

Håsteins gate 7



Velkommen til

Håsteins gate 7



Salgsoppgaven produsert 10. mars 2025

Laksevåg

Lekker selveierleilighet modernisert i 2020! Felles terrasse & hage. Parkeringsmuligheter. Nærhet til studiesteder.

Prisantydning	2 900 000,-
Omkostninger	73 850,-
Totalpris	2 973 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	825,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	41 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1917
Megler	Kajin Hashim
Telefon	944 94 851
E-post	k.hashim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nydelig 2-roms oppusset i 2020 med høy standard og smarte planløsning. Perfekt beliggenhet i et populært, sentrumsnært boligfelt med sjøutsikt, hvor du får både byens puls og roen rett utenfor døren.

- Solrik felles hage og terrasse
- Oppusset og modernisert i 2020
- TG1 på bad, kjøkken, vinduer m.m.
- Gjennomgående lik parkett - nydelig helhetsinntrykk
- Balansert ventilasjon
- Rør i rør system
- Mulighet for parkering utenfor inngangsdøren
- Lave felleskostnader
- Ekstern bod på 6 m²

I gangavstand:

- Busstopp
- Laksevåg senter med Meny, Kiwi, Apotek 1, Vinmonopolet m.m.
- Extra Damsgård
- Flere parker i nærområdet, bl.a. Kirkebukten og Håsteinarparken
- Enkel adkomst til fjellet

Arealer og innhold

BRA-i:	35 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	41 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 35 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 kvm.

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.



BARK

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 6 m².



















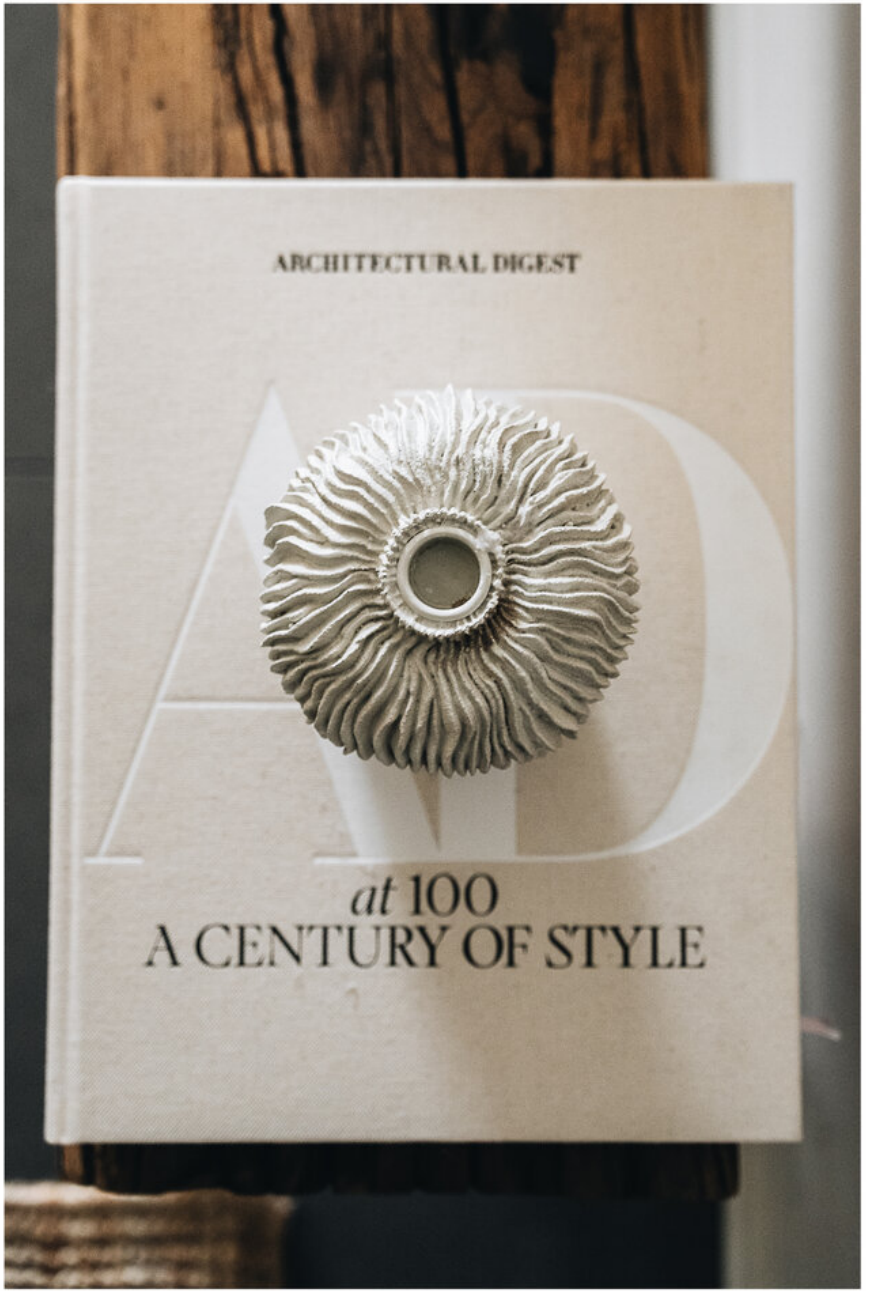







HOLARS




ARCHITECTURAL DIGEST
AD
at 100
A CENTURY OF STYLE















Informasjon

Håsteins gate 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0085/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Håsteins gate 7, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153, bnr 137, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Johanne Austrheim Moschamparis

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
86 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 973 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 986 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1917

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 35 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold

Selger opplyser om formiddagssol inn i stuen mellom ca. 08:00-10:00 midtsommers, ellers er det sol i noen få timer på felles balkong bak huset mellom ca 14-16:00 tiden. Det er mulig å gå ned til Coop, hvor du kan nyte solen hele dagen.

Innhold

Leiligheten ligger fint til 2. etasje og inneholder:

BRA-I 35m^2: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 6 m^2.
Sameiet har også en felles redskapsbod.

Parkering

- Det er felles parkeringsplass utenfor leiligheten med plass til tre biler. Det er førstemann til mølla prinsippet.
- Det er soneparkering i gaten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Endringer vedrørende tak:
- I følge JOG Eiendom er skifter tatt av, nye lekter, nytt tak med lufting. Skifter er lagt tilbake med supplering av nye skifer der det var behov.

Arbeid på vann/avløp:
- Det er nytt vann og avløp som er utført av JOG Eiendom. Avløp i plast og vannrør i rør i rør system.

Endring vedrørende boligen:
- Det var opprinnelig ett hus, men er seksjonert til fem leiligheter. Arbeidet er godkjent og er utført av JOG Eiendom.

Arbeid på eiendommen:
- Det er planert hage på sørsiden av huset for utvidelse av parkeringsplass. Arbeidet er utført av Bolstad AS.

Balansert ventilasjon:
- Det er balansert ventilasjon i alle leilighetene.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur av mur konstruksjoner.
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Sperretak tekket med skifer.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Elektrisk, grunnet det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg og deksel på stikkontakt ved kjøkkenbenk er løs.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
- Keramisk platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Gulvvarme på bad.
- Elektrisk oppvarming.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 825,- pr. mnd.

Inkluderer: Byggforsikring, strøm i fellesarealer og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 9 153,-pr. 2025

Inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp.

Andre utgifter

Kostnader som påløper utenom felleskostnader og kommunal avgifter er innboforsikring, strøm og eventuelt TV/internett.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 476 293,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 905 173,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Håsteins gate 7, orgnr. 926004662

Om sameiet

Sameiet har totalt 5 seksjoner.

Forretningsfører

Sonja Landro

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjenning i sameiet. Men styreleder skal informeres om ny eier.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde positivt resultat på kr 13 790,- i 2023.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter.

- Hver enhet har hovedansvar hver 5. søndag for vasking og avfallsliste. Alle må likevel ta ansvar for at spannene blir trillet ut hver søndag.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 90593824

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 408 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten inngjerdet og pent opparbeidet med hage, felles uteplass og egen bod hus.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

På Finn.no kan du se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved fellesvisning vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Laksevåg i Bergen, som passer perfekt for både den urbane livsnyteren og den turglade. Her får du det beste av to verdener: umiddelbar nærhet til sentrum og alt det byr på, samtidig som du har kort vei til flotte turområder og naturopplevelser.

Det er en enkel og rask forbindelse til Bergen sentrum, enten du velger å gå, sykle eller ta buss. Byens pulserende liv er kun noen minutter unna, og her finner du noe for enhver smak innen restauranter, shopping, uteliv, kulturtilbud og servicetjenester. For studenter og akademikere er det også verdt å nevne at Småpudden, gang- og sykkelbroen over Damsgårdssundet, gir rask tilgang til Møhlenpris, hvor du finner BI Bergen, UIBs fakulteter og flere andre studieinstitusjoner.

Damsgårdssundet er kjent som "morgendagens bydel" og har gjennomgått en spennende utvikling de siste årene. Området byr på en moderne og maritim atmosfære med en rekke fasiliteter som kafeer, restauranter, treningssentre, allmenninger, kaipromenade, kajakkhavn og en hyggelig småbåthavn. Her finner du også en egen sandstrand, perfekt for varme sommerdager.

I umiddelbar nærhet av leiligheten finner du Laksevåg Senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester. Her finner du blant annet apotek, vinmonopol, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med et rikt utvalg. Langs Damsgårdsveien ligger også flere gode spisesteder, som Pizzabakeren og Sumo Restaurant, samt Evo treningssenter for den treningsglade.

For de som setter pris på friluftsliv og naturopplevelser, er det mange muligheter rett utenfor døren. Løvstakken og Damsgårdsfjellet ligger like bak leiligheten, og byr på fantastiske turmuligheter med spektakulær utsikt over Bergen fra toppen. Løvstien, en populær turløype for joggere og turgåere, er også lett tilgjengelig. Om sommeren kan man nyte fine dager ved Karihålen, en offentlig badeplass i nærheten, hvor du kan slappe av med en piknik mens du nyter den vakre utsikten over sentrum og utover mot Askøy.

Kollektivtilbudet er meget godt, med et busstopp like utenfor leiligheten. Herfra går det hyppige avganger inn til sentrum, med buss hvert femte minutt i rushtiden, noe som gjør det enkelt og effektivt å komme seg rundt.

Denne beliggenheten gir deg en perfekt kombinasjon av byliv og naturopplevelser, med alt du trenger i umiddelbar nærhet.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Vil savne å bo i en leilighet som ligger perfekt plassert for en som meg med kjøpesenter i nærheten, treningssenter et stenkast unna, bade område 2 min å gå og bylivet en koselig spasertur unna. Samtidig vil jeg savne de snille naboene som bor i huset, veldig medgjørlige folk.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Løvstien, Løvstakken og Lyderhorn eller en kort tur inn til Fløyen.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Alle er snille og rolige folk, alle har respekt for hverandre og har aldri vært noe styr med noe/noen.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Linje 6 går hvert 10.min som fører til Birkelundstoppen.
- Linje 19 til Åsane terminal og linje 20 til Nesttun terminal. Sistnevnte går også til Haukeland sykehus.
- Coop Xtra Damsgård ligger 2 min fra huset.
- Laksevåg senter 7 min og barnehage ligger like med Coop Xtra også.
- Treningssenteret Kaliber ligger 1 min fra huset.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på innbygging av altaner på bolig, datert 22.05.1981.
Det foreligger ferdigattest for anmeldte tilfluktsrom, datert 20.04.1943.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring bolig, datert 16.11.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunalt vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Laksevåg. Kvartalet Kringsjåveien - Fergeveien - Håsteins gate og Damsgårdsallmenningen m.v., reguleringsendring ikrafttrådt 06.12.1958 regulert til prosjektert ny bebyggelse.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Historiske senter Laksevåg 100%
- Faresone: Luftkvalitet - gul sone 100%
- Faresone: Brannsmitte 100%
- Gjennomføringssone: Omforming Laksevåg 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 64940000
Plannavn: Laksevåg/Bergenhus, gnr 153 bnr 1, Laksevåg verftsområde 2
Formålet med planen er at Marin Eiendomsutvikling AS ønsker å utvide landarealet i planområdet gjennom en betydelig
utfylling i Puddefjorden. Planen skal legge til rette for utfylling i sjø, samt omdanning av verftsområdet til sentrumsformål med bymessig bebyggelse.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/153/137/3:
13.03.1912 - Dokumentnr: 900052 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:153 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2025 - Dokumentnr: 221901 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.06.2020 - Dokumentnr: 2656403 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 35/295

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at boligen er opprinnelig 1-roms. Soverommet er satt opp i ettertid. For denne leiligheten krevde kommunen en innebod på minimum 3 kvm, per i dag så ikke dette et krav leiligheten tilfredsstiller. I hht. til register så er leiligheten registrert som H0102 men ihht. tegninger så er det registrert som H0202. Endring fra hoveddel til hoveddel er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men etablering av soverom kan utløse andre krav som rømningsvei og lysinnslipp. Kjøper overtar ansvar og risiko for videre fortsatt bruk og eventuelle pålegg fra kommunen.
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum
Grunnpakke leilighet kr. 14 900,-
Nordvik markedsføring kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 000,-
Visningshonorar per annonsert visning kr. 3 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 314,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, må selger betale for utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. mars 2025

Ansvarlig megler

Mads Wickmann, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99319551

Megler 2

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 94494851

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Håsteins gate 7

Håsteins gate 7

Nabolaget Gamle Laksevåg - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.)	403 elever, 27 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Holen skole (1-10 kl.)	565 elever, 37 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Nygårdslien skole (1-7 kl.)	279 elever, 14 klasser	5 min 🚗 2.2 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.)	296 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.7 km
Laksevåg videregående skole	850 elever, 59 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Bergen Private Gymnas		6 min 🚗

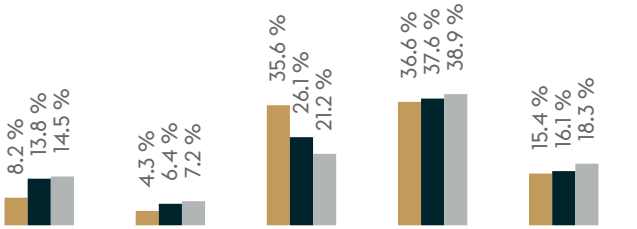
Offentlig transport

Håsteins gate	Linje 85	1 min 🚶 0 km
Bergen busstasjon	Linje 2	7 min 🚗 3.2 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	9 min 🚗 3.7 km
Bergen Flesland		19 min 🚗

Barnehager

Kirkebukten barnehage (1-5 år)	49 barn	5 min 🚶 0.3 km
Kidsa Vågedalen (1-5 år)	67 barn	10 min 🚶 0.7 km
Den Internasjonale barnehagen ...	30 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Laksevåg	796	542
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Damsgård, Jansonmarken	6 min
Damsgård skole	10 min
Energi Treningssenter	11 min
SATS Damsgård	13 min

«Liker oss her pga den marine atmosfæren og at det er veldig stille og fint her!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100



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

Håsteins gate 7
5160 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1917
BRA: 35 m^2
BRA-i: 35 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	1	0	0

Supertakst
GNR: 153 BNR: 137 SNR: 3

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Håsteins gate 7
5160 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28254

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)
Deksel på stikkontakt ved kjøkkenbenk er løs (TG 2)

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 elitilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.
Deksel på stikkontakt ved kjøkkenbenk må festes bedre.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.3.2025	**7.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Johanne Austrheim Moschamparis** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen** Telefon: **40099909**
Firma: **Frøyen Takst AS** Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:
Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:
Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Håsteins gate 7, 5160 Laksevåg**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	153	Bruksnr:	137	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1917 - Kilde: Eiendomsverdi**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av mur konstruksjoner. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Sperretak tekket med skifer.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og entré. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Oppgradert leiligheten til moderne standard (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2019	Nye vinduer (Kilde: Egne observasjoner)	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	35	35	0	0	0
Ekstern bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	**41**	**35**	**6**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	35	35	0	0	0
Totalt m²	**35**	**35**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	35	35	0	- Entré: 5,6 m² - Bad: 4,0 m² - Soverom: 6,7 m² - Stue/kjøkken: 16,5 m² Takhøyde: 2,58m og 2,31m 2,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	**35**	**35**	**0**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	**6**	**0**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse EI30/Rw35db	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder (+/- 5mm målt med kryssliaser) Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Heltré benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Keramisk platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)
Deksel på stikkontakt ved kjøkkenbenk er løs (TG 2)

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.
Deksel på stikkontakt ved kjøkkenbenk må festes bedre.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod under felles trapp.
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
Ukjent. Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.
Størrelse
113 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst om service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-1

Fallforhold:
20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ikke mulig å kontrollere om membran er brettet opp bak terskellist. Forholdene er ikke helt i tråd med forskrift sin veiledning grunnet et mindre lokalt motfall like ved sluk som gjør til at noe vann blir liggende på gulv ved sluket. Vi vurderer dog at forholdet er tilstrekkelig med hensyn til vannsikkerheten til badet.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Mrk: Anbefaler å kontrollere om membran er brettet opp bak terskellist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter feks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass - Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Eier har ikke mottatt dokumentasjon fra tidligere eier/utførende.	

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
19-0085/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Håsteins gate 7, 5160 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Johanne Austrheim Moschamparis

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90593824
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Bad ble totalrenovert i 2020

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge JOG Eiendom er skifer tatt av, nye lekter, nytt tak med lufting. Skifer er lagt tilbake med supplering av nye skifer der det var behov.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JOG Eiendom. Nytt vann og avløp. Avløp i plast og vannrør i rør i rør system.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JOG eiendom. Var opprinnelig ett hus, men er seksjonert til fem leiligheter.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOLSTAD AS. Planert hage på sørsiden av huset for utvidelse av parkeringsplass.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Var rotter i min bod som hadde spist av feltrasjoner som lå tilgjengelig, fjernet dette og det er ikke lenger ett problem.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Er balansert ventilasjon i alle leilighetene.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten i 2020.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

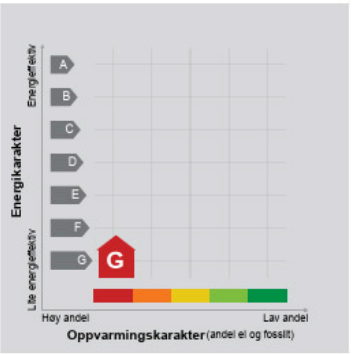
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 19-0085/25

ENERGIATTEST

Adresse	Håsteins gate 7
Postnummer	5160
Sted	LAKSEVÅG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	153
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139625706
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-88773
Dato	07.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Opplysninger fra

Sameiet Håsteins gate 7

Agenda styremøte 12/1-2024

- Vaske/avfallsliste
- Biloppstillingsplass/ parkering
- Plenklipping /snømåking
- Dugnad til våren
- Service på branntavlen
- Regnskap, beholdning, justere husleie?
- Ny styreleder
- Evt

Referat styremøte 12/1-2024

- Vaske/avfallsliste

Hver enhet har hovedansvar hver 5. søndag. Alle må likevel ta ansvar for at spannene blir trillet ut hver søndag.
Brett sammen papp/ papir slik at det blir bedre plass i papirspannet.
Daniel undersøker om vi kan bytte ett av de små til større papirspann.
Alle må vaske. Vi ble enige om at dersom man ønsker det vasker hver etasje bare «sin trapp»

- Biloppstillingsplass/ parkering

Pr i dag er det to plasser og to biler. Gjester kan benytte soneparkeringsapp gjennom Bergen kommune.
Det er flertall for å utvide parkeringen slik at det blir plass til 4 biler. Parkeringen vil da være mot terassetrappen. Det ble snakket om å astfaltere parkeringsområde, men det kan evt komme senere. Det ble fremsatt to finansieringsforslag
1 spare 2 engangssum
Det er flertall for å innbetale en engangssum.
Daniel arbeider videre med å få arbeidet i gang.

- Plenklipping/ snømåking

Geir Magne og Simona har ansvar for plenklipping.
Vi besluttet å trimme lindetreet en gang pr år.
Snømåking gjøres dersom vi har ansvar for avfallspann etter behøv.

- Dugnad til våren

Daniel foreslo å erstatte dugnad med en vedlikeholdsplan. Geir Magne utarbeider en slik plan.

- Service på branntavlen

Sonja kontakter rette instans for dette.
På grunn av rotter observert i boden vil det også bli satt ut rottegift ved avfallsområdet og utebod

- Regnskap, beholdning, justere fellesutgifter?

Det var flertall for å øke fellesutgiftene med 10%
Utregnet etter brøk og fra februar 2024 blir da felleskostnad:

1. Daniel 1100kr
2. Simona 880kr
3. Johanne 825kr
4. Sonja 1210kr
5. Frida 1320kr

- Ny styreleder

Sonja fortsetter.

- Evt

Ytterdøren endrer seg litt etter temperaturen ute og går ikke automatisk i lås når det er kaldt.
Vi må alltid forsikre oss om at døren går i lås.

Mvh
Sonja Landro
Styreleder

Regnskap sameiet Håsteinsgte 7 2023

Innbetalinger
Felleskostnader Jan-Des: 58200,-
Kundeutbytte Gjensidige: 2516,-
Sum: 60716,-

Faste utgifter
Forsikring Gjensidige: 27027,-
Felleslys: 6098,-
Sum: 33125,-

Vedlikehold/utbedring:
Dugnad, blomster, putekasse, slangetrommel: 3468,-
Utbedring av dør: 300,-
Omkostninger: 33,-
Sum: 3801,-

Egenandel innbrudd:
Sum: 10000,-

Sum utgifter: 46926,-
Sum inntekter: 60716,-
Resultat: 13790,-

Beholdning per 11/1-24: 58122,60,-

Styreleder
Sonja landro
11/1-2

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 153/137/0/0
Utlistet 26. februar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260653566	Grunneiendom	0	Ja	408,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40080000	30	LAKSEVÅG. KVARTALET KRINGSJÅVEIEN - FERGEVEIEN - HÅSTEINS GATE OG DAMSGÅRDSALLMENNINGEN M.V., REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.12.1958		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_3	Omforming Laksevåg	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3300000	30	LAKSEVÅG. KVARTALET KRINGSJÅVEIEN - FERGEVEIEN - HÅSTEINS GATE - DAMSGÅRDSALLMENNINGEN, REGULERINGSENDRING	3	-
5680000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING	3	-
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	3	-
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	1	202220462
62090000	35	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 30. MFL., KIRKEBUKTEN BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE	3	201011706
(N/A)	35	Laksevåg. Gnr. 153, Bnr. 30, Damsgårdsveien 219	1	202418701
40020100	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL., LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE	3	200501775

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
70140000	34	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 1 MFL, LAKSEVÅGNESET	1	202220582

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
153/277	139626672-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	23.01.2024	202316920

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 26. februar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

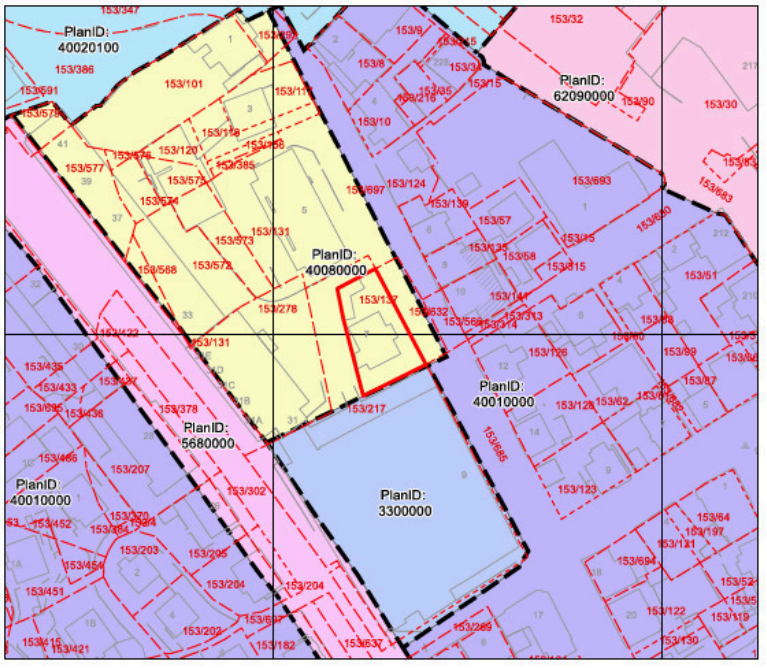
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/137/0/0
Dato: 26.02.2025 Adresse: Håsteins gate 7

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40080000

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

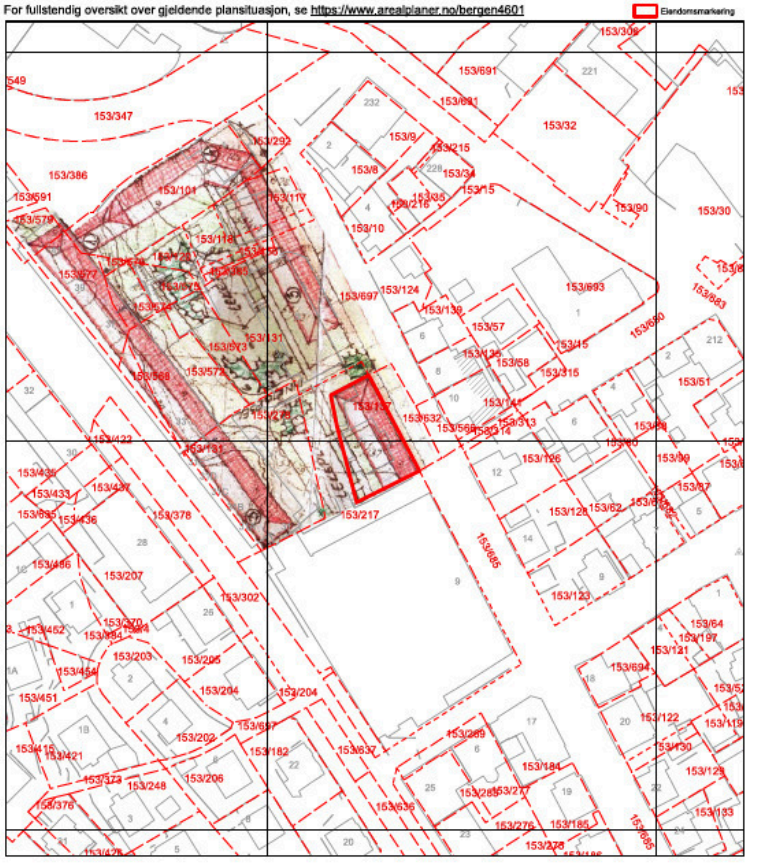
Reguleringsplan på grunnen

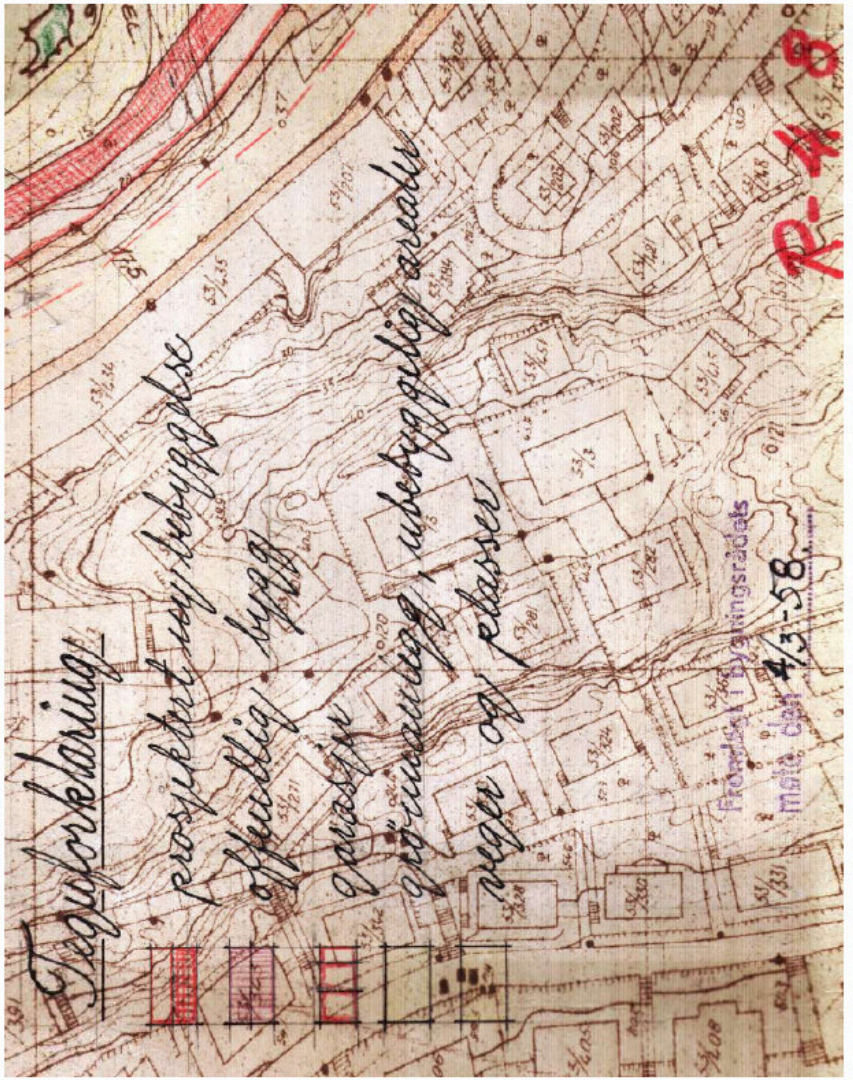
N

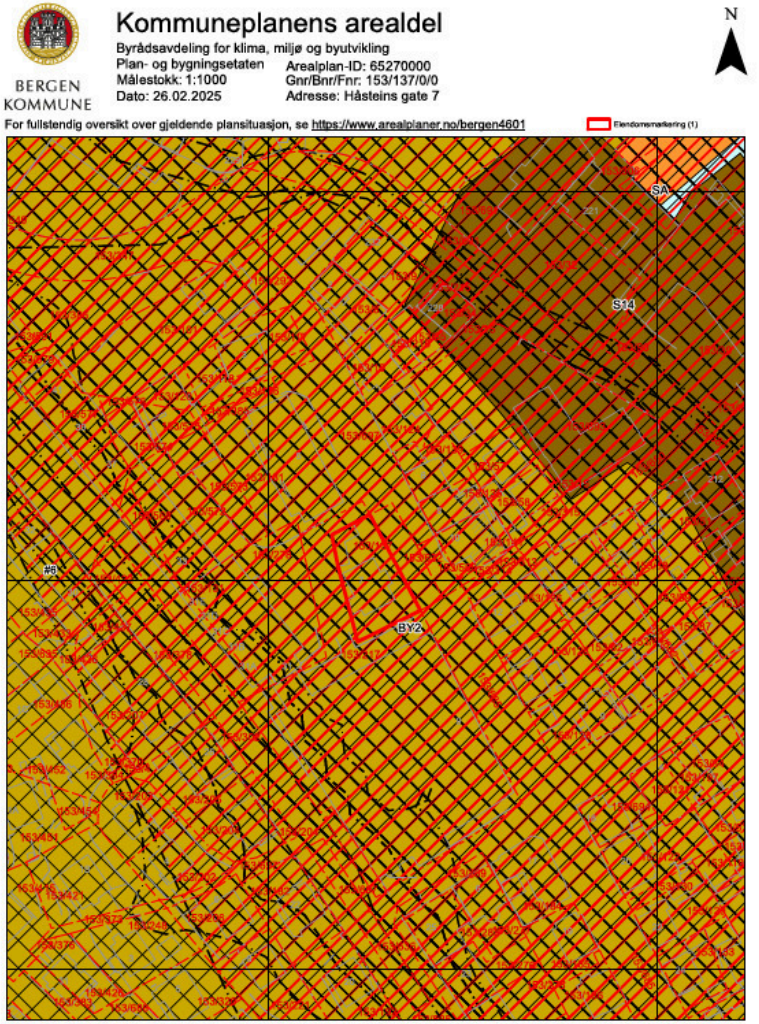
Arealplan-ID: 40080000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/137/0/0
Dato: 26.02.2025 Adresse: Håsteins gate 7

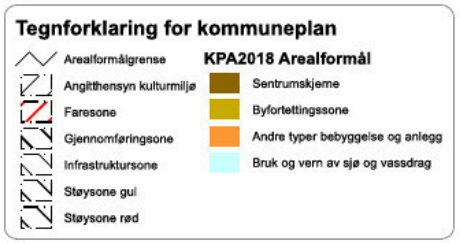
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering




Søknad om
rammetillatelse
for
oppføring av
enebolig med
garasje og
utebygg på
gnr. 53 bnr. 43-58
Fredet i Byggingsrådets
møte den
R-48


Kommuneplanens arealdel
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 26.02.2025
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 153/137/0/0
Adresse: Håsteins gate 7
BERGEN KOMMUNE
N
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601
Eiendomsmerkering (1)
SA
S14
BY2


Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Gjennomføringsone
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Andre typer bebyggelse og anlegg
Bruk og vern av sjø og vassdrag

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Bygg Prosjekt AS
Fantoftvegen 14P
5072 BERGEN

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Rolf Bertheussen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Jog Eiendom AS, Vågsgaten 12, 5160 LAKSEVÅG

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Rolf Bertheussen	201726638/20	161120

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 153 Bnr 137
Adresse	:	Håsteins Gate 7
Tiltakshaver	:	Jog Eiendom AS
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 03.11.2020 og rammetillatelse datert 27.06.2018.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for følgende tiltak;

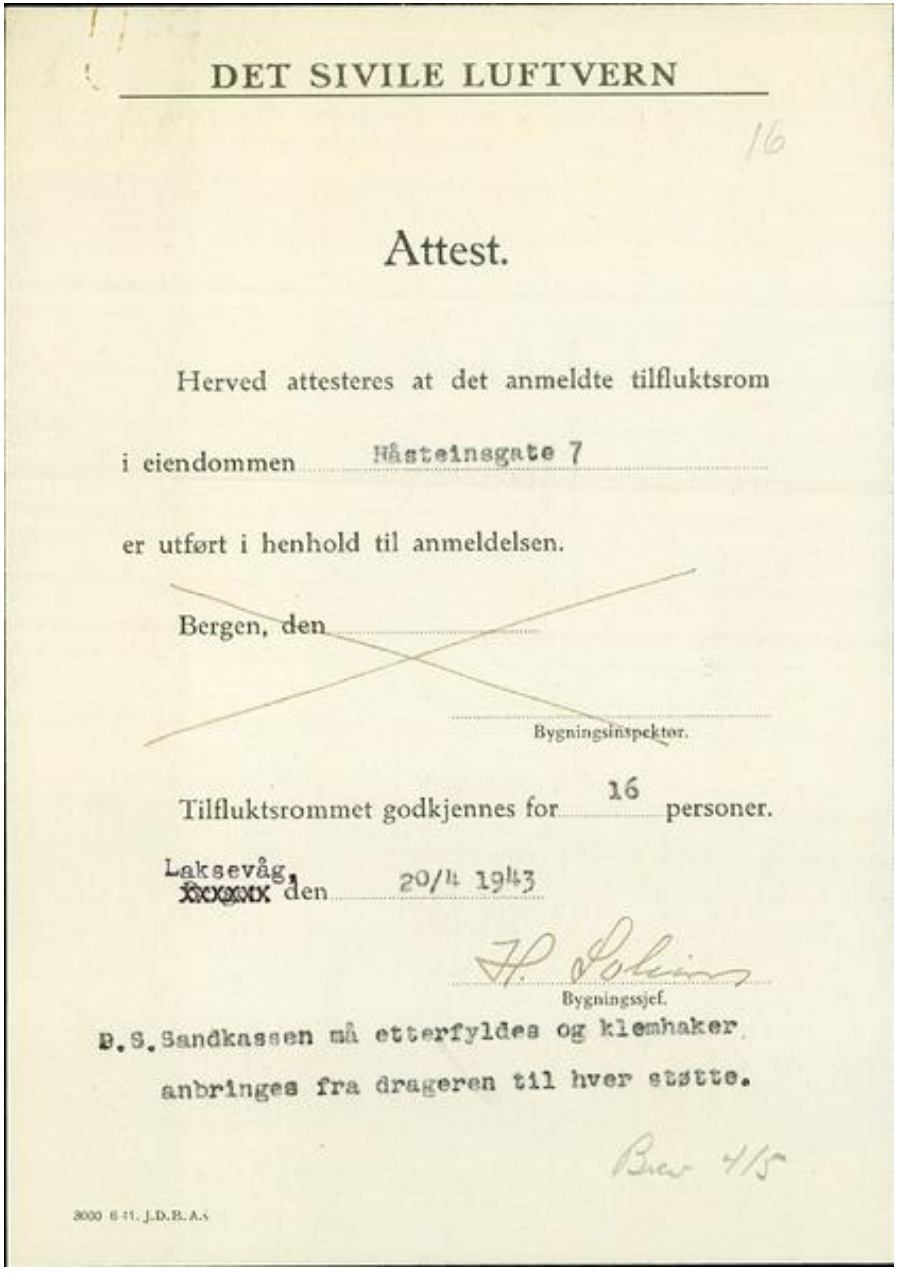
- Bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje.
- Oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter.
- Etablering av våtrom i alle boenheter.
- Etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen.
- Generell endring av planløsning.
- Installasjon av brannalarmanlegg.
- Generell brann- og lyd teknisk oppgradering avbygningen,

jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
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. Fylkesmannen 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.



DET SIVILE LUFTVERN

16

Attest.

Herved attesteres at det anmeldte tilfluktsrom

i eiendommen Håsteinsgate 7

er utført i henhold til anmeldelsen.

Bergen, den .....

.....
Bygningsinspektør.

Tilfluktsrommet godkjennes for 16 personer.

Laksevåg, den 20/4 1943

H. Holmen
Bygningssjef.

P.S. Sandkassen må etterfyldes og klemhaker anbringes fra drageren til hver støtte.

Bev 4/5

3000 6-41. J.D.B.A.s

LAKSEVÅG 130 1941 BYGNINGSRÅD

Byggeanmeldelse for tilfluktsrom

på eiendommen Haavikingv 7 i Laksevåg

Herved anmeldes innredning av provisorisk tilfluktsrom. Der vedlegges følgende tegninger: plantegning av 1ste etasje med plassering av tilfluktsrommet samt avstivning av tak og nyinnbygning for vinduer og vegg.

Antallet av personer som til stadighet oppholder seg i bygningen er: 36 Pers

Antallet av bebodde etasjer, kjeller og loft iberegnet er: 4.

Antallet av leiligheter er: (Bedriftsrom, kontorer og butikker medtas.) 8.

Bygningens etasjeatskillere og bærekonstruksjoner er av: 3x9" Gjelker med innskudd og liggende plank. 3" liggende plank

Til tilfluktsrom innredes: 1ste etasjes kjellerrom

Tilfluktsrommets gulvareal og høyde er: 3,30 m bredt 3,35 langt 2,52 m høit

Antall personer som tilfluktsrommet er beregnet for er: 16

Vend.

Beskrivelse av innredningsarbeidet: Gulvet legges ut med avstivningsbokk. Bokkene 4x5" ville 4"x5" høye og 5'x6' fjelker. Dessuten nikes 3" veggen ut med gaten ved å slå opp en vegg med sand imellom. Fjelkene nikes nivelert med en skrå fastside utvendig. Denne kan senere benyttes som vindusvegg idet den stilles opp vertikalt i ene enden. Hele kjelleren blir fylt med sand.

Av gass-, vann- og dampledninger er der i tilfluktsrommet: ingen.

Laksevåg den 22-7 1941

Emanuel Samuelsen
Eierens navn.

Arne Samuelsen
Anmelderens navn og adresse.
Haavikingv 7

10000 4 41. J.D.B.A.s

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

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

Edvin Johansen,
Håsteinsgt. 7,
5031 LAKSEVÅG

Bergen, den 06 MARS 1980

ARKIV nr. 503.1
HF/eå
Sak nr. 794523

BYGGETILLATELSE

i medhold av bygningslovens § 93.

Byggeplass	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
LAKSEVÅG		53	137	

Byggherre	Adresse	Telefon
Edvin Johansen	Håsteinsgt. 7, 5031 Laksevåg	217413
Søker/byggmelder: Edvin Johansen	Håsteinsgt. 7, 5031 Laksevåg	217413
Ansvarshavende	Adresse	Telefon

Bygningens art:
☒ Enebolig ☐ Tomannsbolig ☐ Rekkehus ☐ Forretningsbygg
☐ Industribygg ☐ Annet (beskriv).....

Arbeidets art:
☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☐ Annet (beskriv):.....

Søknaden om byggetillatelse
er datert 11/11-79
mottatt 13/11-79

I henhold til fullmakt gies byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Tilbygget plasseres som vist på kart i m 1:1000, stemplet godkjent d.d.
2. Tilslutning mellom tilbygg og eksisterende bygg må utføres slik at det ikke oppstår utettheter, eller at isolasjonsevnen (lyd og varme) på andre måter svekkes.
3. Før arbeidet igangsettes, må ansvarshavende være godkjent av bygningsmyndighetene.

I. Froestad
bygningsinspektør
for byggesaksjefen

H. Fosse
saksbehandler

Gjenpart til:
☒ byggherren ☐ ansvarshavende ☒ arbeidstilsynet
☒ boligavdelingen ☒ anleggsseksjonen ☐ helseseksjonen
☐ ..... ☐ .....

Forøvrig gjelder Alminnelige bestemmelser, se baksiden

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Alt arbeid må utføres i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene medmindre det er søkt om og uttrykkelig gitt dispensasjon.
2. Bygningskontrollen, tlf. 21 36 00 og Arbeidstilsynet, tlf. XXXXXX må varsles før arbeidet igangsettes. 29 20 05
3. Intet arbeid må igangsettes før nødvendig tiltak er truffet for å hindre skade på person og eiendom. Anleggsseksjonens driftsavdeling, tlf. 21 36 00, Lysverkenes driftsavdeling, tlf. 21 50 80, og Televerket avd. kartverk, tlf. 014 må varsles for påvising av ledninger i grunnen.
4. Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen
   a. for besiktigelse av byggegruben før støping tar til og for planlegging av dreneringen.
   b. for forskalingskontroll.
   c. før støp av armerte betongkonstruksjoner.
   d. før innkledning av isolasjon i golv, vegger og tak.
   e. før puss- og innredningsarbeider igangsettes i mur- og betongbygg.
   f. ved utførelsen av spesielle arbeider og konstruksjoner.
   Jfr. gjeldende instruks for ansvarshavende.
5. Utstikking og høydeplassering må rekvireres utført av oppmålingsavdelingen. Skjema for rekvisisjon vedlegges.
6. Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjenning.
7. Tillatelse til graving i kommunale veger må på forhånd innhentes hos anleggsseksjonens driftsavdeling, til graving i riks- og fylkesveger hos Hordaland vegkontor, tlf. 23 23 10.
8. Fundamentering, kjeller og drenering må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 42.
9. Ventilasjon må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47. Ved naturlig avtrekk skal kanalene føres over tak. Avtrekk fra kjøkken og WC må føres i egne kanaler.
10. Røykpiper og peiser må utføres og isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49.
    Adkomsten for feiing må godkjennes av feiervesenet.
    Oljefyrt ildsted og lagring av olje må anmeldes til brannvesenet.
11. Lydisoleringen må minst tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53. Det vises særskilt til kap. 53:3 om lydisolering mellom rom i forskjellige boliger.
12. For varmeisoleringen gjelder byggeforskriftenes kap. 54.
13. Bad, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett gulv.
14. Grunnvann og overvann må ledes til sikkert avløp godkjent av bygningsmyndighetene.
15. Bestemmelser og påbud i situasjonskartet må etterkommes.
16. a. De godkjente tegningene kan bare fravikes med bygningsmyndighetens tillatelse.
    b. Byggetillatelsen faller bort hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 1 år etter at tillatelsen er gitt eller byggearbeidet innstilles i et mer enn 1 år. Hvis byggearbeidet aktes igangsatt/gjenopptatt etter utløpet av 1-årsfristen, må det søkes særskilt om fornying av byggetillatelsen.
    c. Før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest må bygningen eller del av den ikke tas i bruk.

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

Byplandirekteren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

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

Edvin Johansen
Håsteinsgt. 7

5031 LAKSEVÅG

VÅR REF. S.nr. MS/ru 794523

DATO 22. mai 1981

FERDIGATTEST

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

MIKRO-
04 JUNI 1981
FOTOGRAFERT

Byggeplass	Laksevåg, gnr. 53, bnr. 137
Byggets art	innbygging av altaner på bolig
Byggherre	Edvin Johansen
Ansvarshavende	ds.
Søknad om byggetillatelse mottatt	13.11.1979
Byggetillatelse gitt	6.3.1980

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

M. Sletten
for overingeniøren
bygningsinspektør

H. Frugård
bygningskontrollør

Kopi:

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

TIL HEST A/S V/ASTRUP
NATLANDSVEIN 92A
5030 LANDÅS

Arkiv 5210
Deres søknad mottatt 25.03.97 Vår ref. Snr 977187 Bergen, 29.5.1997
RL /BLS

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass: HÅSTEINSGATE 7 Eiendom: 0-0153-0137

Byggherre : JOHANSEN J. & M. Adr.: HÅSTEINSGATE 7

Anmelder : TIL HEST A/S v/ASTRUP Adr.: NATLANDSVEIN 92A

Arbeidets art: TILBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse for tilbygg terrasse gies i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 25.03.97.
Det vises til tegninger stemplet byggesaksavdelingen 25.03.97.

Tiltaket skal utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende byggeforskrift så fremt det ikke er gitt dispensasjon.

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

- Plassering som vist på kart, stemplet Bergen kommune byggesaksavdelingen 25.03.97.

- Terrassen skal ha min. 0,9 m høyt rekkverk. Rekkverket bør ha vertikale sprosser for å hindre klatring og utføres med maks 0,1 m åpning mellom sprossene.

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

Snr. 977187

- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.

- Sikringstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 100 må nøye etterkommes.

Med hjemmel i plan og bygningslovens paragraf 7 gies dispensasjon fra samme lovs § 70,2 for avstand til nabogrense.

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

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Reidar Løkøy
overingeniør

Kopi : Byggherren

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Bygg Prosjekt AS
Fantoftvegen 14P
5072 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Majken Ida Elisabeth Sandlien	201726638/13	140519

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom: : Gnr 153 Bnr 137
Adresse: : Håsteins Gate 7
Tiltakshaver: : Jog Eiendom AS
Tiltaket: : Bruksendring bolig

Vi viser til søknad om igangsetting for:
- Bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje.
- Oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter.
- Etablering av våtrom i alle boenheter.
- Etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen.
- Generell endring av planløsning.
- Installasjon av brannalarmanlegg.
- Generell brann- og lyd teknisk oppgradering avbygningen.

mottatt 23.04.2019. Arbeidene gjelder tiltak i rammetillatelse datert 27.06.2018.

VEDTAK
Det gis igangsettingstillatelse for:
- Bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje.
- Oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter.
- Etablering av våtrom i alle boenheter.
- Etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen.
- Generell endring av planløsning.
- Installasjon av brannalarmanlegg.
- Generell brann- og lyd teknisk oppgradering avbygningen.

jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAK
Vilkår for igangsettingstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt.

Erklæring om ansvarsrett
Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
RUTLEDAL ELEKTRO AS	982962005	UTF, Tiltaksklasse 2	Ansvarlig for installasjon av ledesystem ved ombygging av eks. bygning.
A/STAB AS	984548648	KONT, Tiltaksklasse 3	Brannsikkerhet. Uavhengig kontroll av overordnete brannteknisk prosjekteringsforutsetninger.
BERGEN TAKSERING v/Helge Madsen	955174895	KONT, Tiltaksklasse 1	Våtrom
ING. ASBJØRN DANIELSEN AS	914217857	KONT, Tiltaksklasse 2	Kontroll av konstruksjons-sikkerhet.
KONSEPTA AS	912299961	PRO, Tiltaksklasse 3	Brannkonsept iht. SAK § 13-5. 2 ledd pkt. d
BERGEN BYGGTEKNIKK AS	976576683	PRO, Tiltaksklasse 2	Konstruksjons-sikkerhet
SYSTEMAIR AS	929387384	PRO, Tiltaksklasse 1	Prosjektering av balansert ventilasjon for 5 leiligheter, ett anlegg pr. boenhet.
PROFIX AS	985370168	PRO, Tiltaksklasse 1	Ansvarlig prosjekterende for sanitærinstallasjoner ved ombygging av eksisterende bolighus.
PROFIX AS	985370168	UTF, Tiltaksklasse 1	Ansvarlig utførende for sanitærinstallasjoner ved ombygging av eksisterende bolighus.
PROFIX AS	985370168	UTF, Tiltaksklasse 1	Ansvarlig utførende av tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner ved ombygging av eksisterende bolighus.

PROFIX AS	985370168	UTF, Tiltaksklasse 1	Ansvarlig utførende av murarbeid ved ombygging av eksisterende bolighus.
PROFIX AS	985370168	UTF, Tiltaksklasse 1	Ansvarlig utførende av ventilasjon og klimainstallasjoner ved ombygging av eksisterende bolighus.
PROFIX AS	985370168	UTF, Tiltaksklasse 1	Ansvarlig utførende av riving og miljøsanering ved ombygging av eksisterende bolighus.
BYGG PROSJEKT AS	986574174	PRO, Tiltaksklasse 1	Ansvarlig prosjekterende av miljøsanering og kartlegging av miljøfarlig avfall ved ombygging av eksisterende bolighus.
HONEYWELL LIFE SAFETY AS	981336305	PRO, Tiltaksklasse 1	Detaljprosjektering av brannalarmanlegg og ledesystem.
HONEYWELL LIFE SAFETY AS	981336305	PRO, Tiltaksklasse 1	Detaljprosjektering av brannalarmanlegg og ledelys.
RUTLEDAL ELEKTRO AS	982962005	UTF, Tiltaksklasse 2	Ansvarlig for installasjon av brannalarmanlegg ved ombygging av eks. bygning.

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Majken Ida Elisabeth Sandlien - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:
Jog Eiendom AS, Vågsgaten 12, 5160 LAKSEVÅG

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.
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. Fylkesmannen 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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Bygg Prosjekt AS
Fantoftvegen 14P
5072 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Rolf Bertheussen	201726638/17	300720

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 153 Bnr 137
Adresse	:	Håsteins Gate 7
Tiltakshaver	:	Jog Eiendom AS
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for følgende:
- Bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje.
- Oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter.
- Etablering av våtrom i alle boenheter.
- Etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen.
- Generell endring av planløsning.
- Installasjon av brannalarmanlegg.
- Generell brann- og lyd teknisk oppgradering avbygningen.

, mottatt 14.07.2020 og tillatelse datert 27.06.2018.

VEDTAK
Det gis midlertidig brukstillatelse for følgende:
- Bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje.
- Oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter.
- Etablering av våtrom i alle boenheter.
- Etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen.
- Generell endring av planløsning.
- Installasjon av brannalarmanlegg.
- Generell brann- og lyd teknisk oppgradering avbygningen.

, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 31.10.2020, jf. byggesaksforskriften § 8-1.
BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er bekreftet oppfylt.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
- Motta samsvarserklæring fra PRO Ventilasjon som bekrefter at arbeidene er avsluttet.
- Motta kontrollerklæringer som bekreftelse på at kontroll er gjennomført.
- Utarbeide sluttrapport for avfall.
- Motta og overlevere FDV dokumentasjon

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Rolf Bertheussen - saksbehandler
Kjell Rutledal - fungerende seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Jog Eiendom AS, Vågsgaten 12, 5160 LAKSEVÅG

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.
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. Fylkesmannen 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.

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

Bygg Prosjekt AS
Fantoftvegen 16
5072 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Majken Ida Elisabeth Sandlien Dir. tlf.: 55 56 64 70	201726638/8	270618

RAMMETILLATELSE

Eiendom	:	Gnr 153 Bnr 137
Adresse	:	Håsteins Gate 7
Tiltakshaver	:	Jog Eiendom AS
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi viser til søknad mottatt 03.08.2017 og tilleggsdokumentasjon mottatt 12.04.2018.

1. Søknaden gjelder

- Bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje.
- Oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter.
- Etablering av våtrom i alle boenheter.
- Etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen.
- Generell endring av planløsning.
- Installasjon av brannalarmanlegg.
- Generell brann- og lyd teknisk oppgradering avbygningen.

Boligen går over fire etasjer med til sammen 5 leiligheter.
Det etableres en ny leilighet.

Det er en leilighet på plan 1, 2 leiligheter på plan 2, 1 leilighet på plan 3 og en leilighet på plan 4. Huset forblir uendret i størrelse og har en BRA på 405,90 m2.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 23 med hensyn til utnyttelsesgraden. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 10 med hensyn til utomhus areal. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 15 md hensyn til parkering. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 med hensyn til avstand til nabogrense. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplan nr. 400 80 000 angående avstand til kommunal vei. Det er søkt om en slik dispensasjon.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje.
- Oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter.
- Etablering av våtrom i alle boenheter.
- Etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen.
- Generell endring av planløsning.
- Installasjon av brannalarmanlegg.
- Generell brann- og lyd teknisk oppgradering avbygningen.

2.1 Dispensasjoner

Med hjemmel i § 19-2 gis dispensasjon fra pbl § 19-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf. punkt 23 angående utnyttelsesgraden, jf. punkt 10 angående utomhus areal, jf. punkt 15 angående parkering.

Det gis også dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 angående « byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense».

Det gis også dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4 « rettsvirkning av reguleringsplan» jf. reguleringsplan nr. 40080000 angående avstand til kommunal vei.

2.2 Unntak fra byggteknisk forskrift

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift

- § 12-2 vedrørende krav om tilgjengelig boenhet, § 12-3 krav om heis, § 12-6 krav om kommunikasjonsvei.
- §12-15 vedrørende dør, port, mv., § 12-16 vedrørende krav om trapp.
- §13-7 vedrørende krav om lydisolasjon.
- § 14-3 vedrørende krav om energitiltak.

Bruksendringen/Ombyggingen anses både forsvarlig og nødvendig, samt sikrer hensiktsmessig bruk, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd. Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og sikrer hensiktsmessig bruk, jf. plan- og bygningslovens § 31-2. Hensynet bak bestemmelsen er at kommunen skal ha mulighet til å legge til rette for at bygninger fortsatt skal kunne brukes og ikke forfalle.

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

- Forhåndsuttalelse fra Vann og avløpsetaten på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

2.4 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes med 0 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

2.5 Høydeplassering

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

2.6 Atkomst og avkjørsel

Ingen endringer.

2.7 Vannforsyning og avløp

Vann- og avløpsetaten har gitt uttalelse datert 27.07.2017 med saksnummer 201724984.
Vilkår og krav stilt i uttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

«Uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende nye boenheter /bruksendring
Vi viser til søknad om uttalelse vedrørende bruksendring/etablering av nye boenheter, mottatt 10.07.2017.
Eksisterende bolig på eiendommen på gnr 153, bnr 137 er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Vi registrerer at det skal utvides med to boenheter / utføres bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Vann- og avløpsetaten har ingen spesielle merknader til tiltaket.
Dette tiltaket krever ikke innsendelse av sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten.
Generelle krav:
** Vedrørende økt belastning på eksisterende private ledninger:*
Det forutsettes at ansvarlig prosjekterende for det rørtekniske anlegget foretar en faglig vurdering av eksisterende private ledninger. Kvalitet og kapasitet skal være tilfredsstillende for den økte belastningen.
Dersom det må gjøres større omlegginger på utvendig privat ledningsanlegg, eller at det må etableres nytt ledningsanlegg som følge av utvidelsen, skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten for dette arbeidet.
For reparasjoner og mindre omlegginger av utvendig privat ledningsanlegg skal det innsendes rørleggermelding.
Det forutsettes at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter dersom bygget er tilknyttet offentlig ledningsnett via private fellesledninger.
Vannstand i lavest monterte vannlås, innvendige kummer og tanker må ligge minst 900mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.
** Vedrørende eksisterende offentlig ledningsanlegg på eiendommen:*
Offentlig avløpsledning krysser eiendommen. Det tillates ingen overbygging av offentlig ledningsanlegg, eller andre tiltak som kan svekke tilkomsten til ledningsanlegget.
Tillatt minimumsavstand mellom byggverk/fundamentering og offentlig ledningsanlegg er 2m ved normal leggedybde (1,5m). Ved større leggedybde må avstanden økes. Det tillates heller ingen endring av terrenget i ledningstraseen (heving eller senkning)».

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 40080000 «Laksevåg. Kvartalet Kringsjåveien- Håsteinsgate og Damsgaards allmenningen», stadfestet 06.12.1958.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som bebyggelse og anlegg og den ligger innenfor hensynssonene brannsmitteområder jf. bestemmelsene § 27.1.6, konsesjonsområde fjernvarme, bevaring kulturmiljø jf. retningslinje § 27.3.5.

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 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
BYGG PROSJEKT AS	986574174	SØK, Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
BYGG PROSJEKT AS	986574174	PRO, Tiltaksklasse 1	Arkitektur-prosjektering

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal 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, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 29.11.2017 der de blant annet skriver:

«Bymiljøetaten viser til henvendelse av 21.11.2017 vedrørende anmodning om uttalelse i forbindelse med oppføring av bygg, på eiendom gnr 153 bnr 137, nærmere enn 15 meter fra veimidte på kommunal vei; Håsteins gate.
Eiendommen er regulert ved planid 40080000 LAKSEVÅG. KVARTALET KRINGSJÅVEIEN - FERGEVEIEN - HÅSTEINS GATE OG DAMSGÅRDSALLMENNINGEN. Reguleringsplanen nevner ikke byggegrense mot den aktuelle veien. Den aktuelle reguleringsplanen ble vedtatt i kraft 6.12.1958.
Avstandsbegrensningen følger da byggegrense ihht. veiloven på dette tidspunktet, en grense fastsatt til 7,5 meter fra veikant. Det er Plan- og bygningsetaten som fatter vedtak i saken.
Bymiljøetaten er uttalepart og har følgende merknader:
uttalelse:
Tiltaket berører ikke veiinteressene på en måte som er til hinder for veivedlikehold eller fremtidige veiutvidelser.
Bymiljøetaten kan anbefale at det gis dispensasjon fra byggegrense på følgende betingelser:
- Ingen deler av bygget, herunder takutstikk, skal komme nærmere veikant på kommunal vei enn 5,2 meter, slik innsendt situasjonsplan viser.
- Bygget skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner til veikryss eller egen avkjørsel.

- Det kan ikke rettes erstatningskrav mot veiholder ved skade på bygget som kan oppstå ved veivedlikeholdet, herunder brøyting, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere enn gjeldende byggegrense mot kommunal vei.
- Utførende skal ha godkjent arbeidstillatelse fra Bymiljøetaten (jfr. Vegloven §§ 32 og 57) med tilhørende arbeidsvarsling før arbeid med oppføring av bygget kan starte, dersom dette er aktuelt».

-Søknaden er sendt Byantikvaren for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.6 Unntak fra byggteknisk forskrift:
Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og sikrer hensiktsmessig bruk, jf. plan- og bygningslovens § 31-2. Hensynet bak bestemmelsen er at kommunen skal ha mulighet til å legge til rette for at bygninger fortsatt skal kunne brukes og ikke forfalle.

- § 12-2 vedrørende krav om tilgjengelig boenhet, § 12-3 krav om heis, § 12-6 krav om kommunikasjonsvei.
  -bygningen har mer enn tre etasjer, og det er i utgangspunktet krav til heis, som igjen utløser krav om tilgjengelig boenhet. Det er ikke mulig innenfor forsvarlig kost7 nytteverdi å bygge om bygningen slik at kravet til tilgjengelig boenhet kan oppfylles.
  -bygningen har mer enn tre etasjer og det er krav til heis bli gjort gjeldende i sin helhet når kommunen definerer planlagt tiltak som hovedombygging. Det er ikke mulig innenfor forsvarlig kost/ nytteverdi å bygge om bygningen slik at kravet til heis kan oppfylles.
  -Forskriftene stiller krav til utforming av kommunikasjonsvei i byggverk med krav om tilgjengelig boenhet. Byggverket skal i utgangspunktet utføres med tilgjengelige boenheter. Det er ikke mulig innenfor forsvarlig kost / nytteverdi å bygge om bygningen slik at kravet til tilgjengelig boenhet kan oppfylles, og dermed tilhørende kommunikasjonsveier.

Bygningsmyndigheten støtter seg til søkers begrunnelse at det er ikke er mulig innenfor kost/ nytteverdi å bygge om bygningen slik at kravet om tilgjengelig boenhet og da bygging av heis må gjennomføres. Hovedombyggingen av boligen er forsvarlig og sikrer hensiktsmessig bruk og er et positivt tiltak. Samtidig blir bygningen bevart i sin helhet uten for store inngrep som er positivt med tanke på et bevaringshensyn.

- §12-15 vedrørende dør, port, mv., § 12-16 vedrørende krav om trapp.
  -En del eksisterende dører i bakbygning har bredde 7M eller tilsvarende. I tillegg til at det er begrenset plass til å utvide døråpninger, er det forbundet med uforholdsmessig kostnader å oppfylle dagen krav til dørbredder. Det samme gjelder for dører til sportsboder i bodbygning som her bredde 6M, men her må man også se til bevaringshensyn.
  -Eksisterende hovedtrapp har inntrinn og opptrinn og bredde som avviker fra krav til trapp som betjener mer enn én boenhet. Trappen har heller ikke rekkverk som samsvarer med krav i forskriftene. Oppfyllelse av krav til hovedtrapp medfører at trapperommet må bygges om i sin helhet.
  Trapp i bakbygning har ikke tilfredsstillende bredde, opptrinn eller inntrinn. Krav til rekk-verk i to høyder er heller ikke oppfylt. Oppfyllelse av krav til bitrapp medfører at bakbygning og trapperom må bygges om i sin helhet.

Bygningsmyndigheten støtter seg til søkers begrunnelse at det er uforholdsmessig kostnader i forbindelse med å oppfylle dagens krav til dørbredde og endring av trapp for å tilfredsstille dagens krav til trapp er også uforholdsmessig med tanke på kostnader. Hovedombyggingen av boligen er forsvarlig og sikrer hensiktsmessig bruk og er et positivt tiltak. Samtidig blir bygningen bevart i sin helhet uten for store inngrep som er positivt med tanke på et bevaringshensyn.

- §13-7 vedrørende krav om lydisolasjon.
  - Det tilstrebes at endelig utførelse for lydskillende konstruksjoner tilfredsstiller *Lydklasse D i NS 8175*, dvs. krav i Byggeforskriften av 1987. Eksisterende trapperomsvegger forbedres lydteknisk ved at det monteres ny vegg på innside av eksisterende trapperomsvegg, og platekledning på eksisterende vegg. Nye lyd- og brannskillende bygningsdeler utføres i samsvar med dokumenterte løsninger som oppfyller forskriftens krav.

- § 14-3 vedrørende krav om energitiltak.
  Planlagte konstruksjoner vil gi u-verdi på mellom 0,22 og 0,28 for tak og yttervegg. Forskriftens krav til energikvaliteter er u-verdi for yttervegger min. 0,22 og tak min. 0,18. Eksisterende yttervegger vil bli tilleggs isolert i hele bygningen med min. 50 mm mineral ull. Tidligere uisolerte takkonstruksjon vil bli etterisolert med min. 150 mm mineralull. Tilleggsisolering av arealer som vil få nybyggkrav opp til dagens krav, vil medføre uforholdsmessige kostnader. I tillegg til kostnadene ved utførelsen, vil økt tilleggsisolering legge beslag areal. Samtidig vurderes det til at konsekvensene vil være små i forhold til merkostnadene ved å oppfylle gjeldende krav. Bygningen vil få ett lavere energibehov totalt sett etter ombyggingen.

Bygningsmyndigheten støtter seg til søkers begrunnelse at eksisterende trapperomsvegger forbedres lydteknisk og lydskillene tilfredsstiller krav i byggeforskriften av 1987. Samtidig blir bygningen etterisolert på en god måte. Tiltak på bygningen i forbindelse med en hovedombygging fører til at forholdene med tanke på lydisolasjon og energikrav blir betydelig bedre. Samtidig blir bygningen bevart i sin helhet uten for store inngrep som er positivt med tanke på et bevaringshensyn.

3.7 <u>Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf. kommuneplanens arealdel punkt 23 angående utnyttelsesgrad.</u>
Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf. kommuneplanens arealdel punkt 23 angående utnyttelsesgrad. En tillatelse som omsøkt kan bare gis dersom det med hjemmel i pbl § 19-2 kan gis dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse. For at dispensasjon kan gis, kreves det i henhold til pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter er samlet vurdering.

I den konkrete saken søkes det om bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel som inngår i boenhet i loftetasje, oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter. Etablering av våtrom i alle boenheter, etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen, og det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgraden i kommuneplanens arealdel punkt 23 der det blant annet står:

«For boligbebyggelse er maksimal utnyttingsgrad % -BRA=60 %.

I gjeldende reguleringsplan nr. 400 80 000 er ikke utnyttelsesgraden nevnt, derfor er det kommuneplanens arealdels bestemmelser av 24.04.2013 som er gjeldende.

Hensynene bak bestemmelsene angående tomteutnyttinger slik bygningsmyndighetene oppfatter det er at det skal tas hensyn til utomhus arealet, lys, luft og utsikt i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene.

I det konkrete tilfellet er utnyttelsesgraden på TU= 99,36 %. Hovedhensynene bak utnyttelsesgraden er at eiendommen ikke skal fortettes helt og at det skal være utearealer igjen til både felles og privat utnyttelse.

Fordelene ved tiltaket er etter søkers synspunkt *at søknad om dispensasjon fra tillatt grad av utnytting gjelder eksisterende godkjent bygning som allerede overstiger tillat grad av utnytting i gjeldende planer som er vedtatt etter at bygningen er oppført. Planlagt tiltak medfører ikke økning av areal eller økt beregninger grad av utnytting. Krav til dispensasjon utløses som følge av kommunen definerer planlagt tiltak som hovedombygging. Da planlagt tiltak ikke medfører at bygningen blir satt i ytterligere strid med bestemmelsene, kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at eksisterende bygning kan oppgraderes og tilpasses dagens krav til boforhold. Ulempene vil være at bygningen fortsatt vil være i strid med bestemmelsen.*

Bygningsmyndighetene er av den oppfatning at å overskride tillatt BRA på 60 % som er bestemmelsen i bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, ikke vil forringe hensynene bestemmelsene skal ivareta. Med tanke på lys, luft og utsikt til eiendommen og områdene rundt blir disse ikke forringet. Bygningen står der i dag og omsøkte tiltak vil ikke øke areal. Når det gjelder utomhus arealene blir disse godt ivaretatt. Det er positivt at bygningen blir oppgradert og blir mer brukervennlig.

Konklusjon:
Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. I tillegg blir hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra/ blir hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke vesentlig tilsidesatt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 11-6 « rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf. kommuneplanens arealdel punkt 23 angående utnyttelsesgrad.

3.8 Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf. kommuneplanenes arealdel punkt 10 angående utomhus areal.
Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 11-6 «rettsvirkning av kommunedelplanens arealdel» jf. kommunedelplanen punkt 10.
En tillatelse som omsøkt kan bare gis dersom det med hjemmel i pbl. § 19-2 kan gis dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse. For at dispensasjon kan gis, kreves det i henhold til pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter er samlet vurdering.

I den konkrete saken søkes det om bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje, oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter. Etablering av våtrom i alle boenheter,

etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen, og det søkes om dispensasjon fra utomhus areal i kommuneplanens arealdel punkt 10 der det blant annet står:

«A. Arealkrav. a) privatareal: minimum 7 m2 pr. boenhet for andre bygg med 4 eller flere boenheter. Fellesareal: 50 m2»

Hensynene bak bestemmelsene angående utomhus areal er at alle boliger skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal av tilstrekkelig størrelse og kvalitet. Det skal være et forhold mellom bebygd areal og utomhus areal for å gi kvalitet til det å bo både ute og inne.

Fordelene ved tiltaket er etter søkers synspunkt at *eiendommen har ca. 191 m2 tilgjengelig uteoppholdsareal på terrasse og bakkeplan etter at overbygget areal og trafikk- og gangareal er fratrukket. Samlet arealkrav for planlagt tiltak er 285 m2. eiendommen er lokalisert på Laksevåg, og typisk for dette området er at eiendommene er østvendt med størstedelen av uteoppholdsarealet plassert på skyggesiden av bebyggelsen. Manglende oppfyllelse av areal- og kvalitetskrav for uteoppholdsareal vurderes til å være delvis i strid med kommuneplanens bestemmelser om utearealog de hensyn som formålet med bestemmelsene er ment å ivareta. Imidlertid kan vi ikke se at bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig satt til side i dette tilfellet. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre boliger tilstrekkelig utearealmed gode kvaliteter. Eiendommen er lokalisert i sentralt område, med nærhet til offentlige parker, turområder på byfjellene og andre nærliggende områder.*

Bygningsmyndighetene er av den oppfatning at det planlagte uteoppholdsarealet med 138 m2 felles og 8 m2 privatareal på bakkeplan er av god kvalitet for uteoppholdsareal i etablerte boligstrøk som dette. Felles uteoppholdsareal er også planlagt med lekeapparater. Samtidig er det lagt opp til felles uteoppholdsareal på eksisterende terrasse mot vest. Alle private uteoppholdsarealer ligger på rekke mot sørøst. Samtidig ligger eiendommen i nærheten til byfjellene og offentlige parker.

Konklusjon:
Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. I tillegg blir hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra/ blir hensynene i lovens formålsparagraf ikke vesentlig tilsidesatt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 11-6 « rettsvirkning fra kommuneplanens arealdel» jf. kommuneplanens arealdel punkt 10.

3.9 Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 «byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense».
Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 «byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense». En tillatelse som omsøkt kan bare gis dersom det med hjemmel i pbl § 19-2 kan gis dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse. For at dispensasjon kan gis, kreves det i henhold tilpbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter er samlet vurdering.

I den konkrete saken søkes det om bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje, oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter. Etablering av våtrom i alle boenheter, etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen, og det søkes om dispensasjon fra

pbl § 29-4 «byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense» andre ledd står det blant annet:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».

I det konkrete tilfellet kommer tiltaket 0 meter til nabogrense Gnr 153 Bnr 217.

Fordelene ved tiltaket er etter søkers synspunkt at har minste avstand til 0,0 meter fra felles grense, gesimshøyde ca. 10,3 m og mønehøyde ca. 14 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Planlagt tiltak medfører ikke utvidelse av bygningens areal eller volum, slik at opplevelsen av lys, luft og utsyn som bestemmelsen delvis skal ivareta blir ikke endret. Grunnet avstand til omkringliggende bebyggelse vil heller ikke brannsikkerheten bli forringet som følge av tiltaket. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være at man tar i bruk areal til boligformål som medfører etablering bolig egnet for familier.

Bygningsmyndighetene er av den oppfatning at plassering av tiltaket 0 meter fra grense mot Gnr 153 Bnr 217 ikke er i strid med intensjonene bak avstandsbestemmelsen § 29-4 med tanke på lys og luft og en viss avstand mellom bebyggelse, brannvernhensyn og for og hindre sjenerende innsyn. Ved en helhetlig avveining vil etter bygningsmyndighetenes vurdering fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene.

Konklusjon:
Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. I tillegg blir hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra/ blir hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke vesentlig tilsidesatt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 «byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense».

3.10 <u>Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf. kommuneplanens arealdel punkt 15 angående parkering.</u>
Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf. kommuneplanens arealdel punkt 15 angående parkering.
En tillatelse som omsøkt kan bare gis dersom det med hjemmel i pbl § 19-2 kan gis dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse. For at dispensasjon kan gis, kreves det i henhold til pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter er samlet vurdering.

I den konkrete saken søkes det om bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje, oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter. Etablering av våtrom i alle boenheter, etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen, og det søkes om dispensasjon fra parkeringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel punkt 15 der det blant annet står:

«For boligbebyggelse som ligger i P4 skal 100 m2 bolig har 1,4 parkeringsplasser»

I gjeldende reguleringsplan nr. 400 80 000 er ikke parkering nevnt, derfor er det kommuneplanens arealdels bestemmelser av 24.04.2013 som er gjeldende.

Hensynene bak bestemmelsene angående parkering er i følge veilederen til Bergen kommunes parkeringsvedtekter er formålet med parkeringsvedtektene å sikre at det blir avsatt areal til parkering i samsvar med det behov som tiltaket medfører. Dersom tiltaket utløser krav om parkering uten at det kan sies å medføre et behov eller økt behov for parkering, slår formålet med vedtektene ikke til og det kan være grunnlag for å gi dispensasjon. Tilsvarende kan det være aktuelt med dispensasjon der beregningsreglene fremstår som urimelige ut fra det behov for parkering det konkrete tiltaket genererer.

I det konkrete tilfellet er kravet om parkering 5 parkeringsplasser.

Fordelene ved tiltaket er etter søkers synspunkt *at parkeringsdekning må dokumenteres ved alle søknader om tillatelse tiltak, jfr. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Det er ikke areal på egen grunn til å opparbeide plass til parkering, og det er heller ikke mulig å dokumentere kravet på annen måte. Tiltaket er lokalisert i nærhet til offentlig kommunikasjon. Det har også relativt kort avstand til butikk, skol, arbeidsplasser i området osv.. Behovet for bil skulle derved være redusert. Planlagt tiltak medfører ikke økning av areal, slik at behovet for parkering etter tiltaket er gjennomført er tilsvarende som dagens situasjon. Når det reelle behovet for parkering ikke øker i nevneverdig grad, samt at tiltaket skjer i eksisterende sentrumsnær bebyggelse med bestående infrastruktur, bestående transportnett osv. og nærhet til offentlig kommunikasjon, kan vi heller ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at det foreligger en miljømessig gevinst ved å oppgradere eksisterende boliger i eksisterende bygningsmasse. Ulempen vil være at eksisterende boligareal som ikke har parkerings-dekning i samsvar med dagens bestemmelser ikke har parkering. Etter vårt skjønn er det en overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon, og vilkårene for dispensasjon er oppfylt.*

Bygningsmyndighetene er av den oppfatning at det i dette tilfellet ikke er mulig å parkere på egen eiendom. Forholdet mellom eksisterende bygg og uteoppholdsarealer tillater ikke parkering på egen eiendom. Samtidig er tiltaket i nærheten til offentlig kommunikasjon og butikker, skoler og arbeidsplasser. Behovet for bilparkering blir derfor redusert.

<u>Konklusjon:</u>
Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. I tillegg blir hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra/ blir hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke vesentlig tilsidesatt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 11-6 « rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf. kommuneplanens arealdel punkt 15 angående parkeringsbestemmelene.

3.11 <u>Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4 « rettsvirkning av reguleringsplan» jf. reguleringsplan nr. 400 80 000 angående avstand til kommunal veg.</u>
En tillatelse som omsøkt kan bare gis dersom det med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan gis dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse. For at dispensasjon kan gis, kreves det i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene ved en samlet vurdering.

I den konkrete saken søkes det om bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje, oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2

etasje til to boenheter. Etablering av våtrom i alle boenheter, etablering av 5 uteboder i eksisterende bygg på eiendommen som kommer nærmere kommunal veg enn 7,5 meter til veikant. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan nr. 400 80 000 angående avstand til Kommunal veg. Reguleringsplanen er vedtatt 06.12.1958 og avstandsbegrensningen følger da byggegrensen ihht. veiloven på dette tidspunktet, en grense fastsatt til 7,5 meter fra veikant.

I § 12-4 står det blant annet:

«En reguleringsplan fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eler utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres i departementet etter § 12-3

Reguleringsplanen har ingen byggegrense mot kommunal vei. Da regnes veglovens byggegrenser til offentlige veger som planens byggegrense. Hovedhensynet bak bestemmelsen om byggegrense mot vei er hensynet å ivareta trafikksikkerheten. I den konkrete saken er avstand til veikant kommunal vei 5,10 m, hvor det normalt er en byggegrense på 7,5 meter til veikant da avstandsbegrensningen følger byggegrense i hht. veiloven på tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt som er 06.12.1958. Det foreligger en uttalelse fra Bymiljøetaten datert 29.11.2017 som er positive til plasseringen. Bymiljøetaten har imidlertid vilkår som må innfris.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at det er ulemper forbundet med det omsøkte tiltaket. Tiltaket vurderes og ikke komme i strid med de hensynene bestemmelsene skal ivareta. Ved en helhetlig avveining vil etter bygningsmyndighetenes vurdering fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene.

Konklusjon:
Etter bygningsmyndighetenes vurdering er det klart overvekt av hensyn som taler for dispensasjon samt at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra § 12-4 « rettsvirkning av reguleringsplan» angående avstand til Kommunal veg.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Majken Ida Elisabeth Sandlien - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:
Jog Eiendom AS, Vågsgaten 12, 5160 LAKSEVÅG

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.
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. Fylkesmannen 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 Allehelgens gate 5.
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.

BERGEN KOMMUNE

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

Bygg Prosjekt AS
Fantoftvegen 16
5072 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Majken Ida Elisabeth Sandlien Dir.tlf.: 55 56 64 70	201726638/5	161017

BEHOV FOR TILLEGGSOPPLYSNINGER

Eiendom	:	Gnr 153 Bnr 137
Adresse	:	Håsteins Gate 7
Tiltakshaver	:	Jog Eiendom AS
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi har 03.08.2017 mottatt søknad om:

- Bruksendring av deler av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som inngår i boenhet i loftetasje.
- Oppdeling av tidligere sammenføyd boenhet i 2 etasje til to boenheter.
- Etablering av våtrom i alle boenheter.
- Generell endring av planløsning.
- Installasjon av brannalarmanlegg.
- Generell brann- og lyd teknisk oppgradering avbygningen.

Behov for tilleggsopplysninger
For å kunne avgjøre søknaden, trenger vi ytterligere dokumentasjon. Vi trenger følgende tilleggsopplysninger:

- Det må søkes om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 11-6 « rettsvirkning av kommuneplanen» jf. kommuneplanens arealdel punkt 23 angående utnyttelsesgraden. Tiltaket kommer under definisjonen hovedombygging og derfor slår alle krav inn. Tiltaket ligger i bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel der utnyttelsesgraden skal være maksimum 60 %. Tiltaket har en utnyttelsesgrad på 99,36 %.
- Det må søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen nr. 4008000 angående avstand til kommunal vei. Reguleringsplanen har ingen byggegrense mot kommunal vei. Da regnes veglovens byggegrenser til offentlige veier som planens byggegrense. I det gitte tilfellet er reguleringsplanen fra 1958 og avstanden til kommunal vei skal være på 7,5 meter til veikant. Det er bygningsmyndighetene som skal dispensere og bymiljøetaten er uttalepart. Ansvarlig søker må innhente uttalelse fra bymiljøetaten.
- Det er krav om utebod til alle leilighetene. Dette er ikke vist og må vises på plantegning og fasadetegning. Kravet til utebod er minimum 5 m2 per boenhet jf. TEK 10 § 12-10.
- Leilighet på plan 2 med nr. H0202 er en toroms leilighet, alkove er et soverom og det er derfor krav om innebod på minimum 3 m2 jf. TEK 10 § 12-10. Leiligheten må omprosjekteres slik at det kravet om innebod tilfredsstiller forskriftene.
- Det er søkt om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 11-6 « rettsvirkning av kommuneplanen» jf. kommuneplanens arealdel punkt 10 angående uteoppholdsareal. Det må på situasjonsplan vises hvor mye uteoppholdsareal som er mulig å opparbeide på egen eiendom. Det er krav om privat og felles uteoppholdsareal til alle boenhetene. Det vil si 7 m2 privat uteoppholdsareal pr boenhet og 50 m2 felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

Byggesaksforskriften kapittel 5 angir hvilke opplysninger som må gis ved søknad om tillatelse til tiltak.

Manglende opplysninger må være mottatt av oss innen den 13.11.2017. Etter denne fristen, vil søknaden bli avgjort på grunnlag av opplysningene vi har i søknaden.

Høring
Tiltaket det søkes om, berører andre faginstanser og vi vil innhente uttalelse fra:
Byantikvaren.

Saksbehandlingstid
Saksbehandlingstiden for denne søknaden er 12+4 uker fra søknaden inneholder nødvendige opplysninger vi trenger for å avgjøre søknaden.

Vår saksbehandling er gebyrbelagt, dette inkluderer også en eventuell avvisning eller om søknaden trekkes. Gebyrregulativet finner du på nettsiden til Plan- og bygningsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Majken Ida Elisabeth Sandlien - saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:
Jog Eiendom AS, Vågsgaten 12, 5160 LAKSEVÅG

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 26.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 153 **Bruksnr.:** 137 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Håsteins gate 7, 5160 LAKSEVÅG
Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

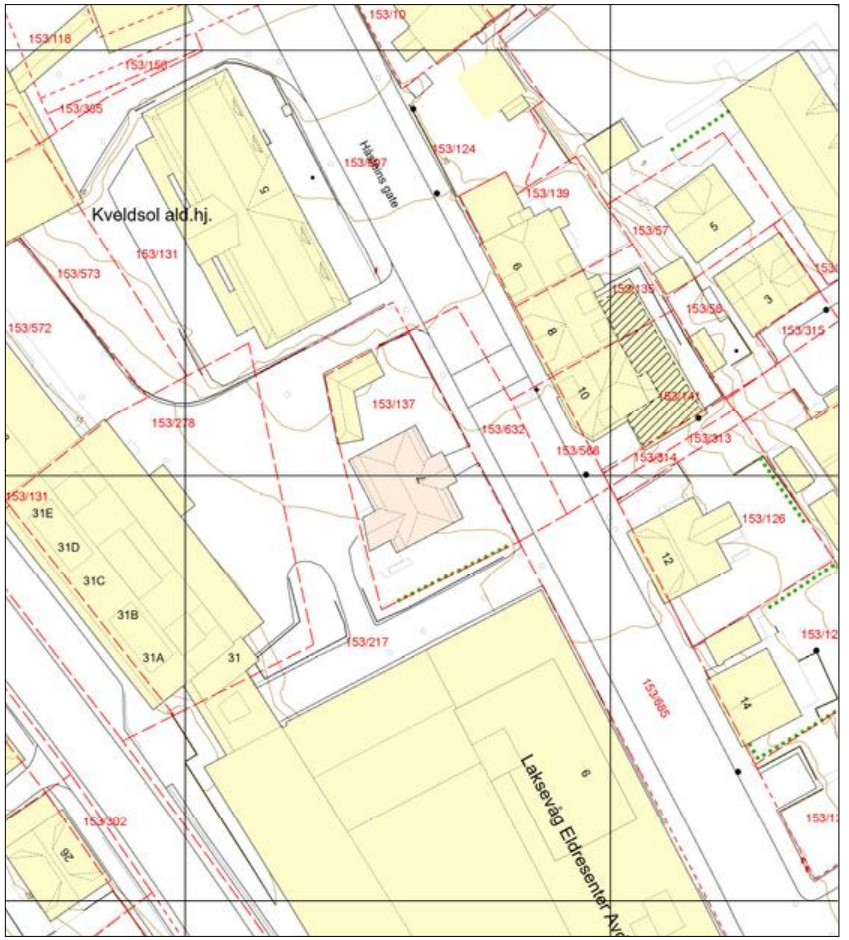
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 153/137/0/3
Adresse: Håsteins gate 7, 5160 LAKSEVÅG

N



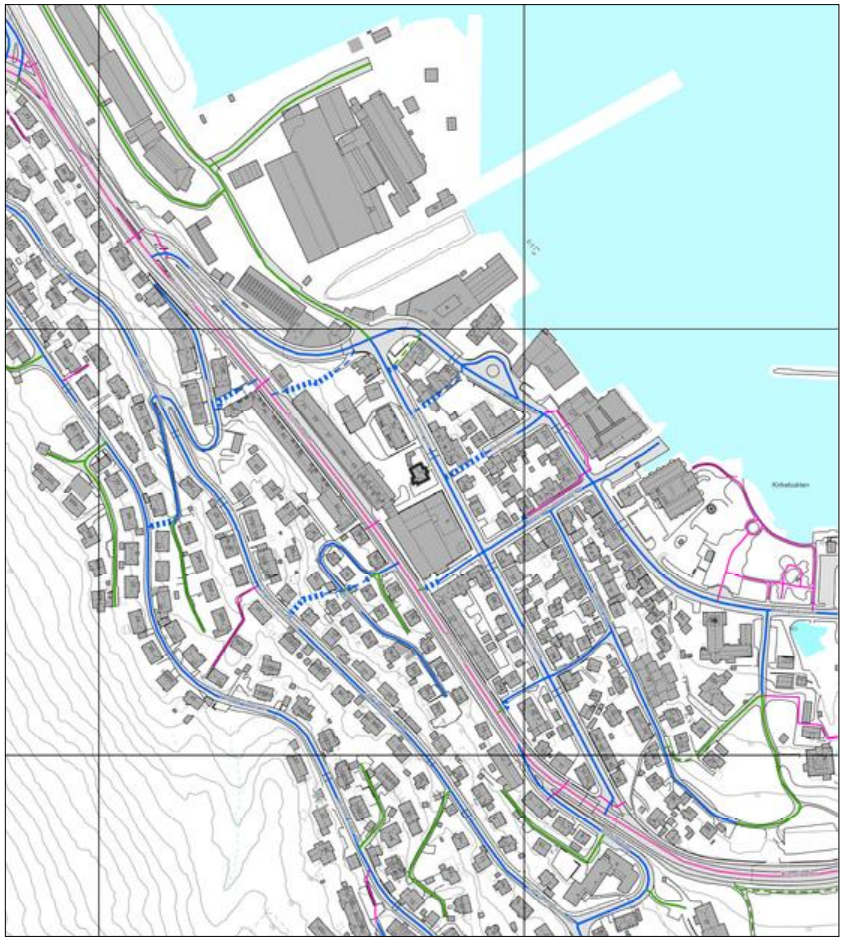
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 153/137/0/3
Adresse: Håsteins gate 7, 5160 LAKSEVÅG

N



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 19-0085/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Håsteins gate 7 5160 LAKSEVÅG

Betegnelse: Gnr 153, bnr 137, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no