt med brannskumapparater, og røyk/ brannvarslere koblet opp mot internett/ brannvesen.

Brannalarmanlegg; "Ajax" med direkte tilkobling til brannvesenet. Montert i 2021.

Det er fremlagt tilsynsrapport fra brannvesenet etter brantilsyn i 2016.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen kan ikke vurderes med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, da forhold under bakkenivå har betydning. Vannårer i terreng/ skrånende terreng kan føre til ekstra tilsig av vann/ fukt under bakkenivå.

Datidens drenering med tanke på sikring av betong/ murvegger og mursåle var enklere enn dagens løsninger.

Byggene har ikke kjeller eller underetasje som er under terreng (konstruksjoner under terreng blir beskrevet som risikokonstruksjon med tanke på fukt).

Utilgjengelig blindrom under fremste bygg mot Munkebekksmauet.

murkonstruksjoner/ gråsteinsmur.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmurene for begge byggene, antatt bygget i byggeårene på 1800-tallet.
Det meste av bakbygg ble oppført over grunnmur/ gråsteinsyttervegger etter brann i 1992.
Bygården fra 1825 er bygget i et kupert/ skrånende terreng.
Vann kan bli ledet mot bygning, men renner videre nedover i Munkebekksmauet.
Det er synlig knotteplast/ fuktsikring langs grunnmur mot gate.
I bakgård har det blitt utført stedvise tiltak med tanke på drenering.
Begge byggene er bygget over terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

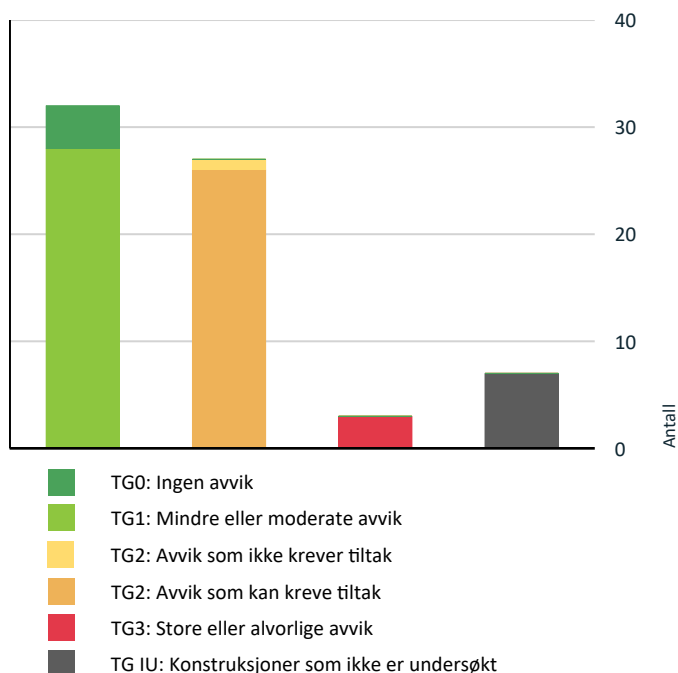
Det foreligger ikke godkjente, byggemeldte tegninger av dagens løsninger.

Det foreligger (rørlegger) tegninger av fremste bygg mot Munkebekksmauet fra 1955, og av godkjente tegninger av bakre bygg fra 1992.

Det foreligger rammetillatelse, ref. sammenslåing av 4 små utleie-leiligheter til 2 familieboenheter fordelt på to bygningsmasser (se vedlagt rammetillatelse).

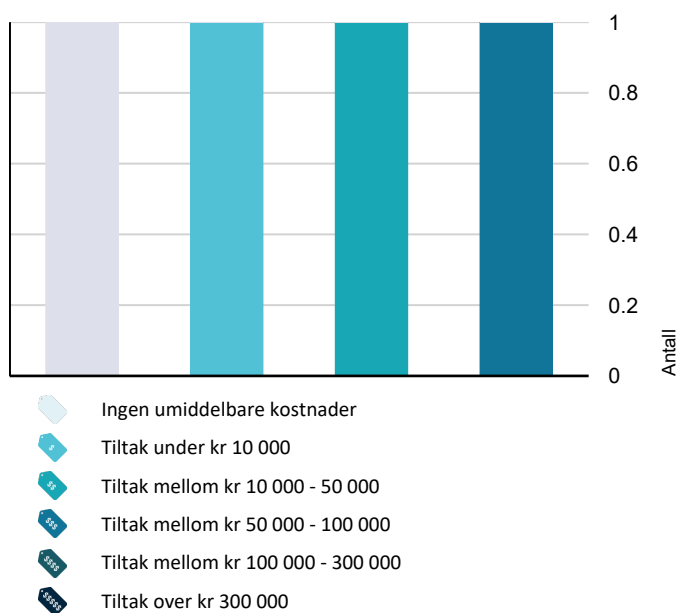
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
!	Våtrom > Fellesområder, 1 etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
!	Våtrom > Fellesområder, 1 etg. > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > Fellesområder, 1 etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > Fellesområder, 1 etg. > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
!	Våtrom > Fellesområder, 1 etg. > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
!	Våtrom > Fellesområder, 1 etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Fellesarealer/ bodrom [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i 3 etg, bakbygg (H0301) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i 3 etg, bakbygg (H0301) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i 3 etg, bakbygg (H0301) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i 3 etg, bakbygg (H0301) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i 2 etg, bakbygg (H0202) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i 1 etg., første bygg. (H0101) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i 1 etg., første bygg. (H0101) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > Leilighet i 3 etg, bakbygg (H0301) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1825

Standard

Bygården holder normalt god standard.

Vedlikehold

Fortløpende behov for vedlikehold må påregnes. Tidligere eier har lagt ned betydelige beløp i vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Fremste bygg mot Munkebekksmauet; delvis valmet tak, tekket med betongtakstein (opprinnelig bygg, 1825).

Besiktiget fra bakkenivå, og fra velux-vindu i leilighet.

Takstein kan være fra midten av 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Yttertak er tekket med betongtakstein.



Takhette (ny i 2017).



Bildet er tatt gjennom velux-takvindu.

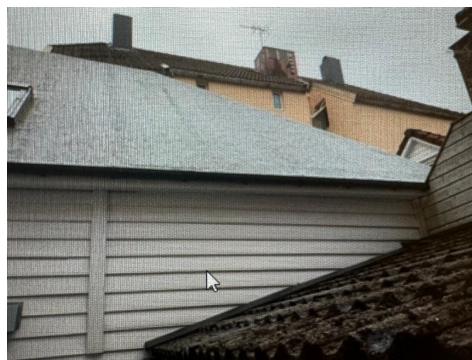
Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bakbygg; yttertak tekket i 2020 med takbelegg (protanduk).

Besiktiget fra bakgård/ baktrapp.



Yttertak i bakbygg er tekket med takpapp (protanduk).

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Takrenner og nedløp i plast. Takvann blir ledet under grunnen, antatt inn på kommunalt avløpsnett.



Takrenner og nedløp i plast.



Beslag mot nabo bør kontrolleres for tetthet (bildet er tatt i front av bolig).
Det vil være naturlig å sjekke/montere nye beslagsløsninger ved ny tekking.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tømmerkonstruksjon. Synlig tømmervegg i trappeløp (leil. H0201).
Liggende kledning. Bergenskledning/ perlestaff.

Vurdering av avvik:

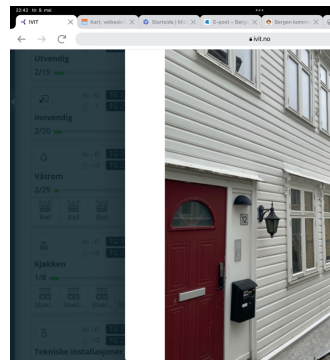
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Mangler tilfredsstillende luftesjikt i bunn og topp av kledning (gjelder bygg mot Munkebekksmauet).

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved en eventuell, fremtidig rehabilitering av fasader, er det forventet å montere ny kledning etter gjeldende håndverksskikk og byggeforskrifter.



Kledning; perlestaff (bergenskledning).

TG 3 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Tømmerkonstruksjon. Liggende kledning. Bergenskledning/ perlestaff.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Trekledning/ vannbrett nede langs kledning har råteskader.
Det ble observert råteskader i tømmerkonstruksjon/ kledning.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råt, sopp og skadedyr.

Skifte råteskadet trekledning.

Estimert beløp kan avvike, da konstruksjonen er svært gammel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser råteskade i nedre del av tømmerkonstruksjon (bildet er tatt over gammelt vindu i bakgården). Tømmerkonstruksjonen er nesten 200 år.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Inspisert område; kaldloft/ lagringsloft (H0201, 3 etg. (loft) første bygg):
Sperrekonstruksjon med bærende undertak (taktro).

Det var ikke tegn til pågående aktivitet etter mit på befaringsdagen. Det anbefales likevel å smøre synlig trevirke med egnet mitmiddel for å unngå, og være i forkant på eventuelle angrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunnlag av alder settes tilstandsgrad 2 (TG2).

Tilstandsrapport

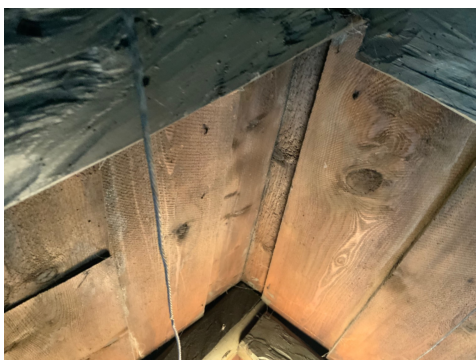
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

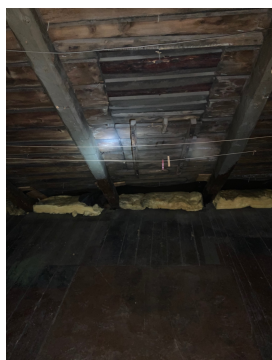
Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Befart område har god kvalitet på taksperrer og bærende undertak (taktro).



Nærbildet av taksperrer og undertaket.



Bildet viser blant annet tidligere åpning i yttertak. Ved å henvende seg til plan- og bygningsetaten hos Bergen kommune, kan man sjekke om det kan settes inn takvindu uten å søke.



Det er dyttet isolasjon ved takraft (overgang gulv/ tak).

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer med gjennomgående tresprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Noen vinduer mangler vindushaspe.

Rust på vindushengsler.

Stedvis dårlig trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

- Andre tiltak:

Montere vindushasper.

Noen vinduer har behov for vedlikehold innvendig grunnet fuktmerker.

Kan skyldes kondens, kombinert med åpen posisjon ved regn.



Vinduer med gjennomgående sprosser.



Mangler vindushaspe.

Tilstandsrapport



Fuktmerker kan skyldes kondens. Det anbefales tilfredsstillende ventilasjonsløsning i leilighetene



Rust på vindushengsler.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdører med glassfelt inn til leilighetene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør inn til leilighet H0201 tar kraftig i karm (treg å åpne).

Fellesdører mellom gang/ bakgård og dør inn til bodområdet tar i karm/ kraftig i karm.

Håndtak til dør mellom gang/ bakgård bør skiftes.

Dørlistverk hovedytterdør har sprukket opp og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



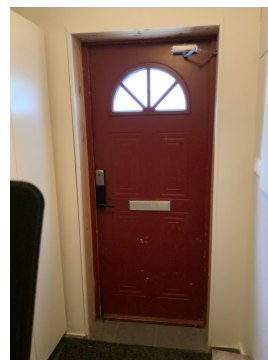
Ytterdør inn til leilighet H0201.



Inntrukket inngangsparti som beskytter dørene for vær og vind.

Området er lite med tanke på at det er inngang

til 3 leiligheter. Alle dørene slår ut i rommet. Det bør vurderes å la dør/ dører slå inn i rom/ leilighet.



Hovedytterdør har glassfelt og det er montert smartlås-system.



Dørterskel mellom fellesgang/ bakgård.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Malte ytterdører med glassfelt inn til leilighetene.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ståltrapp fra bakgård og til leilighetene i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Høyde ved vindu ved repos er lavere enn forskriftskrav, grunnet mulighet for å åpne vinduet til leilighet.
I overgang vegg/ repos i andre etasje er det åpning mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Ståltrapp opp til andre etasje.



Åpning mellom vegg og trapperepos mer enn 10 cm.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Gulvbelegg er sprukket opp ved inngang til leilighetene i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Utbedre/ sveise på nytt belegg i utsatt område.



Gulvbelegg i fellesområdet utenfor leilighetene i andre etasje; sprukket opp.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett/ laminat på gulv. Plater på vegger. Panel på vegger. Synlige tømmervegger i trappehus opp til loft i leilighet H0201.
Belegg/ laminat i trapper i innvendige trapper.
Vegger er nymalt.
Knirk i gulv.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Parkett/ laminat på gulv. Plater på vegger. Panel på vegger. Synlige tømmervegger i trappehus opp til loft i leilighet H0201.
Belegg/ laminat i trapper i innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noen eksempler:
Noen overflater mangler avslutninger som eks. listverk.
Buler i parkett med inngang til bad (leilighet H0301).
Forhøyninger gulv, overgang kjøkken/ stue (H0202).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Montere listverk som mangler.
Buler/ forhøyninger utbedres ved rehabilitering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene, og betonggulv i første etasje/ fellesarealer.
Det er montert en tredrager (bærebjelke) i fellesområde, 1 etg. Denne er montert skjevt grunnet skjevt bjelkelag i etasjen over (leil. H0202).
Det anbefales å understøtte drageren med en stender. I dag er den understøttet av en stålvinkel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Stikk kontroll høydeforskjell i leilighet H0201: Høydeforskjell på 3,3 cm. gjennom stue/ kjøkken. 4,5 cm. skjevt på soverom målt innenfor en lengde på 2 meter.
- Alle leilighetene har avvik når det gjelder høydeforskjell. Dette kan forventes da huset nærmest Munkebekksmauet nærmer seg 200 år, og tidligere rehabilitering ikke har tatt hensyn til skjevhetene.
- Stikk kontroll høydeforskjell leilighet H0202 (bakbygg): 3 cm. og 4,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Estimert beløp gjelder rapport i forbindelse med omfang av skjevheter/ avretting. Dette kan vurderes ved en eventuell fremtidig rehabilitering av gulvene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Montert bærebjelke/ drager i fellesområder, 1 etg. Denne er montert skjevt for å følge bjelkelaget. Den "hviler" på en stålvinkel. Det må monteres understøttelse for drageren.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Trebjelkelag/ betonggulv i første etasje/ fellesarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av standardens krav til godkjent måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell rehabilitering vil det være naturlig å avrette bjelkelag.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Det var pågående radonmålinger på befaringsdagen. Måling viste langt under grenseverdiene (se bildet).



Bildet viser pågående radonmåling i første etg./ fellesområder. Verdiene på bildet viser 20 beq/ m³ som er langt under grenseverdiene for tiltak (mellom 100 og 200 beq/ m³.).

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke ildsteder i noen av leilighetene. Teglsteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunnlag av alder settes tilstandsgrad 2. Pipen er ikke i bruk som røykpipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å behandle pipe/ bly for å være i forkant på eventuelle lekkasjer.



Høy teglsteinspipe.



Bildet viser teglsteinspipen og overgangen med blyteking pipe/ betongtakstein.

Tilstandsrapport

! TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp (leil. H0201).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Deler av opprinnelig rekkverk, er ifølge tidligere eier, på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Leilighet H0201; malt tretrapp mellom andre etg. og loft. Mangler håndløper og rekkverk.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte trefyllingsdører. Noen dører tar i karm.
Feste låsedeksel.
Dør mangler låsedeksel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Profilerte innerdører.



Låsedeksel bør festes.

! TG 1 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Profilerte trefyllingsdører.

! TG 2 Fellesarealer/ bodrom

Beskrivelse

Fellesområde 1 etg: Betong/ murvegger. Betonggulv. Påbegynte arbeider med rominndeling/ stenderverk, rør til avløp/ vann/ elektrisk. montert toalett som er i drift (sluk ved toalett). Opplegg for innredning av badrom med dusj.
Bodrområdet har også et vaskerom med sluk i gulvet.

På befaringdagene (både i 2023 og 2025) var betongvegger tørre. Har tidligere vært fukt langs innside vegger, men det har vært gjort tiltak for å lede vann bort fra veggene.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



Røropplegg i kjellerområdet.

Tilstandsrapport



Montert toalett som er i drift (sluk ved toalett)



Kjellerrom med betongvegger.



Påbegynte vegger/ stenderverk.

VÅTROM

LEILIGHET I 3 ETG, BAKBYGG (H0301) > BAD

Generell

Beskrivelse

Leilighet H0301.

Ref. eier:

Fyllingen Flis og mur as har utført arbeider i juli 2020:

Flisearbeider, gulv bad.

Sparkle fall på hele gulvet med nedsenk i dusj.

Smurt hele gulvet med diffusjonsåpen membran 2 strøk. Montert keramiske fliser og fuget gulv.

LEILIGHET I 3 ETG, BAKBYGG (H0301) > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, platehimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Flisområdet, vegg er tapet. Knust veggflis.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



LEILIGHET I 3 ETG, BAKBYGG (H0301) > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Under vegghengt toalett er det fuget område/ område uten flisdekning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Anbefales nærmere undersøkelse for videre tiltak.

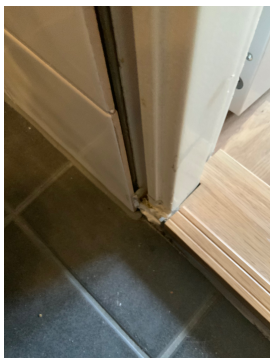


Bildet viser overgang gulvflis/ dørterskel/ (avsluttet med tape). Ved dørlist er det fuget.

Tilstandsrapport



Vegghengt toalett er montert ned i/ under keramisk gulvflis.



LEILIGHET I 3 ETG, BAKBYGG (H0301) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Synlig klemring.
Membrantekking med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegghengt toalett (montering) er i konflikt med keramisk flis (se sanitærutstyr og innredning).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsning under



LEILIGHET I 3 ETG, BAKBYGG (H0301) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt wc, panelovn på vegg, vask med underskap, overspeil med belysning, dusjnisje, rørskap/ fordelerskap.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

LEILIGHET I 3 ETG, BAKBYGG (H0301) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Nytt blandebatteri til dusj.

LEILIGHET I 3 ETG, BAKBYGG (H0301) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

LEILIGHET I 3 ETG, BAKBYGG (H0301) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble fuktmålt med pigg i bunnsvill i området hvor varmtvannstanken er montert. Det var ikke tegn til fukt.



Det ble fuktmålt med pigg fra tilstøtende rom (i området hvor varmtvannsbereder er montert).

Det var ikke tegn til fukt på befaringsdagen.

LEILIGHET I 2 ETG, BAKBYGG (H0202) > BAD

Generell

Beskrivelse

Leilighet H0202.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

LEILIGHET I 2 ETG, BAKBYGG (H0202) > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser både på vegger og i himling.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

LEILIGHET I 2 ETG, BAKBYGG (H0202) > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Tilfredsstillende fall fra baderomsdør til sluk.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er ikke behov for utbedringstiltak pr. dato.

På generelt grunnlag kan det være fornuftig å følge med områder med hulromslyd, spesielt med tanke på områder som er spesielt utsatt for vann som f.eks. i dusjsoner.

LEILIGHET I 2 ETG, BAKBYGG (H0202) > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk



Plastsluk.

LEILIGHET I 2 ETG, BAKBYGG (H0202) > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, håndvask med underskap og benk over vaskemaskin. speil med belysning, dusjnisje, fordelerskap/ rørskap over toalett, dobbel stikkontakt.

Ny dusjdør, nye baderomsmøbler, ny benkeplate.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

LEILIGHET I 2 ETG, BAKBYGG (H0202) > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon fungerte tilfredsstillende ved funksjonstest.

LEILIGHET I 2 ETG, BAKBYGG (H0202) > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble fuktmålt i inspeksjonshull på soverom som er tilstøtende rom til bad/ dusjsone.

Det var ingen indikasjoner på fukt ved måling, befaringsdagen.



LEILIGHET I 2 ETG. FØRSTE BYGG (H0201) > BAD

Generell

Beskrivelse

H0201: Badet er rehabilitert/ bygget nytt i 2023, og er i ferd med og ferdigstilles (påstøp med varmekabler og rør fra 2008/ 2010).

Årstall: 2023 Kilde: Eier

LEILIGHET I 2 ETG. FØRSTE BYGG (H0201) > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater og keramiske veggfliser. Platehimling.

LEILIGHET I 2 ETG. FØRSTE BYGG (H0201) > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

H0201: Keramiske fliser på baderomsgulv. Tilfredsstillende fall mot sluk (Tek17). Noe hulromslyd; mosaikkflis rundt sluk.

LEILIGHET I 2 ETG. FØRSTE BYGG (H0201) > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Plastsluk. Synlig klemring. Sluket må rengjøres. Det må sjekkes at vannlåsen løser enkelt for rengjøring.

LEILIGHET I 2 ETG. FØRSTE BYGG (H0201) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt wc, dusjdører i glass, håndvask med underskap. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023



LEILIGHET I 2 ETG. FØRSTE BYGG (H0201) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i himling.

LEILIGHET I 2 ETG. FØRSTE BYGG (H0201) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet har dokumentert utførelse, og ble oppgradert/ fornyet i 2023.
Det forventes at badet tilfredsstiller hensikten/ funksjonen med tett utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

LEILIGHET I 1 ETG., FØRSTE BYGG. (H0101) > BAD

Generell

Beskrivelse

Leilighet H0101.

LEILIGHET I 1 ETG., FØRSTE BYGG. (H0101) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Platehimling med tradisjonell belysning.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

LEILIGHET I 1 ETG., FØRSTE BYGG. (H0101) > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med fall mot sluk.
Det er lagt flis på flis.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

LEILIGHET I 1 ETG., FØRSTE BYGG. (H0101) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Plastsluk (bør rengjøres).

LEILIGHET I 1 ETG., FØRSTE BYGG. (H0101) > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt wc, vask med underskap og speilskap, dusjnisje.

Nye badersmøbler.

Normal bruksslitasje.

LEILIGHET I 1 ETG., FØRSTE BYGG. (H0101) > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk.

LEILIGHET I 1 ETG., FØRSTE BYGG. (H0101) > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble inspisert fra inspeksjonsluke i fellesgang. Noe fukt i jordsmonn under bad, og noe fukt over jordsmonn, på befaringsdagen.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av observasjoner.

Tilstandsgrad 3 kan ikke utelukkes, særlig med tanke på at de tre andre badene har rehabilitert blant annet baderomsgulv, grunnet utett membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll for å få avdekket om det er lekkasje fra baderomsgulv eller om det er fukt fra jordsmonn under bad, eller tidligere lekkasje i overgang fasade/ tak mellombygg



Inspeksjonsluke, fellesgang; fukt kan stamme fra jordsmonn, men det bør utelukkes at det ikke er fukt utenfra inn i konstruksjonen/ lekkasje fra baderomsgulv.

Badet i leiligheten er det eneste som det ikke er gjort tiltak på, ref. de tre andre badene.



Det er montert beslag på yttervegg ved ståltrapp (befart fra rømningsstige). Dette er utført for å hindre vann mellom takoverbygg/ yttervegg.

Det må lages en tilfredsstillende tettelse mot vegg for å unngå at vann renner bak beslag.

Løs del til nedløp på taket.

FELLESOMRÅDER, 1 ETG. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er ikke innredet/ ferdigstilt.

Gulvet er malt 3 strøk med murlaling.

FELLESOMRÅDER, 1 ETG. > VASKEROM

! TG IU Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger/ himling er ikke ferdigstilt.

FELLESOMRÅDER, 1 ETG. > VASKEROM

! TG IU Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater gulv er malt med 3 strøk murlaling.

FELLESOMRÅDER, 1 ETG. > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk/ membransarbeider er ikke ferdigstilt.

FELLESOMRÅDER, 1 ETG. > VASKEROM

! TG IU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitær/ innredning; Ikke påbegynt/ ferdigstilt.

FELLESOMRÅDER, 1 ETG. > VASKEROM

! TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon; ikke påbegynt/ ferdigstilt.

FELLESOMRÅDER, 1 ETG. > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke aktuelt da våtrommet ikke er påbegynt/ ferdigstilt.

KJØKKEN

LEILIGHET I 3 ETG, BAKBYGG (H0301) > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leilighet H0301; Ikea-kjøkken med slette fronter. Benkeplate i laminat, komfyr/ platetopp, kjøøl/ frys, stålkum.
Det er ikke montert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Blandebatteri/ kjøkkenbatteri er løst og må festes.
Fuges tett mellom benkeplate og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikea kjøkkeninnredning. Slette fronter.

LEILIGHET I 3 ETG, BAKBYGG (H0301) > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET I 2 ETG, BAKBYGG (H0202) > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leilighet H0202.

Ikea-kjøkken med under/ overskap (profilerte fronter). Enkel stålkum, laminat benkeplate, oppvaskmaskin, integrert kjøøl/ frys.
Ny platetopp. Ny vask med blandebatteri. Nye benkeplater. Nye fliser over benkeplater.



Ikea-kjøkkeninnredning



Rør under kjøkkenvask.

LEILIGHET I 2 ETG, BAKBYGG (H0202) > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ny kjøkkenventilator.

LEILIGHET I 2 ETG, FØRSTE BYGG (H0201) > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leilighet H0201: ikea-kjøkken med slette fronter. Laminat benkeplate. Dobbel stålkum, oppvaskmaskin, komfyr m/ platetopp, kjøøl/ frys.
Ny benkeplate, vask, blandebatteri og platetopp.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2 ETG. FØRSTE BYGG (H0201) > STUE/KJØKKEN

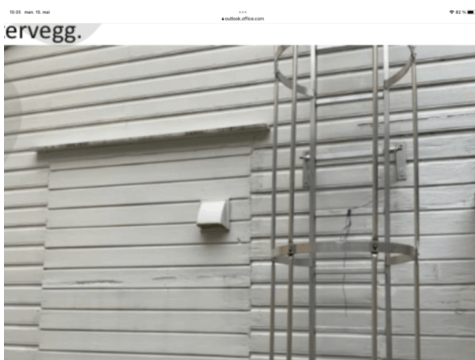
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved funksjonstest.



Avtrekk i yttervegg..



Avtrekk fra kjøkken i ytterveg

LEILIGHET I 1 ETG., FØRSTE BYGG. (H0101) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leilighet H0101:

Ikea-kjøkken med over/ underskap og «bardisk.» Komfyr med platetopp, dobbel stålku, kjø/ frys, laminat benkeplate.

Ny benkeplate og nye hvitevarer.

Kjøkkenet har normal bruksslitasje.



Ikea-kjøkken med glatte fronter.

LEILIGHET I 1 ETG., FØRSTE BYGG. (H0101) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved funksjonstest.

Ved påslått avtrekk, vibrasjonslyd; feste håndtak til skapdør tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

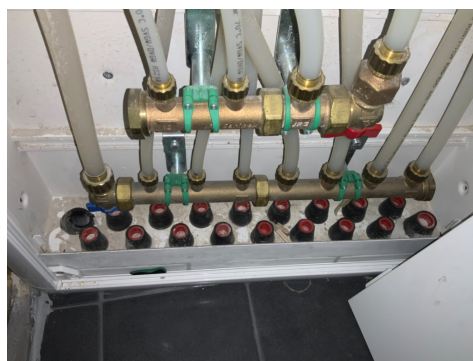
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

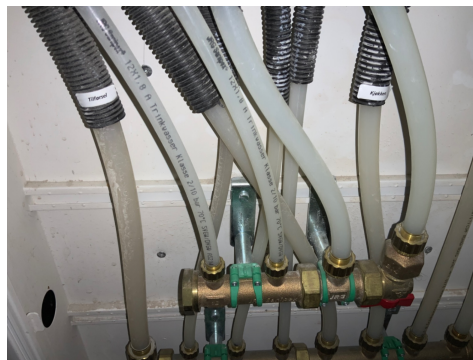
Likt for alle leilighetene; plast på bad og kjøkken (rør-i-rør).

Kobberør med plastkappe.

Vanntrykk bør sjekkes i eks. leilighet H0202. Lavt vanntrykk/ kjøkken (varmtvann).

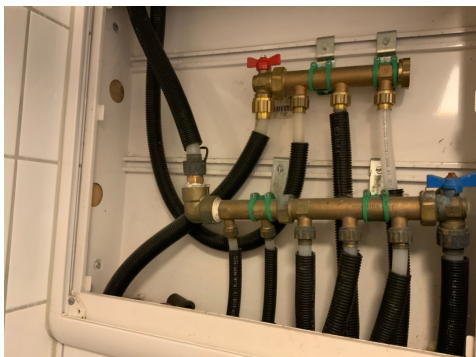


Rørskap/ fordelerskap (Leilighet H0301).



Rørskap/ fordelerskap (leilighet H0301). Både rør-i-rør (og enkelt plastrør).

Tilstandsrapport



Rørskap/ fordelerskap, rør-i-rør (leilighet H0101).

⌚ TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

⌚ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Noen vinduer har lufting.
Det er montert ventilasjonsdeksler i front av bygget som vender mot Munkebekksmauet. Det anbefales å lage en tettelsøsing mellom dekslene og vegg for unngå vanninntrengning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

H0201; i stue og soverom (tilstøtende rom til stue), er det laget 160 mm. hull for ventilasjonssystemet "Twin fresh". Ny eier bør vurdere aktuelle tiltak for å fullføre.

⌚ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanker, ca. 120 liter, gjelder alle badene.
Badene ble bygget i ca.2010. Det antas at varmtvannstankene er fra dette tidsrommet.

Leilighet H0201 har montert Oso varmtvannstank på loftet.
Leilighet H0101 har montert Oso varmtvannstank på soverom (/hukk i vegg/ innfelt) tilkomst fra soverom.
Leilighet H0301 har montert CTC Ferro Term varmtvannstank i hukk ved bad.
Leilighet H0202 har montert Oso varmtvannstank i 1 etg./ fellesområder. Plasseringen er midlertidig.
Det er lagt opp til egen varmtvannstank for fellesarealene i 1 etg. bakbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Gjelder ikke varmtvannstank til leilighet H0202. Tanken er montert i 1 etg. fellesområder, hvor det er sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Leilighet H0201; varmtvannstank på loftet.



Leilighet H0101; varmtvannstank montert på soverom.



Leilighet 0301; varmtvannstank montert i hukk ved bad.

Tilstandsrapport



Leilighet H0202; varmtvannsbereder montert i 1 etg./ fellesområder.
Plasseringen er midlertidig.

⚡ TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

BKK har gjennomført elkontroll i mai 2025.
Mindre avvik er utbedret.

Leilighetene H0101 og H0201 deler sikringsskapet i fellessgangen.
Leilighetene H0202 og H0301 deler sikringsskapet montert i inngangsparti i leilighet H0202.
Fellesarealer i bakbygg har eget sikringsskap (1 etg.).

Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert:
Kursfortegnelsen samsvarer ikke med automatsikringer i sikringsskapene. Må merkes.

På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll i overgangen kjøp/ salg.



Leilighetene H0101 og H0201 deler sikringsskap i fellesgang/
hovedinngang.



Leilighetene H0202 og H0301 deler sikringsskap, montert i H0202 (i gangen)



Sikringsskap for fellesområder, montert i fellesområde, 1 etg.

⚡ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leilighetene er utstyrt med brannskumapparater, og røyk/ brannvarslere koblet opp mot internett/ brannvesen.

Brannalarmanlegg; "Ajax" med direkte tilkobling til brannvesenet. Montert i 2021.

Det er fremlagt tilsynsrapport fra brannvesenet etter brantilsyn i 2016.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Viktig å huske at brannskumapparater skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll og på utvidet kontroll og service hvert 5 år. Apparatene bør kontrolleres.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



"Ajax" brannalarmanlegg.



"Ajax" brannalarmanlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn på antatt stabile masser.

TG 2 Drenering

Beskrivelse

Dreneringen kan ikke vurderes med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, da forhold under bakkenivå har betydning. Vannårer i terreng/ skrånende terreng kan føre til ekstra tilsig av vann/ fukt under bakkenivå.

Datidens drenering med tanke på sikring av betong/ murvegger og mursåle var enklere enn dagens løsninger.

Byggene har ikke kjeller eller underetasje under terreng (konstruksjoner under terreng blir beskrevet som risikokonstruksjon med tanke på fukt). Utilgjengelig blindrom under fremste bygg mot Munkebekksmauet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Knotteplast ved langs yttervegg ved hovedinngang. Sannsynligvis fra den gang Bergen kommune rehabiliterte gatene i området (antatt på begynnelsen av 1990-tallet).

I bakgård er det stedvis murt skråkant ved bygning for å lede vann bort fra bygning.

Konsekvens/tiltak

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

Eier har gjort tiltak langs yttervegg i bakgård (bygg nærmest Munkebekksmauet), og har fornyet dreneringsrør under bakken, som leder takvann bort fra bygning.



Knotteplast/ fuktsikring langs yttervegg ved hovedinngang. Mangler toppplast for beskyttelse av konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

murkonstruksjoner/ gråsteinsmur.

Grunnmurene for begge byggene, antatt bygget i byggeårene på 1800-tallet.

Det meste av bakbygg ble oppført over grunnmur/ gråsteinsyttervegger etter brann i 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig bygget i 1825. Tilstandsgrad 2 settes utfra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren er nærmere 200 år, så det må forventes vedlikehold av denne. Utført arbeider utvendig mot nabobakgårdene i 2020.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygården fra 1825 er bygget i et kupert/ skrånende terreng.
Vann kan bli ledet mot bygning, men renner videre nedover i
Munkebekksmauet.
Det er synlig knotteplast/ fuktsikring langs grunnmur mot gate.
I bakgård har det blitt utført stedvise tiltak med tanke på drenering.
Begge byggene er bygget over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Bygninger på eiendommen

fellesområder 1 etg. m/ felles vaskerom



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Bakbygget ble bygget opp igjen over grunnmur, etter brann i 1992.

Standard

Fellesgang og kjellerrom/ bodrom er del av bakbygget, og ble bygget opp igjen etter brann i 1992.

Pågående arbeider i 1 etg. Viser til rapporten i sin helhet, for nærmere informasjon.

Vedlikehold

Eier har utført betydelige arbeider i 1 etg./ fellesrom (gjelder nytt betonggulv og påbegynt vaskerom og bad). Viser forøvrig til rapporten i sin helhet, for nærmere informasjon.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

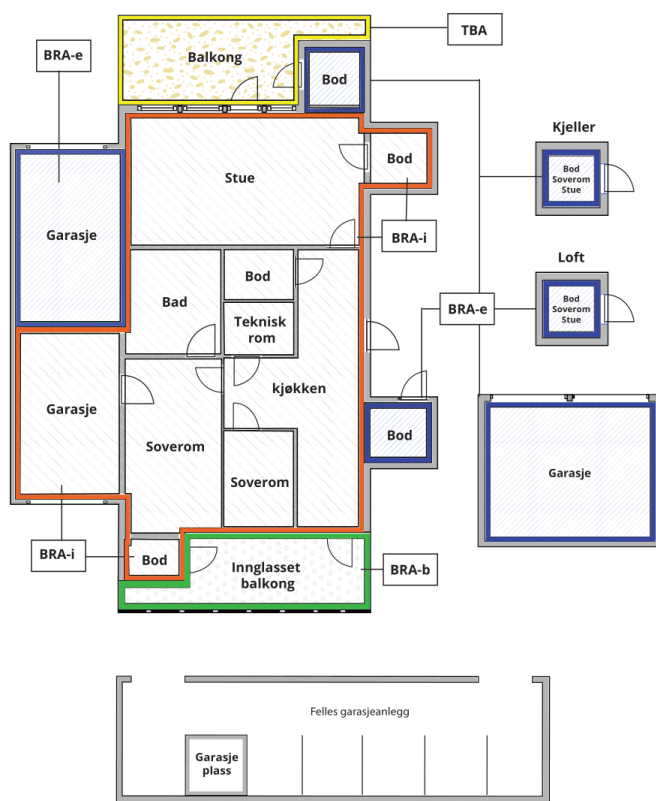
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet i 3 etg, bakbygg (H0301)	34			34	
Leilighet i 2 etg, bakbygg (H0202)	33			33	
Leilighet i 2 etg. første bygg (H0201)	61			61	
Leilighet i 1 etg., første bygg. (H0101)	34			34	
Fellesområder, 1 etg.		46		46	20
SUM	162	46			20
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet i 3 etg, bakbygg (H0301)	Stue/kjøkken, bad, soverom, trapperom		
Leilighet i 2 etg, bakbygg (H0202)	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad		
Leilighet i 2 etg. første bygg (H0201)	Gang, stue/kjøkken, bad, trapperom, soverom, soverom 2, bod på loft		
Leilighet i 1 etg., første bygg. (H0101)	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom		
Fellesområder, 1 etg.	Gang, vaskerom, bod		

Kommentar

Åpent areal (TBA) i arealskjema gjelder utvendig fellesområde (bakplass, 1 etasje).

Fellesgang og felles vaskerom/ bodområdet er lagt inn som bruksareal eksternt (BRA-e).

Spesifisering av areal:

Leilighet H0301 (2 og 3 etg. i bakbygg); av arealet er 5 m² av arealet i 2 etg. (gang/ trappegang opp til 3 etg.).

Leilighet H0201: 49 m² BRA i 2 etg. og 13 m² BRA i loftsetasjen.

Areal soverom på loft:

Pipeløpet er regnet med i arealet; henholdsvis 0,86 m² i 2 etg. og 0,58 m² i loftsetasjen, samt pipeløp i H0101.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente, byggemeldte tegninger av dagens løsninger.
Det foreligger (rørlegger) tegninger av fremste bygg mot Munkebekksmauet fra 1955, og av godkjente tegninger av bakre bygg fra 1992.
Det foreligger rammetillatelse, ref. sammenslåing av 4 små utleie-leiligheter til 2 familieboenheter fordelt på to bygningsmasser (se vedlagt rammetillatelse).

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har kun utført nødvendig drift og vedlikehold. Rømningsvinduer på loft i H0201 er skiftet.
Det er også påbegynt oppgradering av 1 etg. fellesarealer (bakbygg).

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Branntilsyn i 2016. Ingen merknader, annet enn at brannslukkingsapparat måtte fornyes (se tilsynsrapport.).

fellesområder 1 etg. m/ felles vaskerom

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje, fellesareal		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje, fellesareal	Fellesgang for alle 4 leilighetene, 1. etg. fellesområder som også inkluderer felles vaskerom (ikke ferdig innredet),		

Kommentar

Fellesareal bygg mot gate; fellesgang: ca. 12 m² (p-rom).
Fellesareal 1 etg. (bakbygg): ca. 34 m² (s-rom). Uinnredet del som også inkluderer uinnredet vaskerom.
Utendørs bakgård, ca. 20 m². (delvis under tak).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	158	50
fellesområder 1 etg. m/ felles vaskerom	0	36

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

fellesområder 1 etg. m/ felles vaskerom

S-rom gjelder fellesområder (fellesgang og

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Espen Fjeldberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	745		0	119.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Munkebekksmauet 12

Hjemmelshaver

Oppussing Kameratene AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært sentral beliggenhet i Bergen sentrum med etablert småhusbebyggelse.

I Bergen sentrum er det et svært variert butikktilbud, gangavstand til busser, Bybanen (Bergen sentrum- Bergen Lufthavn, tur/ retur, samt tur/ retur Fyllingsdalen), tog, skoler, barnehager, universitet, høyskoler, caféer, restauranter.

Et par minutters gange til dagligvarebutikk i Nøstegaten. Soneparkering i området.

Flotte turområder til blant annet Fløyen med bane eller til fots. Gangavstand til Nordnes med fine turområder, Nordnes sjøbad, Nordnesparken, Akvariet.

I området; Strandkai terminalen (terminal for hurtigbåter/ ekspressbåter).

Knappe 18 km. til Bergen Lufthavn (Flesland)

I Bergen sentrum er det også et godt og variert treningstilbud.

Adkomstvei

Munkebekksmauet er gatetun uten gjennomkjøring med adkomst fra oversiden fra Klosteret og fra Skottegaten (nedsiden). Munkebekksmauet 12 ligger nederst i bakken mot Skottegaten.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Endelig vedtatt arealplan

NASJONAL AREALPLANID:

4601_65270000

OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:

1201_65270000

PLANTYPE:

Kommuneplanens arealdel

PLANBESTEMMELSER:

Med bestemmelser som egen tekst

LOVREFERANSE:

Plan- og bygningsloven av 2008

VERTIKALNIVÅ:

På grunnen/vannoverflaten

SAKSNUMMER:

2014/18880, 2022/20468

IKRAFTTREDELSESDATO:

19.06.2019

BERGENHUS. KDP SENTRUM

Endelig vedtatt arealplan

NASJONAL AREALPLANID:

4601_15780000

OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:

1201_15780000

PLANTYPE:

Kommunedelplan

PLANBESTEMMELSER:

Med bestemmelser som egen tekst

LOVREFERANSE:

Plan- og bygningsloven av 1985

SAKSNUMMER:

1997/3814, 2020/4102

IKRAFTTREDELSESDATO:

10.12.2001

Om tomten

Lett kupert/ skrånende tomt hvor det meste av tomten er benyttet til boliger.

Et lite uteområde/ bakgård på ca. 20 m² mellom byggene. Uteområdet er belagt med steinheller, og er avgrenset mot naboer med høyt gjerde.

Utvendig ståltrapp mellom første og andre etasje.

I front av boligen (inngangspartiet) er det offentlig gatetun med brostein og skifertrinn opp til ytterdør. Smijernsgjerder og skifertrinn/ reposer mellom husene i Munkebekksmauet.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Sjekk kan gjøres på www.seeiendom.no.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

8 000 000

År

2023

Type

Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Opplysninger fra eier	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Notat fra tidligere eier			Gjennomgått		Ja
Branntilsyn fra brannvesen			Gjennomgått		Ja
Offentlig eiendomsinformasjon			Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse, Munkebekksmauet 12			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2023	
2	21.05.2023	
3	22.05.2023	
4	25.05.2023	
5	25.05.2023	
6	25.05.2023	
7	10.03.2025	
8	12.03.2026	
9	12.03.2026	
10	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

Notat i forbindelse med eventuelt salg av

Munkebekksmauet 12, 5011 Bergen

Boligeiendom med fire boenheter, tre to roms og en treroms. I tillegg kommer fellesarealer. Eiendommen består av to bolighus med mellombygg i bakgård som binder de sammen. To boenheter i hvert hus. Boligen mot gaten skal være oppført tidlig på 1800-tallet mens bakhuset er gjenoppbygget(ombygget over grunnmur

Jeg overtok eiendommen Våren 2016. Alle leilighetene var i god stand med hensyn på utleie og har stort sett vært utleid siden. Det har vært lett å få habile og god leietakere.

Dette var tvangssalg og det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon av bygningene. Forrige eier kunne ikke opplyse om vedlikehold og ombygginger han skal ha foretatt eller stått for.

Forrige eier har bygget om korridoren og utvidet mellombygget endret inngangspartiene slik det fremstår i dag. Ingen fasadeendringer mot gaten eller på bakhuset mot naboer, kun mellombygget som er endret. Bakfasaden på huset mot gaten har antakelig hatt vindu mot bakgården i 2. etasje. Når tid det er fjernet eller vindu i 1. etasje eventuelt endret vites ikke. Dette er ikke omsøkt og om det er søknadspliktig vet jeg ikke.

Alle leilighetene antas å være oppgradert med nye/oppussete overflater, nye kjøkkeninnredninger, og nye badrom. Normal bruk og slitasje, jevnt tilsyn og vedlikehold i min eiertid.

Jeg har stått for drift, vedlikehold, reparasjoner og utbedringer av eiendommen siden jeg overtok. Jeg er utdannet tømrer, bygningsingeniør og takstmann/bygningssakkyndig og har flere års erfaring med byggeledelse og prosjektering og prosjektledelse.

Deet er innlagt Altibox internett fra Bergen fiber i alle leilighetene. Det er installert Ajax brannalarm med direkte signal til Brannvesenet.

Jeg har fått montert ny adkomsttrapp i bakgården. Tilnærmet vedlikeholdsfri varmezinkbehandlet ståltrapp.

I 2020 fikk jeg fornyet gulvet i 1. etasje i bakhuset. Jeg grov ut gulvet og det er nå isolert og støpt med fiberarmert betong.

Himlingen er også fornyet og isolasjonen dels skiftet.

Tidligere badrom er fornyet og delt i to. Vaskerommet er tatt i bruk, men jeg har ikke rukket å overflatebehandle vegger og gulv. I ev. fremtidig badrom er røropplegg ferdig oppsatt. Og rommet er klart for videre innsats. Det er også lagt opp til å kunne innrede kjøkkenkrok.

Det er avsatt arealer for boder for leilighetene. Dette her jeg ikke fullført

Ny eier kan vurdere å innrede egen liten boenhet som i tilfelle må omsøkes.

Obs vinduene er originale (tidlig 1800-talls) og «verneverdige».

Jeg skiftet delvis og oppgraderte fasadene mot naboene i 2020 – tilkomst fra nabogårdenes bakgårder. Jeg har egne avtaler om tilkomst.

Nå i vår (2023) replanerte jeg steinhellene i bakgården og fikk skiftet nedløpsrør fra venstre hjørne på fremre huset og til sluk.

Himlingen under mellombygget er skiftet nå i år.

Fasadene i bakgården ble også malt i 2020. Fasaden mot gate er malt i 2017/2018.

Jeg har fått montert rømningsstiger med bøyer i bakgården. Disse er godkjent av Brannvesenet.

Innvendig fremstår leilighetene omtrent slik og da jeg overtok i 2016 med noen unntak.

Hvitevarer er delvis skiftet og jeg skal ha kvitteringer/fakturaer på de jeg har kjøpt.

Leilighet H0101

Tilnærmet ingen endringer

Leilighet H0201

Loft, begge vinduene er skiftet til godkjente rømningsvinduer

2.etasje: Hele etasjen er malt nå i vår.

Baderommet er fornyet i mars i år og ikke tatt i bruk ennå. Veggplater skiftet ut med våtromsplater, membran og nye fliser. WC skiftet ut, cisterne med vannoppsamling. Rørøppegget er fra forrige eiers tid. Ny vifte i himlingen. Nye gulvfliser.

Kjøkkeninnredningen er antatt å være fra 2008/2010 og er delvis slitt, skade i benkeplate ved vasken

Leilighet H0202

Hele leiligheten er malt nå i mars. I 2021 ble dusjen fornyet, Veggplater skiftet ut med våtromsplater og lagt nye fliser på vegger og gulv i dusjen. Dette ble gjort på grunn av lekkasje som jeg oppdaget. Himlingen under ble åpnet og ble stående åpen over lengre tid for uttørking før jeg kledde igjen.

Leilighet H0301

Baderomsgulvet er rettet opp og sparklet og lagt diffusjonsåpen membran under nye fliser.

Bergen 14.mai 2023

Ingolfur Arnar Sigfusson

hjemmelshaver



ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN
AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Vår referanse: BYGG-2024/15143-16
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 20.02.2025

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 165 Bnr 745
Adresse : Munkebekksmauet 12
Tiltakshaver : OPPUSSING KAMERATENE AS
Tiltaket : ombygging og opprusting av eksisterende boligbebyggelse

Vi viser til søknad mottatt 22.07.2024 og tilleggsdokumentasjon mottatt 04.10.24, 16.10.24, 08.01.25, 22.01.25 og 30.01.25.

Tiltaket er revidert underveis i saksforløpet (22.01.25). For behandling av søknaden legges følgende tegninger til grunn: Fasade, snitt og plan 1.-3. etasje, ref. dok.nr. BYGG-2024/15143-21, med suppleringsdokumentasjon 30.01.25, ref. dok.nr. BYGG-2024/15143-23. Det er notert under i 'Søknaden gjelder' hvilke vedlegg det gjelder.

1. Søknaden gjelder

- Sammenslåing av 4 små utleie-leiligheter til 2 familieboenheter fordelt på to bygningsmasser:
 - 1. etg. (plan 1, ref. dok.nr. BYGG-2024/15143-21 vedlegg 3):
 - Bolig 1 – front bygget 35,7 m² (innsetting av ny internt trapp)
 - Bolig 2 – bak bygget: 48,6 m² (innsetting av ny internt trapp, tidligere felles areal brukes endres til hoveddel og innlemmes)
 - 2. etg. (plan 2 ref. dok.nr. BYGG-2024/15143-21 vedlegg 4):
 - Bolig 1 – front bygget 49,4 m² (innsetting av ny internt trapp)
 - Bolig 2 – bak bygget: 44,7 m² (fjerning av eksisterende intern trapp og innsetting av ny)
 - 3. etg. (plan 3 ref. dok.nr. BYGG-2024/15143-23 vedlegg 3):
 - Bolig 1 – front bygget 20,2 m²
 - Bolig 2 – bak bygget: 30,1 m²
- Mindre utvidelse av tilbygg (eksisterende mellombygg i to etasjer), ca. 5 m²
- Ny takterrasse tilhørende bolig 1 (9,5 m²) på eksisterende mellombygg
 - Gårdsrommet skal tilhøre bolig 2, 12,3 m²
- Fjerning av eksisterende utvendig trapp
- Fasadeendringer (ref. dok.nr. BYGG-2024/15143-21 vedlegg 5):
 - To nye takvinduer på bolig 2 (690*990 mm), sørvest

- 1 nytt takvindu på bolig 1 (690*990 mm) sørvest
- Ny terrassedør og to nye vinduer mot bakplass på bolig 1, 3. etg.
- «tilbakeføring» av vinduer, ytterdører og fasadekledning
- Løfte møne på begge byggene ved etterisolering på oversiden av taket.
 - eks. møne 25+ m og ny 25,3+ m (bolig 1)
 - eks. møne 25,9+ m og ny 26,2+ m (bolig 2)

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 17 *Sykkelparkering*, og reguleringsplanens § 8.1 *Byggehøyde* med hensyn til antall sykkelparkeringer og takløft over regulert byggehøyde. Det er søkt om slike dispensasjoner.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Sammenslåing av 4 leiligheter til 2 familieboenheter:
 - 1. etg.
 - Bolig 1 – innsetting av ny intertrapp
 - Bolig 2 – innsetting av ny intertrapp, tidligere felles areal bruksendres til hoveddel og innlemmes
 - 2. etg.
 - Bolig 1 – innsetting av ny intertrapp
 - Bolig 2 – fjerning av eksisterende intern trapp og innsetting av ny
 - 3. etg.
- Mindre utvidelse av tilbygg (eksisterende mellombygg i to etasjer)
- Ny takterrasse tilhørende bolig 1 på eksisterende mellombygg. Gårdsrommet skal tilhøre bolig 2
- Fjerning av eksisterende utvendig trapp
- Fasadeendringer:
 - To nye takvinduer på bolig 2 (690*990 mm), sørvest
 - 1 nytt takvindu på bolig 1 (690*990 mm) sørvest
 - Ny terrassedør og to nye vinduer mot bakplass på bolig 1, 3. etg.
 - «tilbakeføring» av vinduer, ytterdører og fasadekledning
- Løfte møne på begge byggene ved etterisolering på oversiden av taket.
 - eks. møne 25+ m og ny 25,3+ m (bolig 1)
 - eks. møne 25,9+ m og ny 26,2+ m (bolig 2)

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

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 17 *Parkering* om antall sykkelparkeringer, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 7340000 § 8.1 *Byggehøyde* om regulert eksisterende mønehøyde, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 04.10.24.

2.3 Forurensset grunn

Byggeområdet kan være potensielt forurensset, og det må i første omgang foretas en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsen viser at tiltaksområdet er forurensset, må det videre utarbeides en tiltaksplan. Tiltaksplanen skal sendes til godkjenning hos kommunen, og må være godkjent før det søkes om igangsettingstillatelse.

Dersom undersøkelsen viser at området ikke inneholder forurensing, må den miljøtekniske grunnundersøkelsen sendes inn i byggesaken når det søkes om igangsettingstillatelse.

2.4 Unntak fra byggteknisk forskrift

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 12-7 andre ledd bokstav a vedrørende romhøyde på under 2,4 m i 1.-2. etg. for bolig 2 og på loft i bolig 1, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.

2.5 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Ved graving i grunnen: Miljøteknisk grunnundersøkelse og eventuelt vedtak om godkjent tiltaksplan for forurensset grunn, jf. plan- og bygningsloven § 21-5. Det må være gitt tillatelse fra Riksantikvaren før grunnundersøkelse kan gjennomføres pga. fredet bygrunn.
- Eventuelt vedtak om dispensasjon fra kulturminneloven om tiltaket krever graving i fredet bygrunn fra Riksantikvaren, jf. pbl § 21-5.
- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Oppdatert gjennomføringsplan med presis beskrivelse av ansvarsområder.

2.6 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9. Gjelder bare ved søknad om ferdigattest, ikke midlertidig brukstillatelse.

2.7 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt.

Avstandskravet i Pbl. § 29-4 gjelder ikke i området så lenge man holder seg innenfor egen formålsgrense:

Reg. §§ 2.2.1 og 2.2.2:

«Bygninger mot gate eller veg skal oppføres i formålsgrensen»

«Pbl. § 70 – avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke i planområdet. Bebyggelse langs gater skal være sammenhengende».

2.8 Høydeplassering

Bolig 1: Tiltakets maksimale høyde på kote 25,3 m (møne) godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

Bolig 2: Tiltakets maksimale høyde på kote 26,2 m (møne) godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som BY1 og den ligger innenfor hensynssonene 'Bestemmelsesområde #4, «Kulturmiljø – Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnas» (historisk sentrum), «Båndlagt etter lov om kulturminner – fredet bygrunn», «Brannsmitteområde», «Luftkvalitet – gul sone», «Konsesjonsområde – fjernvarme».'

I kommunedelplan for KDP SENTRUM er eiendommen vist som Bolig. Eiendommen omfattes av 'Spesialområde bevaring' og 'Bebyggelse i verneverdig kulturmiljø.'

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan ID 7340000, BERGENHUS. DEL AV GNR. 165, NØSTET – VERFTET - KLOSTERET, ikrafttredelsesdato 28.06.1993 og er regulert til Bolig B8 og omfattes av bevaringsområde.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

3.3 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.

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

I denne saken er ansvarsområdet kun beskrevet som overordnet fagområde for sentral godkjenning Arkitektur. Vi vurderer ikke dette til å være en tilstrekkelig presis beskrivelse av dette ansvarsområde i denne saken. Ved søknad om igangsettingstillatelse må ansvarsområdet beskrives mer presist.

3.4 Forurensset grunn

I grunnforurensingskartet er eiendommen vist som mulig forurensset - byjord.
(Grunnforurensingskartet kan en også finne i Bergenskart.no, som et eget kartlag i byggesakskartet).

Siden området er markert i grunnforurensingskartet, må det foretas nærmere undersøkelser. Det må sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. byggt teknisk forskrift § 9-3. Undersøkelsene skal foretas av foretak med relevant kompetanse, og i henhold til forurensingsforskriften kapittel 2 og tilhørende retningslinjer.

Innenfor Båndleggingssone H370_1 *Fredet bygrunn i Bergen sentrum*, må det være gitt tillatelse av Riksantikvaren etter kulturminneloven § 8 før det foretas inngrep i grunnen.

Dersom undersøkelsen avdekker behov for tiltaksplan, skal tiltaksplanen være godkjent av kommunen før det kan søkes om igangsettelsestillatelse. Tiltaksplanen må sendes inn til kommunen som en egen sak, og tiltaksplanen skal være godkjent før det kan søkes om igangsettingstillatelse.

3.5 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 de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.6 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 27.09.24:

Byantikvarens tilbakemelding Munkebekksmauet 12, Ombygging og opprusting av eksisterende boligbebyggelse

Saken gjelder

Tiltaket omfatter søknad om ombygging av to hus, herunder sammenslåing av fire til to boenheter, heving av tak, mindre fasadeendringer og planendringer, samt utvidelse

av tilbygg i bakgård og takterrasse. Det skal etableres 2 familieboliger fremfor dagens 4 leiligheter.

Byantikvarens tilbakemelding

Byantikvaren vurderer at tiltaket er positivt, og i tråd med kommunens kulturmiljøstrategi, med unntak av heving av tak for forbygget. Se redegjørelse under.

Kulturmiljøfaglig vurdering

Den godt bevarte trehusbebyggelsen på Nordnes synliggjør utbredelse, struktur og sammenheng i Bergens urbane bebyggelse frem til 1900-tallet.

Området er et unikt bygningsmiljø og viser Bergens lokale byggeskikk. Eiendommen representerer en arkitektur som vokste frem under uregulerte forhold, og boligen (forhuset) ble sannsynligvis oppført i 1825, mens boligen i bakhagen (bakhuset) kom til senere. Bygningene har høy kulturmiljøverdi som del av et større kulturmiljø, typisk for det historiske Bergen, og svært karakteristisk for strøket.

Bolig mot Munkebekksmauet (forhuset) bestod opprinnelig av et ett-etasjes gavl-hus. Huset ble brannskadet på 1800-tallet, og ble bygget opp igjen med 2 etasjer. Gjenreisning/byggeår er ukjent, men huset fikk da én bolig i hver etasje. Boligen i bakgården (bakhuset) viser på kart fra 1880. Bygningen har sannsynligvis siden blitt ombygd og etter brann gjenoppbygget. Bygningene har gjennom årenes løp vært gjenstand for ombygginger, men fremstår likevel som autentisk, og har høy antikvarisk egenverdi og miljøverdi som del av den selvgrodde, sammenhengende trehusbebyggelsen fra Sydnes til Nordnes. Særlig gjelder dette for forhuset mot smauet. Bygningene er av nasjonal interesse.

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring av kulturmiljø i reguleringsplan for NØSTET – VERFTET – KLOSTERET. I denne står det:

§2.6.1 Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Endegavler som blir stående mer enn ett år kan av bygningsrådet kreves gitt fasademessig utforming. Bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer skal harmonere med den omliggende bebyggelse

§8.1 Hele planområdene er avsatt til spesialområder for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares. Innenfor bevaringsområdene skal bebyggelsen og gatemønsteret bevares. Bevaringsverdig bebyggelse er regulert med eksisterende gesimshøyde, mønehøyde og etasjetall.

I KPA er eiendommen angitt under hensynssonene Spesialområde for bevaring, bebyggelse i verneverdig kulturmiljø (H570) – herunder:

- Hensynssone kulturmiljø – trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes (H570_2)
- Hensynssone kulturmiljø – historisk sentrum (H570_7)
- Båndleggingssone etter lov om kulturminner
- Båndleggingssone H730_1 'Båndlagt av kulturminneloven - Middelalderbygrunn'

Fra Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570) står det under pkt

*5.24: Ekstra varsomhet må utvises ved endringer på fasader eller volum.
Bebyggelsesstrukturen skal bevares. Området er av nasjonal interesse.*

Sammen med bestemmelsene i KPA 2018 og KDP, ønsker vi å vise til kulturminnestrategien for Bergen «Identitet med særpreg», som legges til grunn i alle våre faglige vurderinger.

Vi viser her spesielt til punkt:

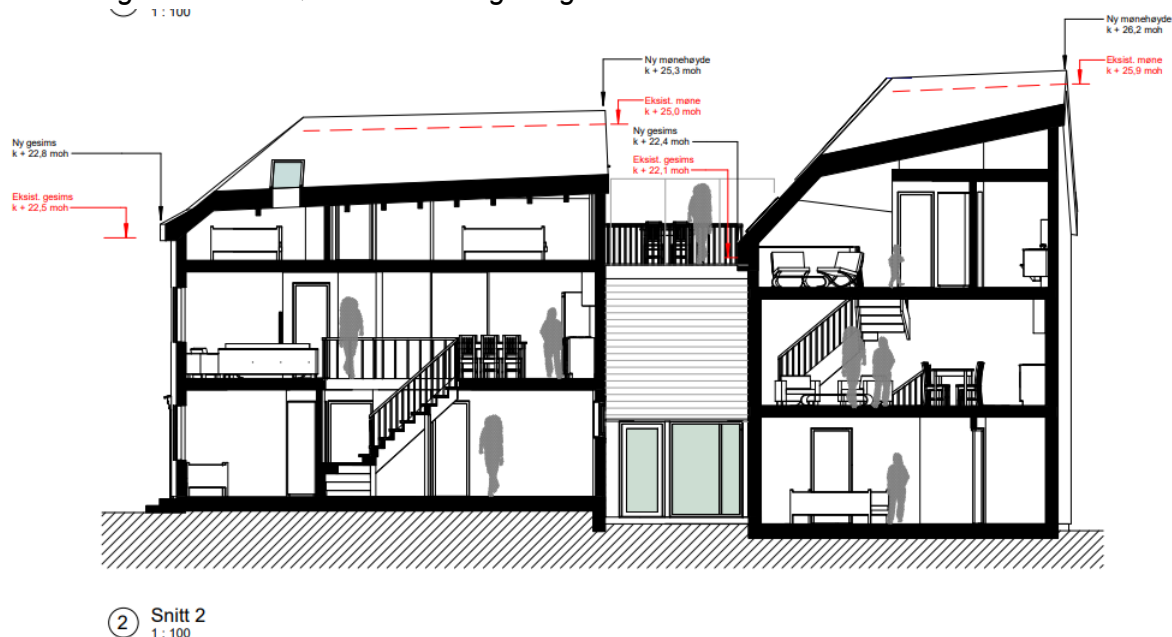
- 1.3: «Ivareta eksisterende bygninger og bygningsmiljø i fortettede områder og la typologi, form og materialitet i det eksisterende være førende for nye tiltak.»
- 1.5: «La karakteristisk og stedegen materialbruk, skala, form og struktur være førende ved tiltak og områdeutvikling.»

I tillegg står det i Kulturminnestrategiens pkt. 5.0:

«I Bergen skal innsatsen styrkes for å verne om og sikre vår kulturarv»

og underpunkt 5.5:

«Dette gjør vi ved å bevare, reparere og gjenskape opprinnelige bygningsdetaljer med gode håndverk- og materialkvaliteter, og la historisk fargebruk være førende ved fargevalg».



Utklipp fra søknad. Til venstre forhuset, til høyre bakhuset.

Vurdering og konklusjon

Omsøkte endringer har konsekvenser for en bygning av høy antikvarisk verdi og som er regulert til bevaring. Bygningene ligger i et område av nasjonal interesse.

Det har vært avholdt veiledningsmøte hos oss samt befaring på eiendommen, og våre råd er i stor grad innarbeidet.

Byantikvaren vurderer at tiltaket er positivt, og i tråd med kommunens kulturmiljøstrategi, med unntak av heving av tak for forbygget. Se redegjørelse under, vi vil utelukkende kommentere på dette punktet.

Heving av tak

Tiltakshaver skriver: «I forbindelse med tilleggsisolering av dagens yttertak, og samtidig bedre kunne utnytte dagens loftsetasje i frem-bygningen, så er det planlagt å etterisolere fra dagens undertak/su-tak og oppover. Dette medfører økt mønehøyde og i utgangspunktet også endring av dagens gesimshøyde. Oppfattelsen av husets gesims mot gate vil vi imidlertid kunne bevare relativt uendret ved en videreføring av dagens artikulerede gesims med horisontale linjer og på taket.»

De to byggene har noe ulike verneverdi siden bakbygningen var gjenstand for en brann i 1992. Her bygget man etter brannen 2 etasjer og loft oppå den gamle grunnmuren som overlevde brannen. Byantikvaren har ingen motforestillinger mot at taket heves for bakbygningen. Men Byantikvaren kan ikke tilråde at man hever taket for forbygget/bolig mot smauet. Vi mener at det vil kunne være mulig å gjennomføre hovedgrepet, uten denne endringen.

Ved å etterisolere taket endres bygningens proporsjoner og det vil i dette tilfelle gå på bekostning av fasaden som gavlmotiv.

Gitt sin høye antikvariske egenverdi, og byggets beliggenhet, vil dette være et grep som til tross for sitt beskjedne omfang, vil medføre en endring på fasaden som er svært uheldig, da selv den minste endring her vil medføre at gavlmotivets autensitet forringes. En verdifull bygning mister mye av sin verdi hvis boligens karakter endres. Endring av arkitektur, bygninger, og taklandskap i dette området er svært utfordrende. Grepet som er valgt er ikke uproblematisk, da det endrer de verneverdige bygningenes opprinnelige arkitektur. Likevel har byantikvaren konkludert med at tiltaket er positivt, og vi ser at foreslått endring av boligene, foruten takløftet på forbygget, kan gi noen kvaliteter uten å gå for mye på bekostning av de høye kulturmiljøverdiene.

For å sikre et vellykket resultat vil det vil være helt avgjørende at material- og detaljvalg blir kvalitetsmessig gode, helt frem til utførelse.

Byantikvaren vurderer tiltaket til å være i tråd med husets og områdets karakter, og at det ikke vil komme i konflikt med husets eller områdets kulturhistoriske verdier, dersom man justerer tiltaket i henhold til det overnevnte. Vi vurderer videre at tiltaket er godt forankret i de historiske rammene, og det er viktig for vår vurdering at det benyttes gode materialkvaliteter og at det sikres høy, håndverksmessig kvalitet i utførelsen.

Byantikvaren kan anbefale tiltaket, såfremt det bearbeides i henhold til det overnevnte.

Søknaden er revidert i ettertid av uttalelsen fra byantikvaren slik at eksisterende gesims opprettholdes. Se nyeste tegninger i dok. 23.

Brannvesenet har gitt uttalelse datert 12.09.24:

Brannvesenets uttalelse vedr. Intern høring - 1165/745, BYGG- 2024/15143, Munkebekksmauet 12, Ombygging og opprusting av eksisterende boligbebyggelse

Viser til anmodning om uttalelse i forbindelse med søknad om tiltak i et av Bergens hensynssoner – annen fare brannsmitte, ref. § 33.12.3 i «Bestemmelser og retningslinjer, kommuneplanens arealdel 2018-2030» vedtatt av Bergen bystyret 19.06.2019.

Saken gjelder sammenslåing av fire til to boenheter, heving av tak, mindre fasadeendringer og planendringer, samt utvidelse av tilbygg i bakgård og takterrasse. Brannvesenet har gjennomgått de aktuelle dokumentene. Ansvarlig for brannprosjektering må vurdere om endringer medfører økt brannsmittfare, og at funksjonskrav til brannsikkerhet ivaretas. Rømning må ivaretas innenfor lovverket. Videre er det viktig at sikker rømning opprettholdes i byggeperioden, samt tilgang for redningsinnsats.

Basert på tilgjengelige byggesaksdokumenter kan vi ikke se at tiltakene vil begrense brannvesenets innsatsmulighet.

Søknaden er sendt Statsforvalteren og Vestland fylkeskommunen ved avdeling for kulturarv for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.7 Unntak fra byggteknisk forskrift:

Bruksendringen/ombyggingen anses som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. plan- og bygningsloven § 31-4. Ansvarlig søker har begrunnet og dokumentert at det er forsvarlig å unnta fra TEK17 § 12-7 *Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal* andre ledd – bokstav a.

Søkers vurdering:

«De konkrete avvikene mellom krav til minimumshøyde og beregnet romhøyde for tiltaket, er forholdsvis lite. For bolig 2 «mangler» det 45mm for å oppnå minstekravet. Et viktig argument i denne sammenhengen er at vi ser muligheten for å åpne opp og få synlig bjelkelag internt i boligen. Hvis vi åpner opp mellom bjelkene, så vil rommene virke høyere og luftigere, selv om nettohøyden under hver bjelke skulle vise seg å bli lavere enn 2,40m. Undersiden av alle etasjeskillene i huset er kledd med gips for ivaretagelse av brannkrav mellom hver av boenhetene (ulike enheter i hver etasje). Det er ikke aktuelt å åpne opp denne konstruksjonen før man er i gang med selve byggearbeidene.

Avvik fra romhøyde i bolig 1:

Gjelder etter vår vurdering bare soverom mot gate på loftet. Her får vi et målbart areal BRA på 4,8m², med gulvareal på 8,5m². Hvis vi legger et bruksareal på 7,0m² til grunn for soverommet, så har målbart areal her et avvik på 2,2m². Det meste av gulvarealet inne i soverommet, har romhøyde som tilfredsstiller krav til målbart areal.

Krav til (himlings-)høyde i oppholdsrom er 2,4m, men det stilles også krav til luftvolum. Et soverom skal minst ha et volum på 15m³. Det aktuelle loftsrommet (soverommet) har et luftvolum på 15,6m³. Volumet gjelder her hele rommet, og ikke bare målbart bruksareal. Selv om rommet har begrenset, målbart areal, så tilfredsstilles minstekravet til luftvolum. Vi vil hevde at rom på loft oppleves ganske annerledes enn rom i «vanlige» etasjer, der deler av rommet har lav takhøyde. Et loftsrom kan oppleves ganske luftig, selv om gulvarealet etter målereglene, er begrenset.

Søker er klar over at det aktuelle rommet avviker fra kravet i forhold til målbart areal. Samtidig vil vi hevde at situasjonen er litt spesiell siden det dreier seg om et loft med skråtak. Vi mener at romfølelsen er annerledes her enn i et vanlig rom med gulvareal på 4,8m². Det at selve gulvflaten er på 8,5m² og at luftvolumet ligger over minstekravet, mener vi bør telle positivt i vurderingen om rommet har tilstrekkelig kvalitet til funksjon som soverom.

Avvik fra romhøyde i bolig 2:

Gjelder etter vår vurdering, rom i hustes 1. -og 2.etasje.

For 1.etasje gjelder følgende rom:

- Entré
- Gang/trapperom
- Bad/vaskerom
- Soverom
- (Bod)

For 2.etasje gjelder følgende rom:

- Stue og kjøkken

Alle rom på loftet har tilstrekkelig målbart areal – til tross for skrå himling (tak). Av nevnte rom over, så regnes soverom i 1.etasje og stue/kjøkken i 2.etasje som oppholdsrom/rom for varig opphold. Øvrige rom kan ha en høyde tilsvarende (minst) 2,2.

Ref. argumentasjon i avsnitt over vedr. romhøyde:

Avviket er forholdsvis lite. Det mangler 45mm for å oppnå minstekravet i oppholdsrom på 2,4m. I dag er undersiden av trebjelkelaget innkledd med gips. Dette grunnet brannkrav mellom hver av leilighetene internt i huset. Det vil mest sannsynlig være mulig å åpne opp og få synlig bjelkelag når vi endrer bruken fra flere leiligheter til én bolig. I så fall vil rommene fremstå høyere og luftigere enn i dag, selv om nettohøyden under hver bjelke skulle vise seg å bli lavere enn 2,4m. Det kan hende vi klarer 2,40m himlingshøyde når dagens brannhimling og evt. nedlekting, er fjernet fra undersiden av trebjelkelaget.

Vår vurdering av søknaden

Kommunen finner at de foreslåtte tiltakene og argumentene fra søker er tilstrekkelige for å gi unntak fra de tekniske kravene til romhøyde. Unntaket vurderes som forsvarlig ut fra hensyn

til sikkerhet, helse og miljø, og vil bidra til å videreføre og utvikle bruken av de eksisterende bygningene på en hensiktsmessig måte.

3.8 Andre forhold knyttet til byggteknisk forskrift

Det er opplyst i søknaden at kravene i kapittel 14, *Energi*, ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, men at de vil bli ivaretatt så langt de passer og innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter, jf. byggteknisk forskrift § 14-1, 5. ledd.

Bygningen omfattes av 'bevaringsområde' i reguleringsplanene, 'spesialområde bevaring og bebyggelse i ververdlig kulturmiljø' i kommunedelplanene og ligger innenfor hensynssonene 'Bestemmelsesområde #4' og 'Kulturmiljø – Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes, samt historisk sentrum' i kommuneplanens arealdel.

3.9 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplanens § 8.1 *Byggehøyde* og kommuneplanens arealdel § 17 *Parkering* med hensyn til økt mønehøyde, samt mindre sykkelparkering enn påkrevd.

Reg. § 8.1 Byggehøyde:

«Hele planområdet er avsatt til spesialområder for bebyggelse, som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares. Innenfor bevaringsområdene skal bebyggelsen og gatemønsteret bevares. Bevaringsverdige bebyggelse er regulert med eksisterende gesimshøyde, mønehøyde og etasjetall.»

Det søkes om å heve takene på begge boligene pga. etterisolering av tak:

- eks. møne 25+ m og ny 25,3+ m (bolig 1)
- eks. møne 25,9+ m og ny 26,2+ m (bolig 2)

KPA § 17 Sykkelparkering:

Bolig 1 på 105,3 BRA-m² har et minstekrav på 3 sykkelplasser.

Bolig 2 på 123,4 BRA-m² har et krav på 3 sykkelplasser.

Det søkes om å kun etablere 4 sykkelplasser.

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

KPA § 17 Sykkelparkering

Parkeringskravet skal sikre at det blir avsatt tilstrekkelig areal til parkering i samsvar med behovet tiltaket medfører. Bestemmelsen skal bidra til bedre tilgjengelighet og fremkommelighet for næringstrafikk, utrykningskjøretøy, syklist og fotgjengere samt bedre det visuelle inntrykket av gaterommene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

«I det aktuelle området skal det tilrettelegges for minst 2,5 sykkelplasser pr. 100m²

BRA bolig. Dette utgjør følgende antall sykkelplasser:

Bolig 01, BRA = 113,4m²: $113,4\text{m}^2 / 100 = 1,13$

$1,13 \times 2,5 \text{ plasser} = 2,8 \text{ plasser} - \text{dvs. } \mathbf{3 \text{ sykkelplasser.}}$

Bolig 02, BRA = 123,4m²: $123,4\text{m}^2 / 100 = 1,23$

$1,23 \times 2,5 \text{ plasser} = \mathbf{3 \text{ sykkelplasser.}}$

Evt. sykkelparkering i bod skal vurderes som tilleggsareal med minst 1,5m².

Det å sette av dedikert plass til 3 sykler pr. bolig innenfor gitte bygningsrammer/eksisterende eiendom, er krevende – hvis ikke det går på bekostning av verdifullt bo-areal. På plantegningen som viser 1.etasje for tiltaket, så er det avsatt plass for 1 sykkel for bolig 01 i felles gang. Bolig 02 har 3 sykler i hhv. utvidet sportsbod (6,5m²), under internt trapp i 1.etasje og 1 sykkelplass i eksisterende bakgård (privat gårds plass for bolig 02). Oppsummert så mangler vi altså 2 sykkelplasser for bolig 01.

Vi skjønner at vi med dette ikke imøtekommer kravene til antall sykkelplasser for tiltaket, og vi vet at bruk av sykkel er et prioritert fremkomstmiddel. Vi skulle gjerne hatt bedre plass inne på eiendommen, men mener det i dette tilfellet er mest hensiktsmessig å prioritere areal for beboelse til fordel for lagringsplass for sykkel. Med dette som utgangspunkt så må vi søke om dispensasjon for dette forholdet, og henvise til offentlige sykkelstativ/løsninger for de resterende 2 sykkelplassene vi ikke klarer å løse innenfor tiltaket.

Eiendommen ligger sentralt, og det er kort gangavstand til de fleste av byens/sentrums tilbud og tjenester. Det er dermed også kort avstand til kollektivholdeplasser og offentlige utlånssykler – hvis man ønsker å bruke sykkel som fremkomstmiddel. Selv om det er en mangel ved tiltaket at vi ikke løser antall sykkelplasser iht. kravet, så tenker vi samtidig at dette kan forsvares for «byboliger»/sentrumsnære eiendommer.

Vi håper at våre synspunkt blir tatt til etterretning i vurderingen av denne dispensasjonssøknaden. Det er synd hvis det skulle vise seg å være antall sykkelplasser (på privat grunn) som blir problematisk for gjennomføringen av det vi i sum anser som et positivt tiltak - ved opprydding og istandsetting av to gamle hus.»

I denne konkrete saken søker man om å få etablert to boliger på en mindre sentrumstomt. Det har vært boliger her tidligere, men flere små enheter. Det ønskes nå å rydde opp og sammenføre etasjer og enheter til to jevnstore familieboliger på 100+ m² BRA over tre etasjer. Men på grunn av eiendommen størrelse er det ikke mulig å etablere 2 av 6

sykkelparkeringer som påkrevd i KPA § 17. det er tegnet opp at det er plass til 4 stykk, to i hver enhet. Både plassert inne og ute.

Bestemmelsen om minimumskrav til sykkelparkering er ment å sikre at det er tilstrekkelig areal til parkering i samsvar med behovet tiltaket medfører. Dette bidrar til bedre tilgjengelighet og fremkommelighet for næringstrafikk, utrykningskjøretøy, syklist og fotgjengere. Kravet skal også bidra til å forbedre det visuelle inntrykket av gaterommene, noe som er viktig for bymiljøet og trivselen til innbyggerne. Søknaden inneholde først en søknad om å plassere sykkelparkering utenfor boligen, på offentlig byrom. Da hadde enhetene fått plass til 6 sykler, men sykkelparkering kan ikke løses på offentlig rom og plassen i boligene og tomten generelt er begrenset. Man måtte derfor løse så mange plasser inne i byggene og i bakgård som mulig og søke dispensasjon for 2 av 6 plasser.

Dette avviket på 2 plasser (for to mindre boliger) vurderes som relativt lite, og søker har argumentert for at de tilgjengelige plassene vil dekke det reelle behovet for sykkelparkering på eiendommen. Det er også alternative løsninger for å kompensere for det reduserte antallet sykkelparkeringsplasser, som for eksempel å oppfordre til bruk av offentlig transport eller delingssykler.

Eiendommen ligger sentralt med kort gangavstand til byens tilbud og tjenester, samt kollektivholdeplasser og offentlige utlånssykler. Dette reduserer behovet for private sykkelparkeringsplasser.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Eiendommens sentrale beliggenhet og tilgjengelighet til offentlige sykkelstativ kompenserer for det reduserte antallet sykkelparkeringsplasser. Tiltaket vil også bidra til en bedre areal- og ressursdisponering for eiendommen, noe som er i tråd med kommunens mål om å fremme bærekraftig byutvikling.

Fordelene ved å dispensere fra sykkelparkeringskravet vurderes til at man får to romslige sentrumsnære boliger i et etablert boligområde uten å gå på bekostning av kulturmiljøet i området, rive eller bygge særlig mye ny konstruksjon. Dispenseringen kan bidra til en mer effektiv og bærekraftig areal- og ressursdisponering for eiendommen, samtidig som det ivaretar hensynene bak bestemmelsen.

Ulempene kan være at det blir vanskeligere for beboerne å finne tilgjengelig sykkelparkering. Dette kan føre til at flere sykler parkeres på uegnede steder, noe som kan skape hindringer og redusere fremkommeligheten for fotgjengere og andre trafikanter.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Søker har påpekt at de tilgjengelige 4 sykkelparkeringsplassene vil dekke det reelle behovet for eiendommen. Bodene til boligene, især bolig 2 er store og har plass til flere sykler og behovet øker. Det er også mer plass i bakgården. Dispensasjonen er rimelig å gi grunnet reelt behov og alternative løsninger for transport og parkering. Det er viktig å ta med at eiendommen er liten og ligger i et område med flere god alternative til transport. Siden området allerede har god dekning av 'deletransport' taler dette for å gi dispensasjon.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis.

Reg. § 8.1 Byggehøyde

Hovedhensynet bak bestemmelsen om bebyggelsens høyde er å ivareta lys- og utsiktsforhold for tiltaket i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse, og sikre tilstrekkelig luft og åpenhet mellom bygninger. Bestemmelsen vil også ha betydning for bygningsvolumet.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

«I forbindelse med tilleggisolering av dagens yttertak, så økes dagens møne -og gesimshøyde med inntil 30cm. Det er ønskelig å isolere taket utenfra, dvs. fra dagens undertak og utover. Inntrykket av husets gesims mot gate vil vi prøve bevare relativt uendret ved en videreføring av dagens artikulerte form og horisontale linjer/fremspring. Her spiller bl.a. posisjon på takrennen en viktig rolle.

Bruk av loftsetasjen er viktig for å få brukbare rom som kan inngå i boligarealet. Etterisolering/ny oppbygging av taket vil også bidra til en mer fornuftig energibruk i boligene, som jo er et viktig moment i seg selv. Videre vil vi i denne sammenhengen trekke frem tiltaket som helhet sett i forhold til de eksisterende omgivelser. Vi mener at tiltaket innordner seg godt i eksisterende/historisk kulturmiljø, da prosjektet tar utgangspunkt i en «oppdydding» i eksisterende bygningsmasse der det estetiske fokuset er tilpasning og tilbakeføring. Selv om tiltaket strider mot planverket i forhold til endring av bygningshøyde, så mener vi likevel at resultatet blir bedre enn dagens situasjon, og at vi ved nettopp «heving» av dagens tak sikrer en mer fornuftig bruk av husene for fremtiden. Det blir mindre slitasje på boligmassen ved å tilrettelegge for familieboliger i stedet for hybler/leiligheter, og når sluttresultatet blir bedre enn utgangspunktet, så mener vi at man må tåle at det gjøres visse tilpasninger for å få dette til.

Tiltaket er helt avhengig av beboerrom på loftet, og da må yttertaket isoleres bedre. Det er knapp takhøyde på loftet i dag, så eneste mulighet for å sikre tilstrekkelig kvalitet på beboerrom samtidig som vi øker isolasjonsmengden, er å «bygge» oss utover/oppover fra dagens konstruksjon. Vår vurdering er imidlertid at vi kan få til en løsning som både ivaretar rom og funksjoner på loftet, samtidig som dagens gesimshøyde mot gaten beholdes. Dette gjøres ved at vi tar utgangspunkt i dagens gesims og øker vinkelen på «yttertaket» i tråd med tilsvarende vinkel på nabohus. I tillegg bygges en knevegg på loftet, der vi full-isolerer hele hulrommet mellom denne kneveggen og yttertaket. Med dette får vi et godt isolert tak, uten at gesimslinjen mot gaten endres. På denne måten beholdes også den vesentligste delen av undertaket og sperrekonstruksjonen synlig fra loftsrommene – noe vi mener er en viktig kvalitet som vi ønsker å få frem igjen (er i dag kledd inn/skjult). Foreslått løsning medfører fremdeles økt mønehøyde.»

I denne konkrete saken skal området og bygget bevares på grunn av kulturhistorisk verdi. Innenfor bevaringsområder skal alle eksisterende bygninger opprettholde nåværende gesimshøyde, mønehøyde og etasjetall.

Hovedhensynet bak regulering av eksisterende mønehøyde, spesielt i historiske områder, er å bevare områdets kulturhistoriske og estetiske verdi. Denne konkretet bestemmelsen ønsker å sikre at bygninger beholder sin opprinnelige høyde og form, noe som er viktig for å bevare den historiske autentisiteten til området. Ved å opprettholde eksisterende høyder, sikrer man at nye eller endrede bygninger harmonerer med den eksisterende arkitektoniske stilen og skalaen. Byggehøyde kravet bidrar også til å opprettholde et enhetlig og harmonisk gatebilde, og begrensinger på bygningshøyde sikrer at nærliggende bygninger ikke mister tilgang til sollys og utsikt, noe som kan påvirke livskvaliteten til beboerne.

Søker ønsker å øke nåværende mønehøyde med opptil 30 cm for å legge til isolasjon på taket fra utsiden. Målet er å bevare bygningens utseende fra gaten ved å opprettholde byggets nåværende gesimslinje, artikulerede form og horisontale linjer ved å kun øke mønehøyden og takvinkelen ved gradvis tykkere etterisolering opp til møne. Løsninger er revidert fra første utkast etter uttalelse fra byantikvaren og spørsmål om prosjektet ønsket å endre utformingen fra byggesak (ref. BYGG-2024/15143-18).

Bruken av loftsetasjen er viktig for å skape brukbare rom som kan inngå i boligarealet, samt at etterisolering og den nye takkonstruksjonen vil bidra til mer effektiv energibruk i boligene.

Prosjektet tar sikte på å integrere bygget godt med det eksisterende historiske miljøet ved å fokusere på tilpasning og tilbakeføring. Selv om prosjektet strider mot gjeldende planverk når det gjelder bygningshøyde, argumenteres det for at resultatet vil være bedre enn dagens situasjon. Prosjektet også vil redusere slitasje på boligmassen ved å legge til rette for familieboliger i stedet for leiligheter, og sluttresultatet vil være en forbedring.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra § 8.1 *Byggehøyde* vurderes til:

- Bedre energieffektivitet noe som reduserer energikostnader og miljøpåvirkning
- Økt brukbarhet av eksisterende rom, noe som spesielt i loftsetasjer kan forbedre boligens funksjonalitet og komfort.
- Modernisering av eldre bygninger, noe som kan forbedre deres strukturelle integritet og levetid.
- Tilpasning til moderne behov ved tilpasninger som gjør bygningene mer egnet for moderne bruk, som familieboliger i stedet for små leiligheter.

Ulempene vil være at endringer i bygningshøyde kan påvirke det visuelle inntrykket og den kulturelle integriteten til historiske områder, noe som kan føre til tap av historisk verdi.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Å øke bygningshøyden i et historisk område kan ha flere potensielle konsekvenser. Endringer i bygningshøyde kan påvirke det visuelle inntrykket av området, spesielt hvis det bryter med den eksisterende arkitektoniske stilen og skalaen.

På den positive siden kan bedre isolasjon og energieffektivitet i de oppgraderte bygningene redusere energiforbruket og bidra til bærekraftige løsninger. Dette tiltaket ansees som godt tilpasset eksisterende omgivelser og bidrar til en mer bærekraftig og funksjonell bruk av bygningene. Etter vår mening kan tiltaket, med en mindre økning av mønehøyde, gjennomføres på en måte som ivaretar områdets historiske og kulturelle verdi uten å skape uheldig presedens. Økning av byggehøyden vil heller ikke være særlig synlig.

Som nevnt skal bevaring av eksisterende byggehøyder er å sikre at historiske områder bevares på en måte som respekterer deres unike karakter og betydning. Dette synes vi har blitt ivaretatt i prosjektet.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Henriette Nielsen

Saksbehandler

Hanne Karin Broch

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
STATSFORVALTAREN Njøsavegen 2
I VESTLAND
OPPUSSING Stemmelia 18
KAMERATENE AS

6863 LEIKANGER

5223 NESTTUN

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 sluttdokumentasjon 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. 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.

