

A modern, bright apartment interior. On the left, a light-colored sofa with patterned and striped cushions sits in front of a large white-framed window. A small round side table with a water bottle and glasses is next to it. In the center, a framed abstract artwork hangs on the wall. To the right, a kitchen area features a white countertop, a dark sink, and a modern copper faucet. A dining table with a white top and dark chairs is partially visible. A large, dark, cage-style pendant light hangs over the kitchen. Two more windows on the right show a view of a blue building and a snowy street. The overall atmosphere is clean, bright, and contemporary.

aktiv.

Holbergsallmenningen 10, 5005 BERGEN

**Helt «ny» & påkostet 3-roms
bygårdsleilighet. Totaloppusset i
2025. Eksklusiv & høy kvalitet.
Skjernet, midt i sentrum!**



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 890 000,-
Omkostn.: Kr 148 600,-
Total ink omk.: Kr 6 038 600,-
Felleskostn.: Kr 1 999,-
Selger: Håvard Kvammen Olsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1800
BRA-i/BRA Total 66/66 kvm
Tomtstr.: 168.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 165, bnr. 314
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1505240442

Velkommen til visning! Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Holbergsallmenningen 10!

Dette er en strøken bygårdsleilighet med høy kvalitet og særegenhet. Leiligheten ble totaloppusset i 2025, hvor det nøye ble valgt materialer av øverste hylle, samtidig som den klassiske stilen er ivaretatt. Boligen er påkostet, særegen og gjennomført, og står i dag tom og klar for overtagelse fortløpende.

Verdt å nevne:

Sentral beliggenhet
Totaloppusset i 2025
2 soverom
Flotte turer i nærområdet
Helt nytt kjøkken fra Epoq
Frisket opp fasade på bygget i 2024
Nytt og strøket bad fra 2025
Nye overflater og vinduer fra 2025
Gåavstand til Torgallmenningen, Nordnesparken, byfjellene, kafeer etc

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	36
Nabolagsprofil	41
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 66 m² Entré 6.9 m², gang - 6.3 m², stue/kjøkken - 25 m², bad - 4.5 m², vaskerom - 2 m², soverom - 11.9 m² og soverom - 5.9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

168.9 m²

Tomtebeskrivelse

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Nordnes, med kort vei til et bredt utvalg av servicefasiliteter. Her bor du kun ca. 5 minutters gange fra Bergen sentrum og byens pulserende byliv, samtidig som området byr på sjarm og rolige omgivelser – en ideell kombinasjon for deg som ønsker å bo både sentralt og hyggelig.

Nærmeste dagligvarebutikk er Extra Gågaten, som ligger i kort gangavstand fra boligen. I tillegg finner du en søndagsåpen Bunnpris kun ca. 2 minutters gange unna. Videre er det flere dagligvarebutikker i nærområdet, blant annet Bunnpris Nøstet, KIWI Strandgaten og Rema 1000 Kalmarhuset.

Nordnes og Nøstet som ligger like ved er kjent for sitt hyggelige og varierte utvalg av kaféer og spisesteder. I området kan du blant annet besøke Dromedar Kaffebær, Baker Brun!, Dirty Vegan Bergen og Stefano Restaurant. For et enda større tilbud av restauranter, kaféer og utesteder ligger sentrumskjernen kun noen få minutters gange unna.

For den tur- og treningsglade byr beliggenheten på svært gode muligheter. Flotte turstrekninger langs Nøstet, Nordnes parken, Damsgårdssundet, Vågen og Bryggen gir stemningsfulle opplevelser med sjøen tett på. Det er også kort vei til byfjellene Løvestakken, Fløyen, Ulriken, Skansen og Stoltzekleiven.

Ønsker du å trene innendørs, finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet MOVA Nordnes, MOVA Nøstet, EVO Nordnes og Trene Sammen Vektertorget.

Boligen har ellers kort vei til kollektivtransport, skoler, universiteter og barnehager, og passer godt for både studenter, par og familier.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter:

Takkonstruksjoner: Innvendige tak har malte plater.

Vinduer: Bygningen har malte Lyssand trevinduer fra 2024.

Etasjeskiller: Av trebjelkelag, gulvet er avrettet med flystøp i 2024.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

2.etg: 66 m² BRA / 66 m² BRA-i

Boligen går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etg: Entré 6.9m², gang - 6.3m², stue/kjøkken - 25m², bad - 4.5m², vaskerom - 2m², soverom - 11.9m², soverom - 5.9m²

Standard

Standard:

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett

Vegger: Veggene har malte plater.

Tak: Innvendige tak har malte plater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi ønskes velkommen inn i en lys og romslig gang. Stilrene farger og gjennomtenkte materialvalg skaper et godt førsteinntrykk, og det er rikelig med plass til oppbevaring av både yttertøy og sko.

Stue/kjøkken |

Vi beveger oss inn i en romslig, åpen stue med kjøkkenløsning på hele 25 m². Boligen er vesentlig oppusset med nye overflater, moderne vinduer og oppgradert elektrisk anlegg. Stuen er malt i en tidsriktig farge som elegant kompletteres av et stilrent parkettgulv. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og her er det god plass til både sofakrok og spisestue, noe som skaper et lyst, innbydende og moderne oppholdsrom.

Boligen har en moderne Epoq-kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og stilrene, gjennomførte detaljer. Benkeplaten er laget i slitesterk laminat. Kjøkkenet er fullt utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp med ventilator og

avtrekk ut, vinskapp, samt vannstoppsystem og komfyrvakt for ekstra sikkerhet og funksjonalitet.

Bad |

Helfliset og nyoppusset bad fra 2025, utstyrt med varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Badet har moderne innredning med servant, veggmontert toalett samt dusj i hjørne, og fremstår som både funksjonelt og stilrent.

Vaskerom |

Praktisk separat vaskerom med plass til vaskemaskin, og med varmekabler i gulvet for ekstra komfort.

Soverom |

Boligen byr på to luftige soverom med en rolig og behagelig atmosfære. Rommene har gode møblleringsmuligheter og gir plass til både seng og oppbevaringsløsninger. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, som skaper en lys og trivelig stemning.

Andre opplysninger:

- Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Boligen har naturlig ventilasjon, med ventiler i vegger og vinduer.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Rettet av vegger, gulv er etterisolert.
- Nye overflater, nye vinduer og ytterdør, nye rør, ny elektro, nytt bad, nytt kjøkken, endret planløsning, lydhimling i tak med 3x gips og lydbøyler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiberinternett er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

33822136

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Badet og vaskerommet har varmekabler i gulvet. Ellers er det elektronisk oppvarming via panelovn.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 890 000

Kommunale avgifter

Kr 10 996

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene, og ligger på kr 3 923,- i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 158 444

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 633 774

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Formuesverdien er hentet fra skatteetatens boligkalkulator og vi tar derfor høyde for at det kan være feile beregninger (Hvis brukt boligkalkulator)

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og "Kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og

abonnement til tv (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

67/362

Felleskostnader inkluderer

- Internett
- Forsikring
- Felles vedlikehold
- Trappevask
- Sparing
- Regnskap

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 999

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Holbergsallmenningen 10

Organisasjonsnummer

933783235

Om sameiet

Sameiet Holbergsallmenningen 10 har en sentral beliggenhet på Nordnes med kort vei til dagligvarebutikker, caféer og sentrumskjernen med alt av servicetilbud.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/

årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Det foreligger ingen hinder for husdyr. Vanlige naborettslige regler gjelder.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 165, bruksnummer 314, seksjonsnummer 4 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/165/314/4:

12.03.1878 - Dokumentnr: 900096 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2024 - Dokumentnr: 1662575 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 67/362

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygging av boligen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er sendt inn søknad om bygningsanmeldelse for endring av planløsning for bygget, datert: 24.09.1928. Det foreligger ikke ferdigattest på at arbeidet er gjennomført.

Videre er det søkt om følgende:

"Innvendig forandring og instulasjon av vannklosetter i 1, 2 og 3. etasje", med godkjent ferdigattest datert: 28.01.1947

"Innredning av kontor/forretning i 1. og 2. etasje. Trapperom kles brannherdig, 13mm gipsplater, ny trapp og nye vinduer i thermoglass". Det foreligger godkjent ferdigattest datert: 17.01.1983

"Vindusendring" med godkjent ferdigattest datert: 14.06.1984

"Endring av bygg - utvendig - Fasade" med godkjent ferdigattest datert: 04.09.2024

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i ikke samsvar med dagens bruk.

Det er foretatt endringer fra opprinnelige plantegninger. Bad og toalett er flyttet, og kjøkken er slått sammen med stue i åpen løsning. Stuen har tidligere vært benyttet som soverom.

Badet er etablert i et rom som tidligere var soverom. Hovedsoverommet er flyttet til areal som tidligere var WC og bod.

Plantegningene mottatt fra kommunen samsvarer ikke fullt ut med dagens planløsning, og endringene er derfor redegjort for i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og følger en eldre reguleringsplan som ble ikrafttrådt 6. mai 1976.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 4060000

Plantype: 30

Plannavn: BERGENHUS. STRØKET HOLBERGSALLMENNINGEN -
NYKIRKEALLMENNINGEN, YTRE MARKEVEIGRENDEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 06.05.1976

Saksnr: -

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan for sentrum angir arealformålet som boligområde.

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY1

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetypenavn: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_2

Beskrivelse: Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Hensynssonetypenavn: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_7

Beskrivelse: Historisk sentrum

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetypenavn: KpBåndleggingSone

Hensynssonenavn: H730_1

Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminner

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetypenavn: KpFareSone

Hensynssonenavn: H390_3

Beskrivelse: Brannsmitte

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H390_2
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Bestemmelseområde: #4
Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: Planlegging igangsatt
Saksnr: 202417461
Gjelder planlegging av ny og oppdatert kommuneplan.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom: 165/466
Bygningsnr: 301367952
Endring: Oppføring av teknisk bygg for trafo og ladeutstyr
Bygningstype: Teknisk bygg
Status: Rammetillatelse
Dato: 12.07.2024
Saksnr: 202412743

Eiendom: 165/343
Bygningsnr: 139287789-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 03.01.2022
Saksnr: 201801649

Eiendom: 165/376
Bygningsnr: 139288017-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 13.06.2025
Saksnr: 202418475

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

Adgang til utleie

Seksjonseiere står fritt til å leie ut sine seksjoner, enten til bolig- eller næringsformål, dog alltid i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Korttidsutleie av boligseksjoner, definert som utleie i en periode på under 30 sammenhengende døgn, er tillatt i inntil 120 døgn per kalenderår eller så langt som loven til enhver tid tillater. Seksjonseiere som driver korttidsutleie plikter å påse at utleien ikke medfører urimelig ulempe for øvrige beboere, og at leietakere overholder sameiets ordensregler.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

148 600 (Omkostninger totalt)

160 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 038 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 050 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 053 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Fastpris kr 43 000,-
Kommunale opplysninger kr 14 000,-
Markedspakke kr 17 000,-
Oppgjørshonorar kr 7 000,-
Tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-
Visninger/overtakelse per stk. kr 2 000,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

13.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Holbergsallmenningen 10 , 5005 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 165, bnr. 314, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1034

Referansenummer: YC4748

Autorisert foretak: TBDU AS



 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1800

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte Lyssand trevinduer fra 2024.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulvet er avrettet med flystøp i 2024.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører med pakning i karmene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.5m2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
faktura og bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er vindu med trekarm i våtsone. Det er ikke kjent hvordan
membran løsning er utført under flis. Ingen avvik men oppfordring
til å være oppmerksom.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk
er målt laser. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsone, i dusjsone
er det fall på 1:50.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran. Selger
opplyser om at dokumentasjon foreligger.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og
dusj/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Badet er renovert i 2025 og det er derfor ikke utført hulltaking.

Vaskerom - 2m2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
faktura og bilder.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran. Selger opplyser om at
dokumentasjon foreligger.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Vaskerommet er renovert i 2025 og det er derfor ikke utført
hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq Kjøkken innredning fra 2025 med glatte fronter. Benkeplaten
er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr,
platetopp, vinskaf, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er Platetopp med ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i
rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Felles avløpsrør for bygget er ikke vurdert i denne rapporten.
Boligen har naturlig ventilasjon, , med ventiler i vegger og vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens
kompetanseområde. Elektriske installasjoner er i dag strengt
regulert med tekniske krav til
installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det
er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter
forskrift
om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til
elektriske
anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

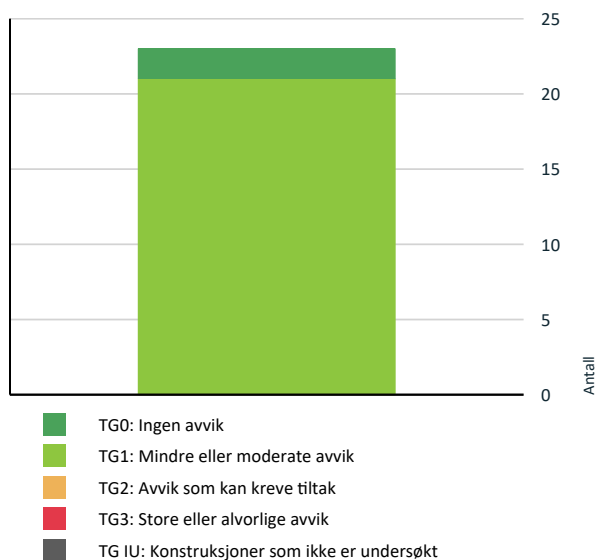
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for gjennomgang / kontroll.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1800

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte Lyssand trevinduer fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulvet er avrettet med flystøp i 2024.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med pakning i karmene.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD - 4.5M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

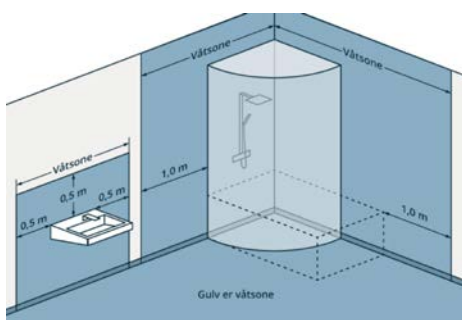
Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er vindu med trekarm i våtsone. Det er ikke kjent hvordan membran løsning er utført under flis. Ingen avvik men oppfordring til å være oppmerksom.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt laser. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsone, i dusjsone er det fall på 1:50.

ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran. Selger opplyser om at dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusj/hjørne.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er renoveret i 2025 og det er derfor ikke utført hulltaking.

ETASJE > VASKEROM - 2M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

ETASJE > VASKEROM - 2M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM - 2M2

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM - 2M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Selger opplyser om at dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM - 2M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM - 2M2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM - 2M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet er renoveret i 2025 og det er derfor ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN - 25M2

TG 1 Overflater og innredning

Epoq Kjøkken innredning fra 2025 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskapp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

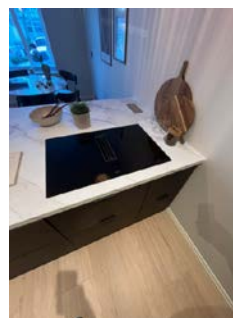


ETASJE > STUE/KJØKKEN - 25M2

TG 1 Avtrekk

Det er Platetopp med ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Felles avløpsrør for bygget er ikke vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, , med ventiler i vegger og vinduer.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

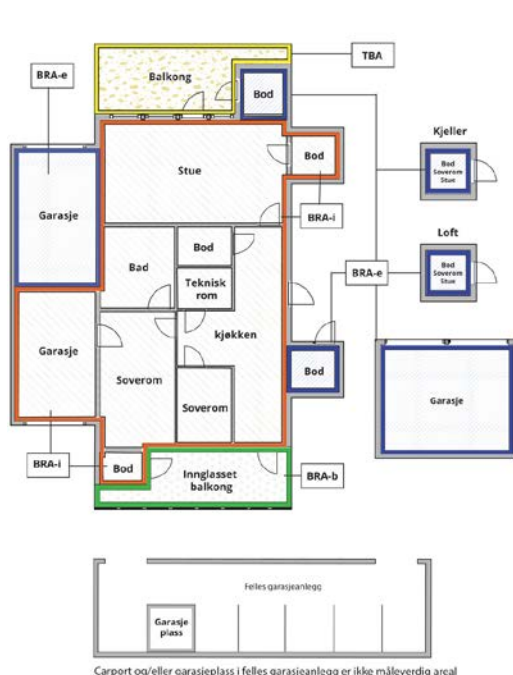
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66			66	
SUM	66				
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré 6.9m2, gang - 6.3m2, stue/kjøkken - 25m2, bad - 4.5m2, vaskerom - 2m2, soverom - 11.9m2, soverom - 5.9m2		

Kommentar

Entré 6.9m2
Gang - 6.3m2
Stue/kjøkken - 25m2
Bad - 4.5m2
Vaskerom - 2m2
Soverom - 11.9m2
Soverom - 5.9m2

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet planløsning på leiligheten og vinkel på bygget er det umulig å måle opp leiligheten helt nøyaktig. Avvik kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for gjennomgang / kontroll.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er total oppusset i 2024/2025.

Deler av tømrer arbeidet er utført av selger.

Øvrige faggrupper som rørlegger, elektriker, gulvlegger, murer, maler er innleide fagfolk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	314		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Holbergsallmenningen 10							
Hjemmelshaver Olsen Håvard Kvammen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en svært sentral beliggenhet i Holbergsallmenningen, med kort avstand til Bergen sentrum. Her bor man med umiddelbar nærhet til byens handels og servicetilbud, med kort gangavstand til Torgallmenningen, Strandkaiaen, kollektivknutepunkter og et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud. Området er urbant og levende, med enkel tilgang til alt sentrum har å by på. Beliggenheten egner seg godt for deg som ønsker en praktisk og bynær hverdag.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	
2	10.01.2026	endret fra laminat til parkett

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Håvard Kvammen Olsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Holbergsallmenningen 10

5005 Bergen

4601-165/314/0/4



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: MM bygg og renovering

Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av nytt bad.inkludert plating, støping, flislegging og gipsing.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: VVS Miljøteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør, nytt vannskap med rør i rør system til bad og kjøkken. Montering av toalett og blandebatteri.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aritech

Beskrivelse av arbeidet: Ny elektro

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Riving av eksisterende bad. Bygging av nye lettvegger.henge opp baderomsinnredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og nytt sluk, med flislagt slukrist. Papirer foreligger på ny membran.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Rotter i 1etg 2025. Skadefirma ble kontaktet omgående og skaden utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Revet vegger i kjellerleilighet. Tettet grunnmur med gnagesikkert materiale.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: VVS Miljøteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rørsystem.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Pipen er ikke i bruk pr dags dato. Det må gjøres tiltak/undersøkelse i regi av sameiet om den skal benyttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aritech

Beskrivelse av arbeidet: Ny elektro i hele leiligheten. Oppgradert sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: MM bygg og renovering

Beskrivelse av arbeidet: Gulv er avrettet med avrettingsmasse. Vegger er rettet av med lekter og etterisolert. Alt ble i sin helhet gipset, med metall vinkler på skjøter for å unngå sprekker i ettertid. Himling er lektet ned og etterisolert mellom bjelkelag. Lydbøyler og dobbel gips (brancelle). Ny 1-stavs parkett, nye lister, nye vinduer, nye dører. Nytt vaskerom. alt er kombinert med egeninnsats og fagfolk.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt kjøkken fra Epoq.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Nabolagsprofil

Holbergsallmenningen 10 - Nabolaget Nordnes - vurdert av 214 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Holbergsallmenningen Linje 11	1 min 0.1 km
Byparken Linje 1, 2	10 min 0.8 km
Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 1.2 km
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 241 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	14 min 1 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	16 min 1.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	19 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	28 min 2 km
Danielsen Intensivgymnas	15 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km

«Meget sentralt og ingen gjennomgangstrafikk.
Hyggelige naboer og kort vei til arbeid.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

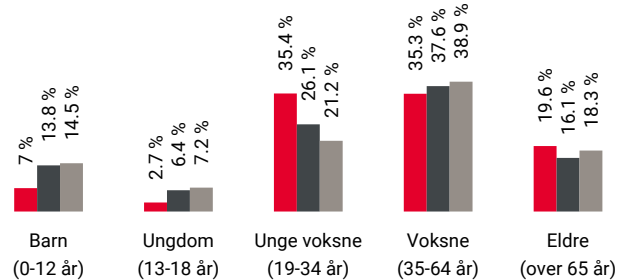
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordnes	2 558	1 862
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nykirken barnehage (0-5 år) 47 barn	4 min 0.3 km
Klosteret barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.3 km
Kalmargaten barnehage (2-5 år) 13 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Gågaten PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Strandgaten Bergen	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Støynivået**
Lite støynivå 79/100

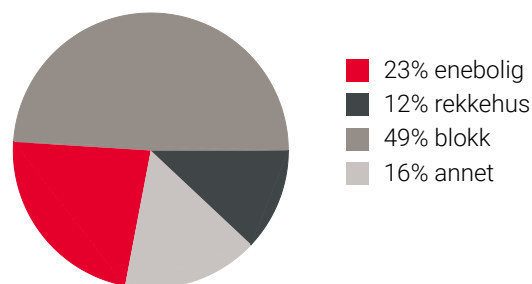
 **Trafikk**
Lite trafikk 78/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 77/100

Sport

-  Holdberggården/Ytre markevei 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Galgenbakken-verftet 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  MOVA Nordnes 3 min 
-  EVO Nordnes 5 min 

Boligmasse



«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

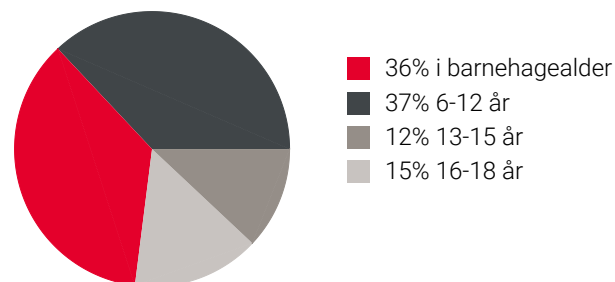
Sitat fra en lokalkjent



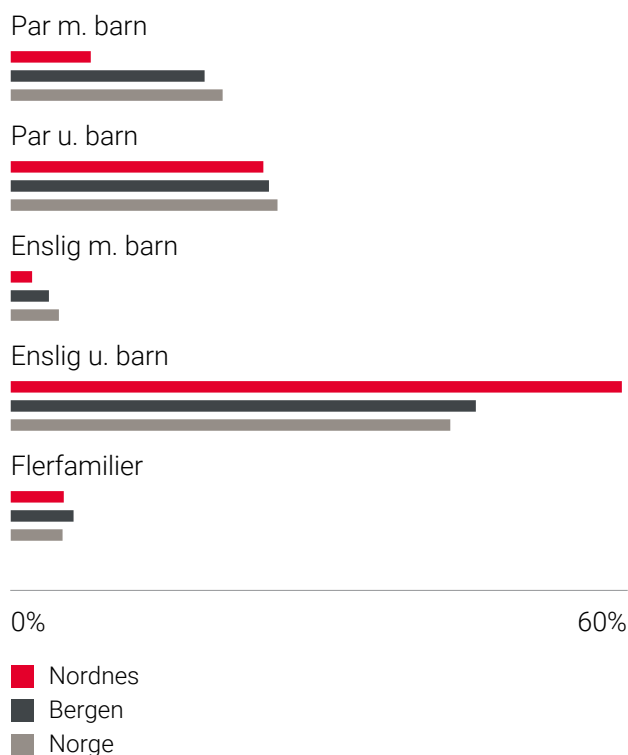
Varer/Tjenester

-  Kløverhuset 7 min 
-  Apotek 1 Svanen Bergen 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

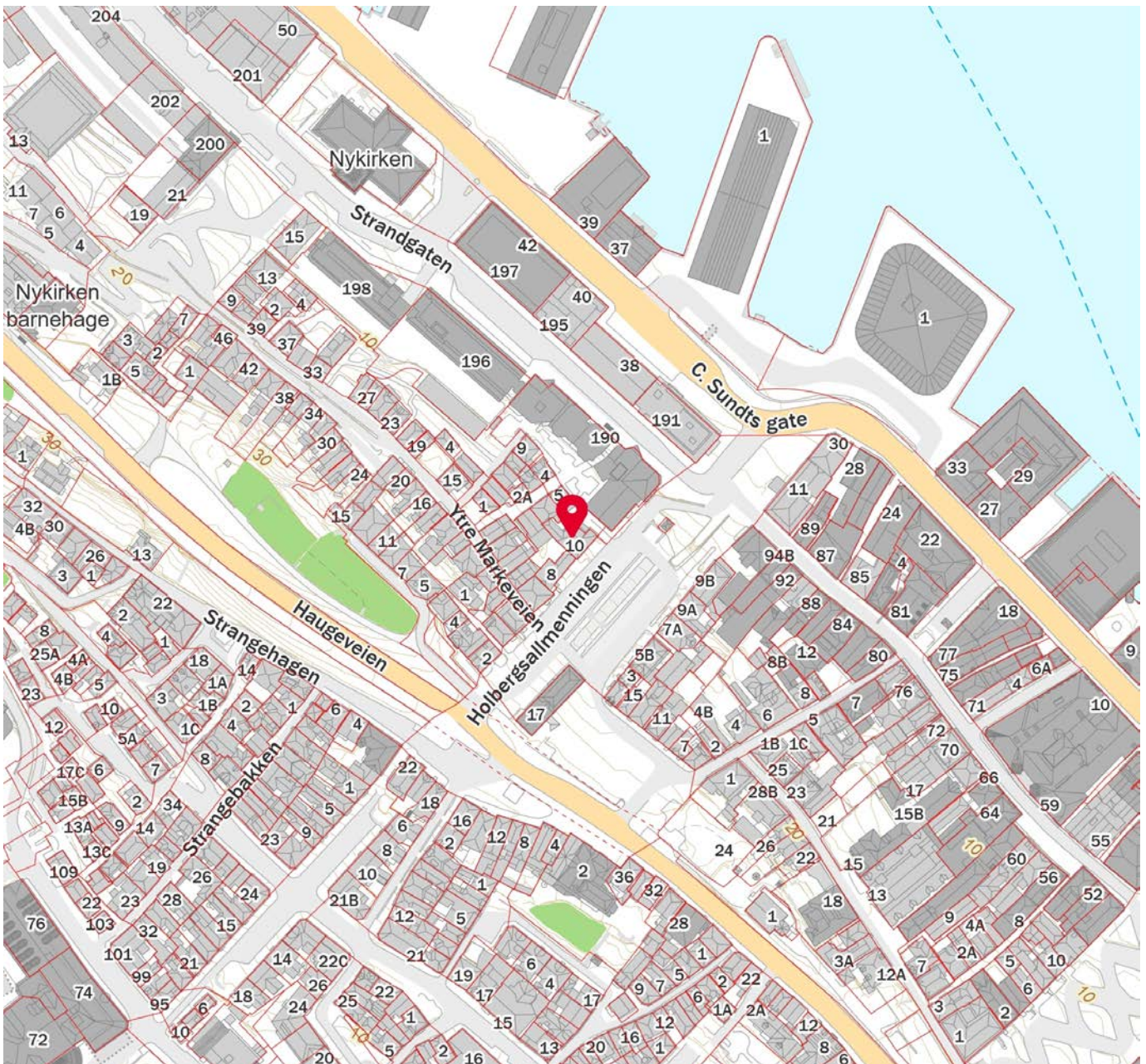
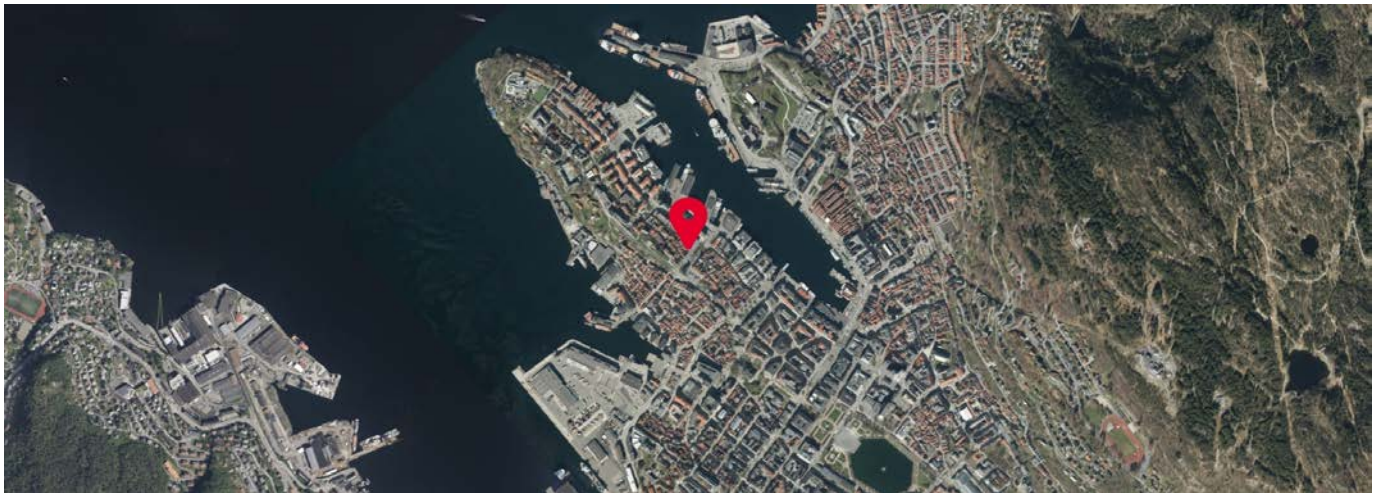


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00165-0314-0000-004
Eiendommens adresse	Holbergsallmenningen 10
Eier	Håvard Kvammen Olsen , Holbergsallmenningen 10 , 5005 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Brukerpåslag nedgravde fellesløsnin	1 pr enhet	505.76	505,76	126,44
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Eiendomsskatt bolig	1509057KR	0.0026	3 923,00	980,75
Abonnementsgebyr vann	445m2	7.71	635,01	160,05
A-konto vann	-274m3	11.44	-580,15	-287,69
A-konto vann	-274m3	11.44	-580,15	-146,23
Målt mengde vann	324m3	11.44	686,02	340,19
Målt mengde vann	324m3	11.44	686,02	345,82
Abonnementsgebyr avløp	445m2	10.62	874,68	220,46
A-konto avløp	-274m3	15.64	-793,15	-393,31
A-konto avløp	-274m3	15.64	-793,15	-199,91
Målt mengde avløp	324m3	15.64	937,88	465,09
Målt mengde avløp	324m3	15.64	937,88	472,79
Målerleie Qn 6 DN 25 1"	1stk	930.00	172,13	43,38
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Total ekskl. mva			9 581,93	2 870,37
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/314/0/0
Utløst 17. desember 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261038972	Grunneiendom	0	Ja	168,9 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4060000	30	BERGENHUS. STRØKET HOLBERGSALLMENNINGEN - NYKIRKEALLMENNINGEN, YTRE MARKEVEIGRENDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.05.1976		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	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3880000	30	BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØSTRE NORDNES, STRANDGATEN 196	3	-
10091100	30	BERGENHUS. NORDNES ØSTRE DEL OG YTRE MARKEVEIGRENDEN	3	-
9910101	30	BERGENHUS. PARKERINGSANLEGG OG VEGTUNNEL UNDER KLOSTERET	3	200403374
10091201	31	BERGENHUS. STRANDGATEN 190	3	199614110
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3	-
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	199814331
4910000	30	BERGENHUS. KLOSTERET/STRANDGATEN	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7340000	30	BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET	3	190001274

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/319	139287541-1	Påbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	02.12.2016	201626395
165/376	139288017-1	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	13.06.2025	202418475
165/58	139285336-1	Påbygg	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	07.03.2019	201821941
165/343	139287789-1	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	03.01.2022	201801649
165/466	301367952	-	Ukjent	Rammetillatelse	12.07.2024	202412743

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 17. desember 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500

Dato: 17.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 165/314/0/0

Adresse: Holbergsallmenningen 10



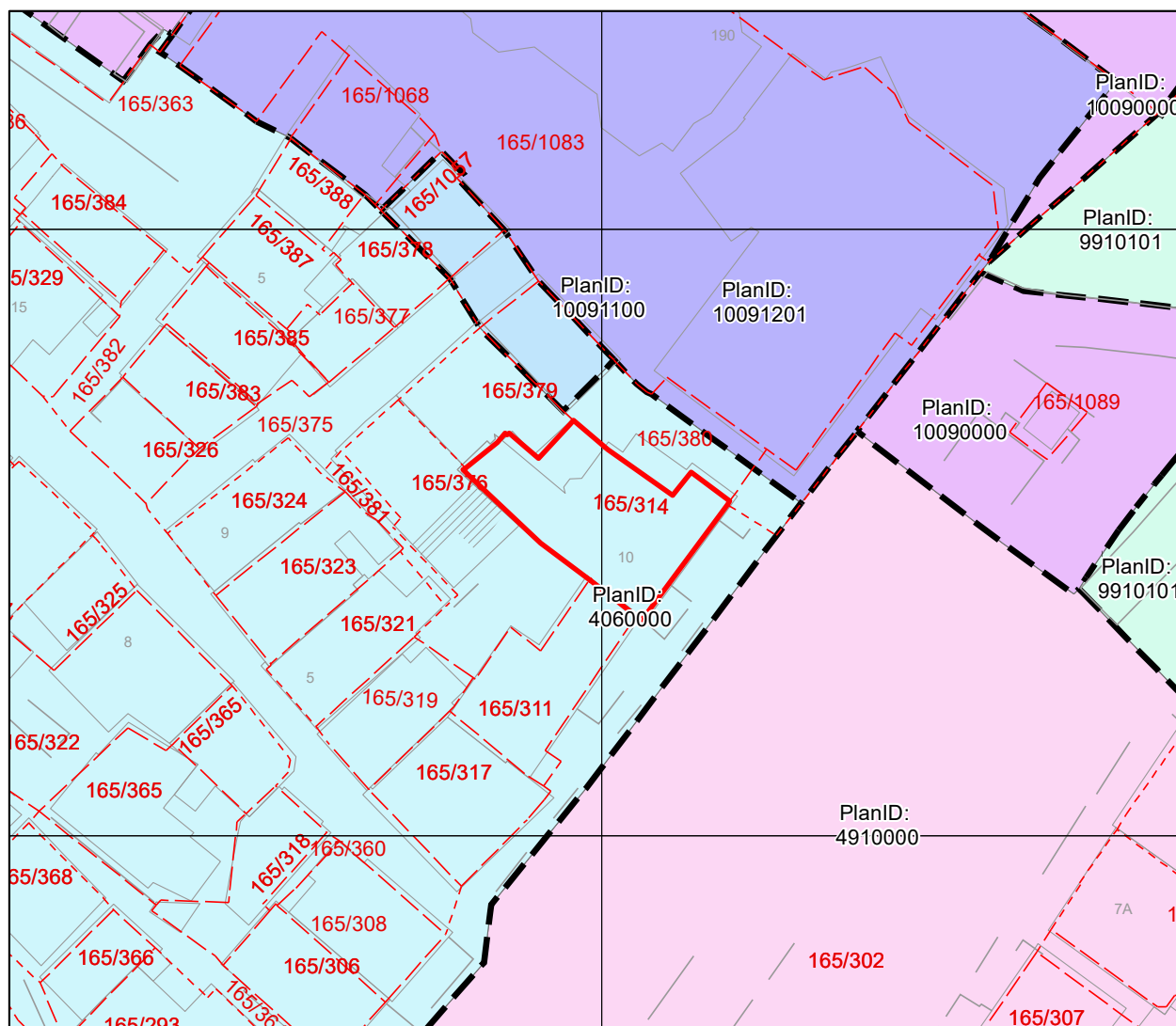
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

4060000

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4060000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500

Dato: 17.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 165/314/0/0

Adresse: Holbergsallmenningen 10

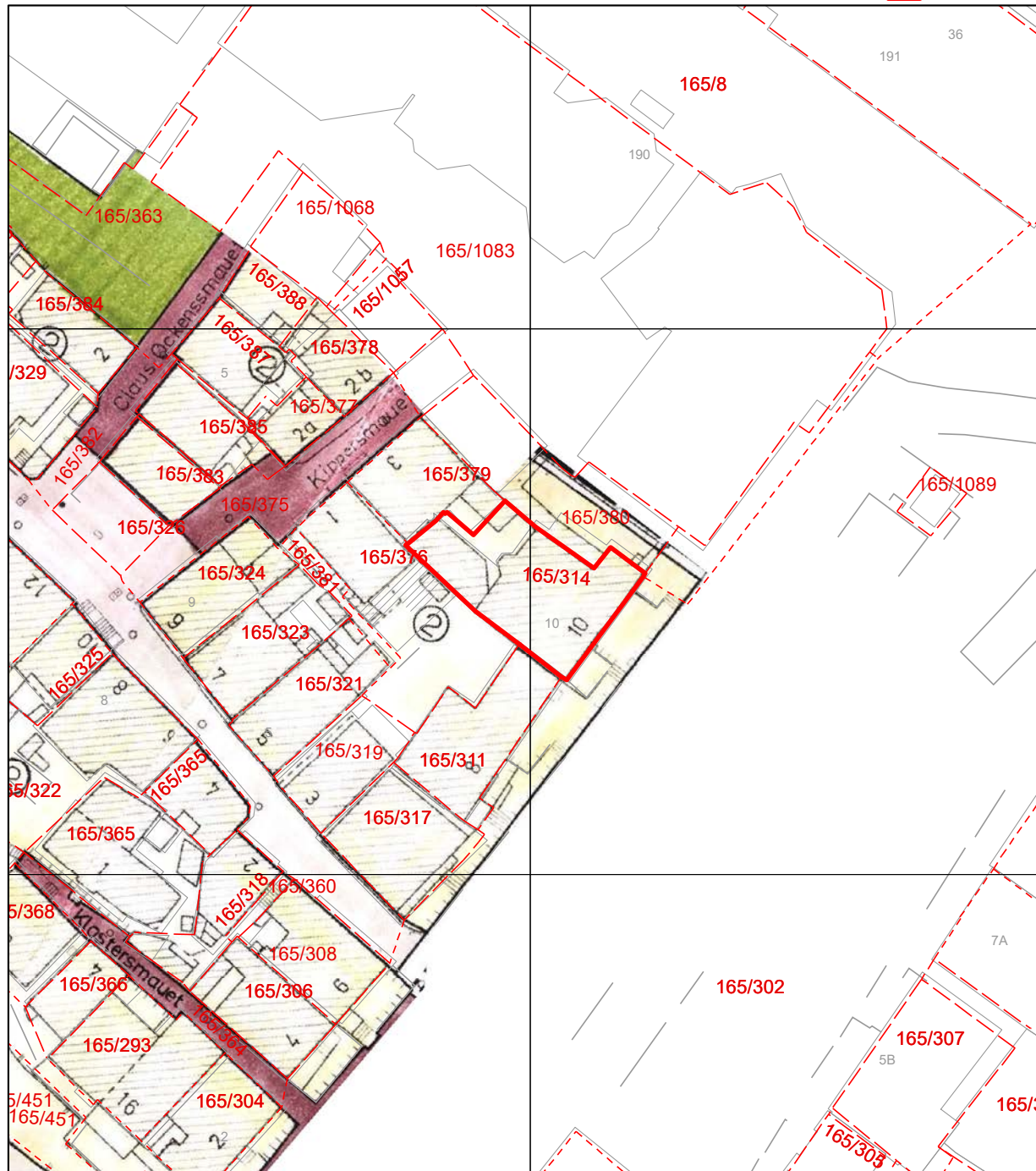


BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



STRØKET HOLBERGSALMENNINGEN — NYKIRKEALMENNINGEN „YTRE MARKEVEIGRENDEN“ Forslag til endret regulering.		tg ts Data 15.5.74
BYUTVIKUNGSSEKSJONEN Reguleringsskildringsplan		1: 500 Et 34 M 28 1.3.75 R & 406.00.00
Det bekreftes at planen er i samsvar med Bygghingsrådets vedtak av 11.11.1974 og 7. april 1975.		

TEGNERFORKLARING		STREKSYMBOLER M.V.
BYGGEOMRÅDER Boliger med tilhørende nærservice	FRITOMRÅDER Park, off Lekeplass, off ANDRE BESTEMMELSER Akkordseil, felles	Planens begrensning Grense for reguleringstørrelse Eksisterende bebyggelse
TRAFIKKOMRÅDER Veg, off Gangveg, off Parkering, off		② Tillatt antall etasjer ved eventuell hovedombygging/nybygging.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500

Dato: 17.12.2025

Arealplan-ID: 65270000

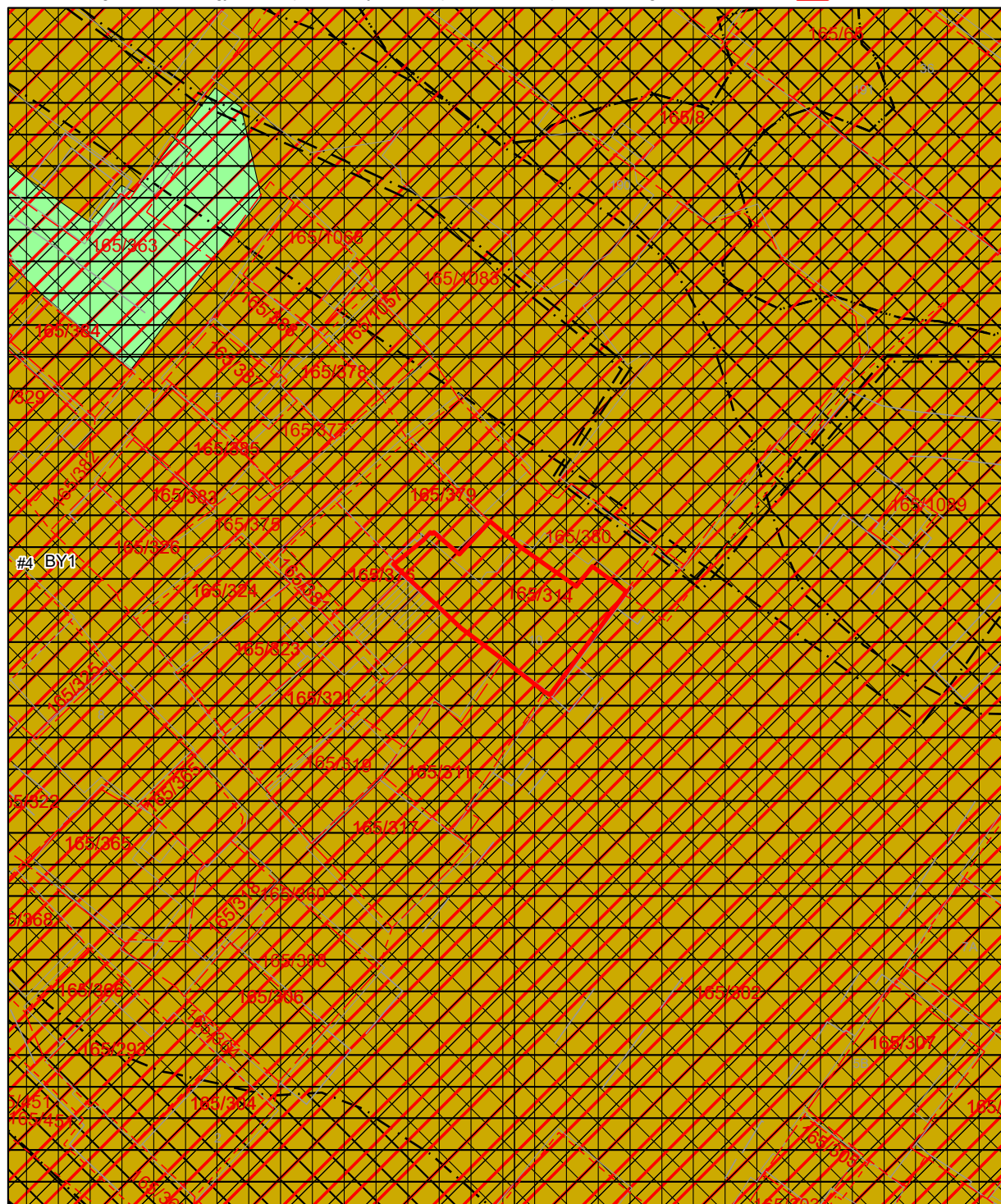
Gnr/Bnr/Fnr: 165/314/0/0

Adresse: Holbergsallmenningen 10



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Båndleggingsone	 Grønnstruktur
	Faresone	
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500

Dato: 17.12.2025

Arealplan-ID: 15780000

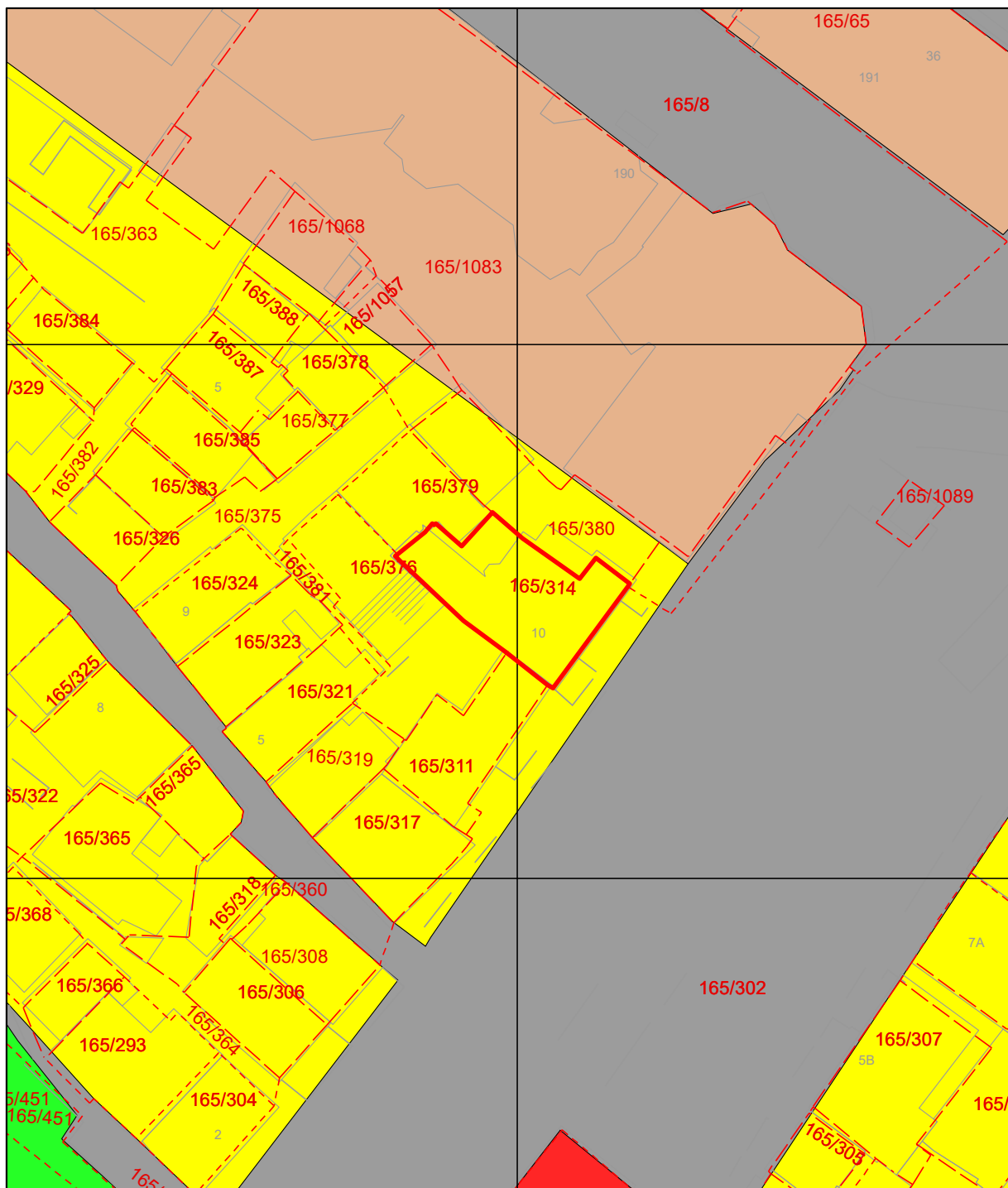
Gnr/Bnr/Fnr: 165/314/0/0

Adresse: Holbergsallmenningen 10



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985



Boligområde (N)



Offentlig bebyggelse (N)



Friområde (N)



Annet byggeområde (N)



Fotgjengerstrøk (N)

VEDTEKTER FOR SAMEIET

HOLBERGSALLMENNINGEN 10

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Oppdatert 03-2025

1. NAVN OG INNHOLD

Sameiets navn er Sameiet Holbergsallmenningen 10, og har gårdsnummer 165 og bruksnummer 314 i Bergen kommune. Sameiet består av 5 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner med sameiebrøk som vist under.

SEKSJONS NUMMER	ANDEL m2	ANDEL %
Seksjon 1 - Sling Invest AS	56,00	15,47%
Seksjon 2 - Sling Invest AS	36,00	9,94%
Seksjon 3 - Sling Invest AS	48,00	13,26%
Seksjon 4 - Håvard	67,00	18,51%
Seksjon 5 - Sling Invest AS	48,00	13,26%
Seksjon 6 - Tarjei Pedersen	67,00	18,51%
Seksjon 7 - Johan	40,00	11,05%
Summert	362,00	100,00%

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke sin seksjon av eiendommen.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.3. Utleie av seksjoner

Seksjonseiere står fritt til å leie ut sine seksjoner, enten til bolig- eller næringsformål, dog alltid i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Korttidsutleie av boligseksjoner, definert som utleie i en periode på under 30 sammenhengende døgn, er tillatt i inntil 120 døgn per kalenderår eller så langt som loven til enhver tid tillater. Seksjonseiere som driver korttidsutleie plikter å påse at utleien ikke medfører urimelig ulempe for øvrige beboere, og at leietakere overholder sameiets ordensregler

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

For dette sameiet er det bestemt at følgende deler av fellesareal som kun betjener én seksjon skal vedlikeholdes av den tilhørende seksjonseieren. Dette gjelder følgende:

- Vinduer som kun brukes av én seksjon.
- Inngangsdører som kun er tilhørende én seksjon.
- De deler av VVS-anlegg som kun betjener én seksjon, herunder vannledning, avløpsrør og nedløp frem til felles stamme.
- De deler av elektrisk anlegg som kun betjener én seksjon, herunder alt elektrisk fra og med seksjonens hovedsikring inkludert sikringsskap.

Eksempler på seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, sluk, vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, vegg-, gulv- og himlingsplater, listverk, og dører med karmen.

Ved vedlikehold av bygningsdeler som kan påvirke funksjon eller uttrykk på fellesareal eller felles bygningsdeler, skal eventuelle endringer varsles og godkjennes skriftlig av styret før arbeidet utføres. Dette gjelder for eksempel ved bytte av inngangsdør eller vinduer. Seksjonseieren som gjennomfører tiltaket, bærer selv ansvaret for at arbeidet utføres forsvarlig og i henhold til gjeldende lover og regler.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, eller bærende konstruksjoner som faller under sameiets plikter jf. avsnitt 4.2.

4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspunkt etter 4.1.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

4.3 Endringsarbeider

Eventuelle søknadspliktige tiltak eller fasadeendring må varsles til og godkjennes av styret i sameiet. Dette gjelder også ved vedlikehold av eksisterende bygningsdeler. Styret har rett til å legge føringer for egenskaper og design på slike tiltak med formål å sikre et helhetlig og harmonisk design på eiendommen.

Med unntak av felles gang, er hele loftsarealet i bygningen tildelt seksjon 7 ved opprettelse av sameiet. Seksjon 7 har rett til å gjennomføre tiltak på sin seksjon som innbefatter ombygging av leiligheten i forbindelse med planlagt rehabilitering, etablering av rømningsvei via felles tak/fasade og innsetting av takvinduer med eventuelle fremtidige justeringer som er nødvendige. Dette forutsetter at tiltakene ikke vesentlig tilsidesetter sameiets eller andre seksjonseieres interesser. Eier av seksjon 7 skal selv dekke omkostninger knyttet til søknader og ombygging, herunder byggesaksgebyrer, endringer i felles bygningsmasse som felles teknisk anlegg, innsetting av nye takvinduer og endringer i bærende og branncellebegrensende konstruksjoner.

5. ÅRSMØTET

5.1. Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 2 medlemmer og maksimalt 7 medlemmer.

7. SIGNATURRETT

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets firma (signatur).

8. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

9. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

234
939
Anm. nr.
B. J. nr. 475-
1928

Bygningsanmeldelse.

1126/28

Dette skema anvendes for reparation, ombygning og forandring av ældre bygning, opførelse av skure o. l. Det udfyldes av anmelderen og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr kr. 1.00. Anmeldelsen skal indeholde en nøiagtig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle maal, som er nødvendige for at prøve byggerkets lovlighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maate i planerne. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være utført paa sterkt papir eller lærret og datert, samt signeret. Kartforretning vedlægges.

Arbeidet maa ikke paabegyndes før approberet anmeldelse foreligger.

Varsling indsendes til bygningsinspektøren efterhvert som arbeidet skrider frem.

Til

Bygningsinspektøren i Bergen.

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternævnte bygningsarbeider agtes opført paa

eiendommen nr. 10, 0. Gallbergsalm

Som bilag følger:

Arbeidet skal utføres efter nedenstaaende beskrivelse og attesteres herved, at naboerne har erholdt underretning om arbeidet bglv. § 29-5.

Bergen den 24/9 1928

2 eksemplarer.

Bygherre

Anders Thaae

Ansvarshavende.

Beskrivelse:

Undertegnede ansöker det erede byggråd om tillatelse at inrede nevnte rum midlertidig til kjøkken. Kokeapparat skal kun bestaa af elektrisk kokeapparat. Da der desuere er knapt om hus haaper jeg gjerne at mit andragende vilde bli godk. Plan av loftet ligger inn i anmeldelsen

Örbädigst Holger Hansen
(leier)

Ommandet h. Stadsconductøren i det
henholdsvis :

1. Runt om og beliggende over 2^{de} etage i en
bebyggelse og anledes i skid med bylois § 38.2.
2. Det maa i hilsen belastes som misbrud
i.h.t. bylois § 100. 2 og 3.

Bygningsinspektøren

Vestre Distrikt

26/9 1928

Easer Støtger

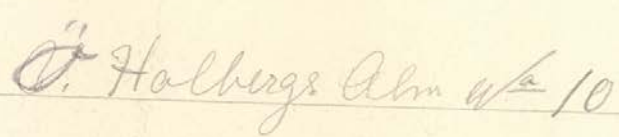
Tilbaserendes h. Bygningsinspektøren i v. d.
Det anmeldte rum er paa flere maader i
skid med bygningslovens bestemmelser og
anmeldelsen maa derfor modtages approbation.

Aarens Stadsconductør

den 27/9-1928

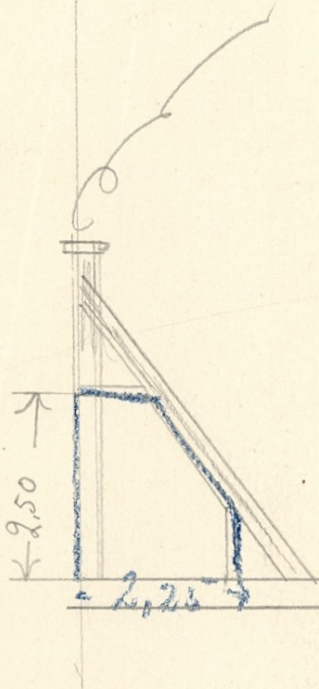
Per Mathiesen

102648



475
28

1026/78



Snit av Loft. (Kjökken)

MOFFATT
-7 JUL 1941
BYGNINGSINSPEKT

Byggeanmeldelse.

MOFFATT
-8 JUL 1941
BYGNINGSJEFEN

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygging og forandring av eldre bygning, oppførelse av skur o. l. Det innleveres med bilag i to eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angir anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningen tydelig vise bygningen som den er, og således som den tenkes forandret. Tegningene skal være signert. Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger. Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som arbeidet skrider fram.

Til
Bygningsinspektøren.

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

eiendom nr. 10, (Østre) Holbergsalmennig.

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

2 blade tegninger samt oversiktsplan

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

Blokkemaker Hansen, Ø. Holbergsalm. 8

Disp. A. Elde, Kyppersmug 3

A. Hiis Bergh, Kølgt. 10, eier av Ø. Holbergsalm. 12

Fru bødker Johannessen, Nijordsvei 14, eier av Kyppersmug 1.

Bergen den 5 juli 1944

Byggherre.
For frk. Astrid Skaar
Peder Andersen

Anmelder.
Peder Andersen

Ansvarshavende.
Peder Andersen

Beskrivelse:

I forbindelse med reparasjon av bygningen er der samtidig projektert forandringsarbeider, hvorved der i kjelleretagen og hver av de 2 etager innredes 2 leiligheter istedet for nu en. Envidere er der til leilighetene projektet bad og vandkloset - resp. dusj og vandkloset - idet huset tidligere hadde priveter.

De utvendige bjelkebærende vægger som tildels er sprengt ut, erstattes med murvægger som vist på tegningen. Forblenningsstenen i fasaden mot almenningen er bulet ut. Den nedtages og gjenopmures. Forsvrig fornyes de defekte deler. Nye ikke-bjelkebærende vægger utføres i 2" materialer. På loftet er vist en omlægning av varelserne i leiligheten, som ogsaa forsynes med entre og W.C. 2 staseende takvinduer utføres mot almenningen.

Med hensyn til bodplassen, stiller dette sig således:
I kjælderen 12,96 m². I hver av etagerne 10,53 m². Loft 6,40 m².
Tilsammen 40,42 m².

Vaskeskjælderen utstyres med elektrisk vaskemaskin.

Sendes hr. bygningssjefen idet bemerkes:

1. Bygningerådet har i møte den 23 juni 1944 karakterisert reparasjonsarbeidet for nevnte eiendom som en hovedombygning.
2. Det synes da lite rimelig at reparasjonsarbeidet, som nå kun kan tiltales midlertidig, får karakter av større forandringsarbeide idet de 3 etasjer deles i 2 leiligheter mot før 1. Dette må bli i strid med Bglv's § 125.1.

Bergen 8 juli 1944.

Bygningssjefen

Carl Schøyen

Sendes tilbake til herr bygningsspektøren i n. d. idet en viser til vedlagte kopi av brev av 11. juli 1944 til anmelderen.

Bygningssjefen i Bergen, den 11/7 - 1944.

Carl Schøyen,
børn.

Sendes tilbake til hr. bygningssjefen under henvisning til notyle brev av 19 juli 1944 fra det. Bygningssjefen. Samtidig er det samme innbakt at man nå hører de gamle leiligheter mot nabo mot tidligere fengselsleiligheter. En hørte de tidligere pågitt.

21/7/1944
Carl Schøyen

Ar 1944 den 24. juli holdt bygningerådet møte. Deri deltok: bygningssjefen, branningenisren, politifullmektig Vaage, Kjelland. Kohn og Sakstad hadde meldt forfall.

Til behandling forelå:
Anmeldelse av 5. juli 1944 fra arkitekt Peter Andersen angående reparasjon av eiendommen Østra Holbergsalmenning nr. 10. Formannen fattet følgende vedtak:
Bygningerådet fant, hensett til den rådende boligkrise og i betraktning av at anmelderen nå ser bort fra å fornye bygningens 2 yttervegger mot nabo, å kunne tillate de anmeldte arbeider på betingelse av at de utføres etter forskriftene.
Da en reparasjon av huset vil bli en hovedombygning, kan tilførselen kun gies som midlertidig i medhold av bestemmelsene i bygningelovens § 8 med vedtekt. Den er betinget av at eieren ved en på eiendommen tinglyst deklarasjon forplikter seg til å fjerne huset nårsomhelst det forlanges av bygningerådet og senest innen utgangen av året 1949.

Utskriftens riktighet bevidnes.

Carl Schøyen

Sendes tilbake til herr bygningsspektøren i n. d. under henvisning til kopi av brev av 27. juli 1944 til anmelderen. Deklarasjonen er i orden.

Bygningssjefen i Bergen, den 11. desember 1944.

Omvaldson

ARKITEKT
PETER ANDERSEN
~~M. N. A.~~
Tørvalmenning 8. Telef. 14061
BERGEN

MOTTATT
21. JUL. 1944
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
22. JUL. 1944
BYGNINGSSJEFEN

Herr bygningschef Madsen,

H e r .

Ad: Holbergsalmenning nr. 10.

Under henvisning til min anmeldelse av 5. ds. og bygningschefens svar av 11te ds. tillater jeg mig å oversende rettede tegninger, idet forutsætningen er å bibeholde de nuværende trevægger mot nabo, idet disse vægger bringes i lodd og repareres. M. h. t. omminnredning følger planen forøvrigt hvad der er nevnt i den tidligere innsendte byggeanmeldelse.

E r b ø d i g s t

Peter Andersen

19. juli 1944.

Tegn. indupl.

GL/GAA.

Herr Arkitekt Peter Andersen,
H e r .

ad Holbergsalmenning nr. 10.

Deres brev av 19. juli 1944 med korrigerede tegninger har sammen med Deres byggeanmeldelse av 5. juli 1944 vært forelagt bygningsrådet som i møte den 24. juli 1944 fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet fant, hensett til den rådende bolignød og i betraktning av at anmelderen nå ser hort fra å fornye bygningens 2 yttervegger mot nabo, å kunne tillate de anmeldte arbeider på betingelse av at de utføres etter forskriftene.

Da en reparasjon av huset vil bli en hovedombygning, kan tillatelsen kun gies som midlertidig i medhold av bestemmelsene i bygningslovens § 8 med vedtekt. Den er betinget av at eieren ved en på eiendommen tinglest deklarasjon forplikter seg til å fjerne huset når som helst det forlanges av bygningsrådet og senest innen utgangen av året 1949."

I henhold hertil vil anmeldelsen kunne godkjennes under forutsetning av at de nødvendige materialer kan fremskaffes.

Utkast til deklarasjon legges ved. Denne må underskrives av byggherren og innsendes hertil med tinglysningsgebyr før endelig approbasjon kan meddeles.

Bergen, den 27. juli 1944.

Sverre Madsen.
tegn.

NB/ES.

Herr arkitekt Peter Andersen,
h e r.

Ad: Ø. Holbergsalmenningen nr. 10.

Til Deres anmeldelse av 5. juli 1944 angående reparasjon og forandringsarbeider i eiendommen etter eksplosjonsulykken har bygningsinspektøren bemærket:

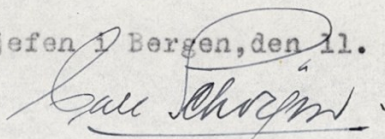
"Bygningsrådet har i møte den 23. juni 1944 karakterisert reparasjonsarbeidet for nevnte eiendom som en hovedombygning."

"Det synes da lite rimelig at reparasjonsarbeidet, som nå kun kan tillates midlertidig, får karakter av større forandringsarbeide idet de 3 etasjer deles i 2 leiligheter mot før 1.

Dette må bli i strid med bglv's § 125.1."

De anmeldte arbeider er så omfattende at de blir i strid med bygningslovens § 125.1. De kan derfor ikke approberes.

Bygningssjefen i Bergen, den 11. juli 1944.


Carl Schøyen,
bem.

Kopi.

BERGEN KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

GL/GAA.

Herr advokat Odd J. Underthun,

H e r .

ad Holbergsalmenning nr.10.

Gjennom herr rådmannen for 2. avdeling har kontoret under den 27. f.m. mottatt sålydende skrivelse datert 17. juli 1945 fra Det kongelige Departement for de offentlige Arbeider:

"Med skrivelse av 20. januar 1945 fra Bergen og Hordaland fylker mottok en anke fra advokat Odd J. Underthun over beslutning av bygningsrådet i Bergen den 23. juni 1944 om at en eventuell reparasjon av den omhandlede bygning måtte foretas i form av hovedombygging.

Saken ble av departementet forelagt departementets bygnings-tekniske konsulent, Riksarkitekten, som i skrivelse av 29. juni 1945 har avgitt uttalelse om at en reparasjon av bygningen ikke kan an-sees som hovedombygging.

Med hensyn til sakens gang og faktiske opplysninger vises til vedlagte avskrift av Riksarkitektens skrivelse.

Departementet slutter seg til Riksarkitektens uttalelse og finner således å måtte omgjøre bygningsrådets beslutning.

Dette meddeles til underretning og videre kunngjøring."

Hvilket en herved tillater seg å meddele.

Bergen, den 3. august 1945.

Carl Schøyen.
tegn.

Sendes herr bygningsinspektøren i n.d.
til underretning.

Arkitekt Peter Andersen bes innsende ny byggeanmeldelse.

Bygningssjefen i Bergen, den 3. august 1945.

Pau Choyen
alt.



BYGNINGSSJEFEN

GL/KJ

Kopi.

Hærr arkitekt Peter Andersen, h e r.

ad Holbergsalmenning nr. 10.

Det kan ikke sees at De har sendt inn den med brev herfra av 27. juli 1944 oversendte deklarasjon ang. reparasjon og forandringsarbeider i eiendommen etter eksplosjonsulykken.

Hvis ikke deklarasjonen er innsendt hertil i undertegnet stand innen 3 dager fra dato, vil approbasjonen bli tilbakekaldt.

Bygningssjefen i Bergen, den 29. august 1944.

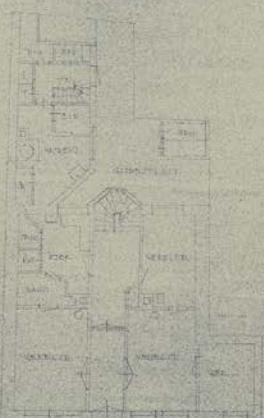
Sven Løvik.

sign.

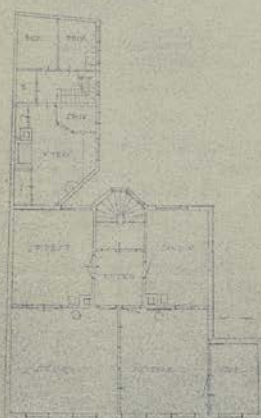
OFFICE BUILDING NO. 10 - NEW YORK CITY

MOULTON
P. S. M.
ARCHITECTS

MOULTON
P. S. M.
ARCHITECTS



FIRST FLOOR



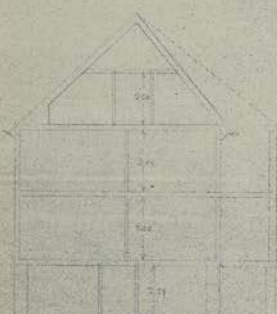
SECOND FLOOR



THIRD FLOOR



FOURTH FLOOR

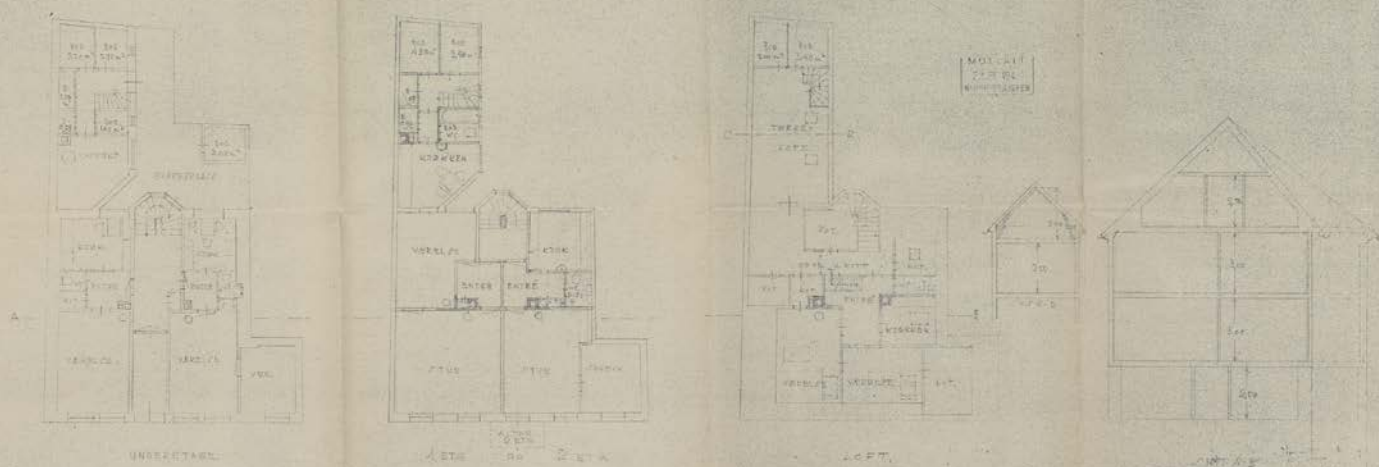


FIFTH FLOOR

SCALE 1/8" = 1'-0"

DESIGNED BY MOULTON P. S. M. ARCHITECTS

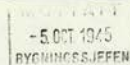
ATTLE HOUSES MAINTENANCE NO. 10. PROJECTED FOR BUILDING



M. 1.100

REPORT, JUNE 1914

John Anderson



Byggeanmeldelse.

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygging og forandring av eldre bygning, oppførelse av skur o. l. Det innleveres med bilag i to eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovligheit, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angir anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningen tydelig vise bygningen som den er, og således som den tenkes forandret. Tegningene skal være signert. Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger. Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som arbeidet skrider fram.

Til
Bygningsinspektøren.

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

eiendom nr. 10. Holbergsålmønning.

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

2 blade tegninger.

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

Innvendig forandring.

Bergen den 28de sept. 1945. 194

For frk. Skaar.
Byggherre.

Peter Andersen
Anmelder.

Peter Andersen
Ansvarshavende.

Tegn. iu duplo

Beskrivelse:

Anmeldelsen omfatter installasjon av bad og vandklosetter som vist på tegningen. I kjeller anlegges 1 vandkloset, i 1ste etg. et vandkloset og bad, samt i 2den etg. 2 vandklosetter og et bad. Anleggene ventilleres over tak.

Når de nye bad- og W.C.-rom i samtlige etasjer blir utført i.h.t. forskriftene er for øvrig intet å bemerke.

Sendes hr. vannverksjefen til uttalelse.

B e r g e n, den, 2 oktober- 1945.

Karl Thorsen

Jnr. 419/45. (Holbergsalmenning 10).

Sendes med vedlegg hr. bygningsjefen.

Avløpet fra det prosjekterte sanitæranlegg kan føres til den offentlige kloakk i Holbergsalmenningen.

Før rørleggerarbeidet igangsettes, må der inn-sendes detaljerte planer for dette til godkjenning av vann- og kloakkvesenet.

Bergens vann- og kloakkvesen den 4. oktober 1945.

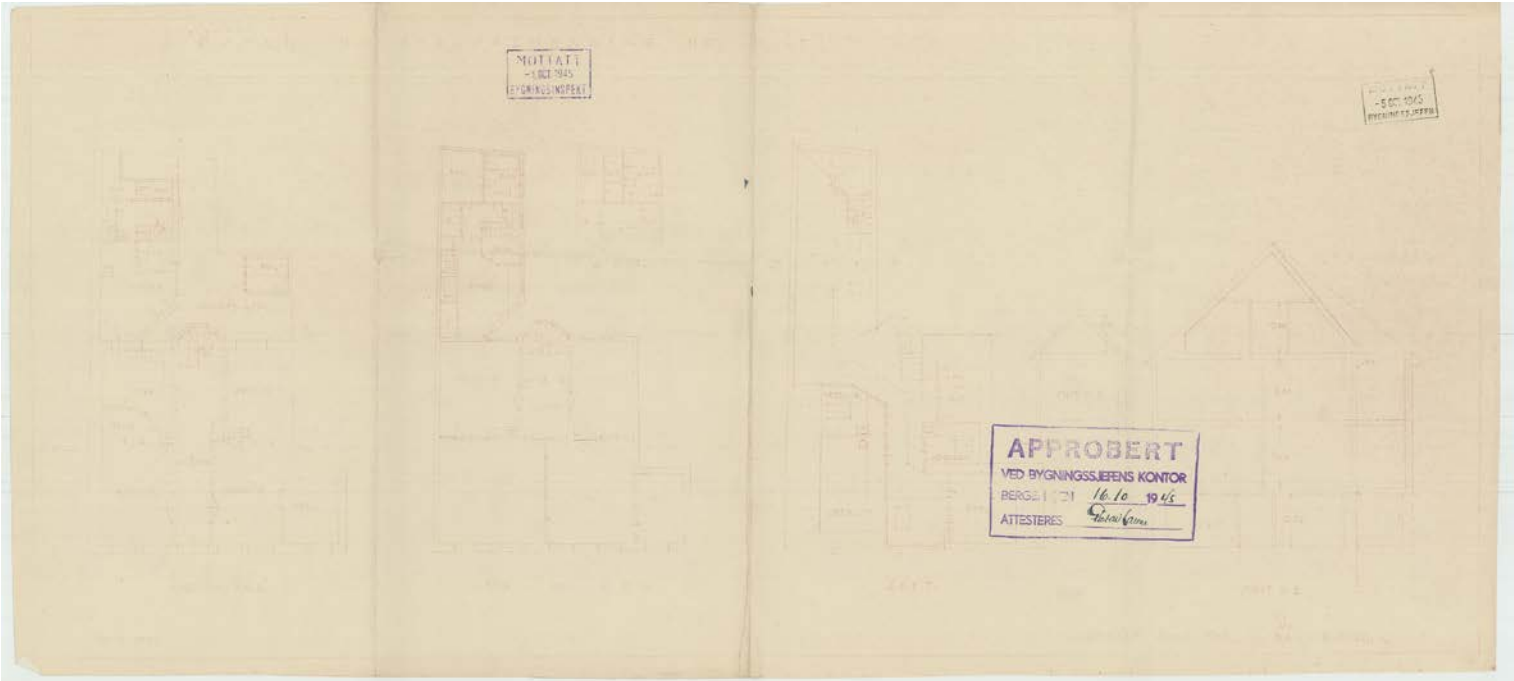
Karl Thorsen

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren i n.d. idet en viser til vedlagte brev av d.d. til anmelderen.

Bygningsjefen i Bergen, den 16. oktober 1945.

Karl Thorsen
St.

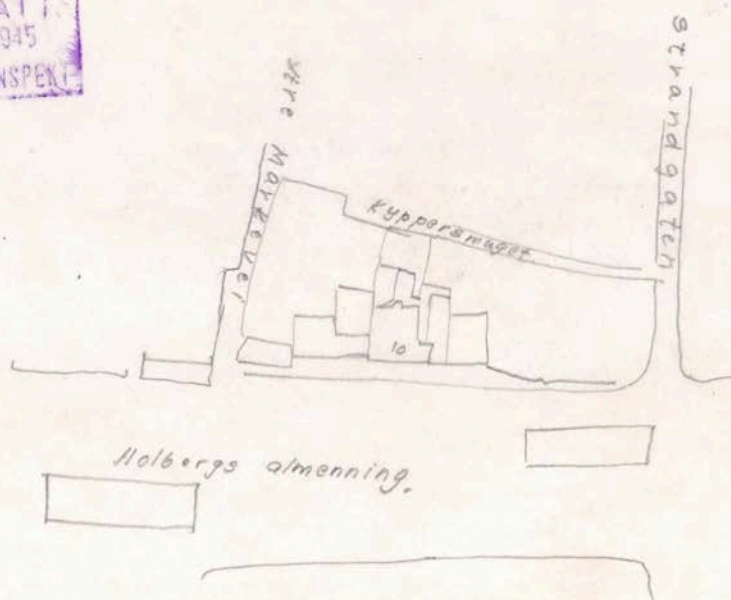




MOTTATT
-1.OCT.1945
BYGNINGSINSPEKT

BERGENS
J.N.0419/45
VAND-OG ALMENNING

5.OCT.1945
BYGNINGSJEFFEN



HOLBERGSALM.

300 m/m

18/11
0.44

2"

10

12

1

3

KYPPERSMUG

STRANDGATEN

4.87
4.19

MOTTATT
- 7. JUL. 1944
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
7. JUL. 1944
BYGNINGSJEFEN

M. 1:1000



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 10 Holbergsalmenning
at det av ~~herre~~ frk. Astrid Skaar v/ark. Andersen under 1/10 194 5 anmeldte
arbeide er lovlig, såvidt angår innstallasjon av vannklosetter i 1., 2. og 3. etasje.

Bygningssjefen i Bergen den 28. januar 194 7

Gebyr til bykassen kr. 6.00
betalt

Bygningssjefens kontor den
for bygningssjefen

J. H.

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) _____ Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1. veiledningens hefte henr.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skirv ikke her
F.kap. 54.3	Ventilasjon ☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipe utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) ☐ Annet utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og lededører er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type _____	
Bl. § 106 F.kap. 47	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningdeler branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32.32, F.kap. 33.4 og F.kap. 38.46	
F.kap. 55	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningmur ☐ innhegning mot veg	
F.kap. 46.2 Bl. § 93	Tilleggsopplysninger: Alternativ 1: Innsatte vinduer mot gårdsplass er tenkt utført med gjennomgående bred mittpost med tverrsprosser m/ innsatt klart glass, da unntatt trappegang og de 2 vinduer i innhukken. Som tegning. Alternativ nr 2: Nåværende vinduer skiftes ut med krossvinduer i følge tegning. Glass som alternatin 1.	

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.			
Til bygningsrådet i		Bergen	
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr. B.nr. Partell nr.
Holbergsalmenning 10			
Eier/Fester av tomt		Adresse	
Nils Davanger		Sølvberget 34	
		Telefon	
		259253	
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsjefen.			
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidsort ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☒ Endring ☐ Annet (beskriv) _____	Vindusendring	Skirv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art ☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____		
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden ☐ Gjenpart av naboers varsel med kvitering (bruk fastsatt skjema) ☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn). ☐ Etasjeler: ☐ Snitt ☐ Fasadet ☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____		
F.kap. 51 og 52			
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan		
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).			
Bergen den 28, 6 1982 Nils Davanger Sølvberget 34 259253 Byggherrens underskrift Adresse Telefon Anmelders underskrift Adresse Telefon			

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		2	3	Skriv ikke her
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen				
Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert			
Bl. §§ 62-64	Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.			
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense _____ m Til midte av vei _____ m			
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt _____ m ☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei			
Bl. §§ 70-77	Bebyggelsen			
F.kap. 26	Bebygget grunnareal for eldre bygg _____ m ²			
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse _____ m ² Sum bebygget grunnareal _____ m ²			
	Antall etasjer _____ Antall leiligheter _____			
	Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse _____ m ²			
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg-/Fylkesveg. Vegsejers avkjøringsstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved finglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei			
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg			
Bl. § 66.2	Anden (beskriv) _____ Anden ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☐ vannklosett ☐ Annet (beskriv) _____ Anden avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.			
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate ☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal			
F.kap. 36	☐ Tiltaksrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.			
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire ☐ annet (beskriv) _____			
F.kap. 42.5	Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør			
F.kap. 45/2	Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng			
F.kap. 42: 1-3	Fundamentering ☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet (beskriv) _____			
F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellerulv, gulv på terreng ☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.			
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.			
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater, F = total ytterveggflate).			
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.			
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.			



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

DAVANGER NILS
SØLVBERGET 34
5000 BERGEN

Arkiv 503.1

Deres ref.

Deres brev av 28/06/82 Vår ref. Snr 821752 Dato

14/06/84

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: HOLBERGSALM 10

Eiendom: HOLBERGSALM 10

Byggherre: DAVANGER NILS

Ansvarshavende: NILS DAVANGER

Bygningens art: BOLIGBYGG

Arbeidets art: VINDUSENDRING

Søknad om byggetillatelse mottatt : 25/06/82

Byggetillatelse gitt : 07/09/82

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F.C. Lund
Overingeniør

KOPI TIL:

Arvid Aasheim
Avdelingsingeniør

Kopi.



BYGNINGSSJEFEN

GL/GAA.

Herr Arkitekt Peter Andersen,
H e r .

ad Holbergssalmennning nr.10.

I anledning Deres anmeldelse av 28. f.m. angående installasjon av bad og vannklosetter i ovennevnte eiendom har vannverksjefen bemærket:

"Avløpet fra det prosjekterte sanitæranlegg kan føres til den offentlige kloakk i Holbergssalmennningen.

Før rørleggerarbeidet igangsettes, må der innsendes detaljerte planer for dette til godkjenning av vann- og kloakkvesenet."

I henhold hertil approberes anmeldelsen under forutsetning av at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Bygningsinspektøren må varsles når arbeidet igangsettes.

Bergen, den 16.oktober 1945.

Carl Schøyen tegn.

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv)
F.kap. 54.3	Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☐ Lufte tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag
Bl. § 136 F.kap. 47	Ventilasjon ☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipe utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) ☐ Annen utførelse (beskriv) ☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning ☐ Annet (beskriv)
F.kap. 55.41	For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningselementers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller
F.kap. 55.522	Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32.32, F.kap. 33.4 og F.kap. 38.46
F.kap. 46.2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ førstetningsmur ☐ innhegning mot veg
Tilleggsopplysninger: Det søkes om oppsatt en beiset limtreddrager for firmanavn, samt utmurt en ankel ved en ny gatedør i teak.	

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.		BYGNINGSSEKRETERIET BERGENS KOMMUNE 821751 25 JUN 82 tegn. in triplo	
Til bygningsrådet i Bergen			
Byggeplass (adresse) Holbergsalmening nr 10		Matr.nr.	G.nr. B.nr. Parsell nr.
Eier/Fester av tomt Nils Davanger		Adresse Sølvberget 34 Telefon 259253	
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsseksjonen.			
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidsart ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv) Reklamedrager	Skriv ikke her	
Bl. §§ 70-86	Byggets art ☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilerksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) Bygningen brukes nå til		
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden ☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsat skjema) ☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn) ☐ Etasjeler ☐ Snitt ☐ Fesader		
F.kap. 51 og 52	☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):		
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan ☐ er vedlagt		
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempelser som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).			
<i>Bergen</i> den <i>28.6</i> 19 <i>82</i>			
<i>Nils Davanger</i> Byggherrens underskrift		<i>Sølvberget 34</i> Adresse	<i>259253</i> Telefon
<i>"</i> Anmelders underskrift		<i>"</i> Adresse	<i>"</i> Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN			
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke sakbehandlingen			
Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert	Skriv ikke her	
Bl. §§ 62-64	Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.		
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense: _____ m Til midte av vei: _____ m		
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt: _____ m ☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei		
Bl. §§ 70-77	Bebyggelsen		
F.kap. 26	Bebygget grunnareal for eldre bygg _____ m ²		
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse _____ m ² Sum bebygget grunnareal _____ m ² Antall etasjer _____ Antall leiligheter _____ Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse _____ m ²		
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg / fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei		
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg		
Bl. § 66.2	Anden (beskriv) Anden ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☐ vannklosett ☐ Annet (beskriv) Anden avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.		
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate ☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.		
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire ☐ annet (beskriv)		
F.kap. 42.5	Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng		
F.kap. 45.2	Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng		
F.kap. 42.1-3	Fundamentering ☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet (beskriv)		
F.kap. 42.4 F.kap. 31/24 F.kap. 54.3	Kjellergulv, gulv på terreng ☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Støtligge byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.		
F.kap. 42.3 F.kap. 54.3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv) Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Støtligge byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.		
F.kap. 43 F.kap. 54.3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Støtligge byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).		
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Støtligge byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.		
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54.3 F.kap. 55.41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Støtligge byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.		

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

840190

- 4 FEB. 81

Bergen Rådhus, 3. etasje,
5000 Bergen, tlf. 21 36 00

Dette skjemaet brukes ved mindre byggearbeider som oppføring av garasjer, endring av eldre bygning, tilbygg o.l. Søknaden vedlegges situasjonsplan i M 1:1000 og tegninger i 3 eksemplarer. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet skal være påført. Gjelder søknaden endring av bygning skal tegningene vise bygningen som den er og slik den tenkes endret. Situasjonsplanen (utsnitt av kartverket) fåes i oppmålingsavdelingen, 5. etasje, Bergen Rådhus. Naboer og gjenboere varsles. Byggesaksavdelingen besvarer gjerne spørsmål vedrørende søknaden. Se rettledningen på baksiden.

Byggeplass (adresse)

Holbergsalmenning 10

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

Eier/fester

Nils Davanger

Adresse

Sølvberget 34

Telefon

259253

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Byggets art

☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) kontorSkriv ikke her
(stempler)

Arbeidets art

☒ Endring/Ombygging ☐ Tilbygg ☐ Annet

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn).☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader ☐ Annet

Utfyllende opplysninger (f.eks. avstand til nabogrense, avstand til veg, grunnforhold, materialer og konstruksjoner, atkomst, kloakk, vannforsyning, ildsteder, røkløp m.v.)

Det tenkes innredet kontor/forretning i

1. og 2. etasje som vist på tegning. Trapperom

kles brannherdig. 13mm gipsplater. Ny trapp.

Nye vinduer. Thermoglass.

Søknad om bruksendring sendt Boligavd.

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de løpninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Bergen

29. 1. 81

sted

den / 19

for N. Davanger

Byggherrens underskrift

Anmelders underskrift

Adresse

BJØRN TRUMPY
ARKITEKT MNAL.
SVERSSÅRDEN, Bryggen
5000 BERGEN Tlf. 21 54 09

Telefon

Telefon

Ansvarshavendes navn (underskrift)

Adresse

Telefon



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

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

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

DAVANGER NILS
SØLVBERGET 34
5000 BERGEN

Deres ref.

Deres brev av

29/01/81

Vår ref.

Arkiv 503.1
Snr 810190

Dato

17/01/83

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: HOLBERGSALM 10

Eiendom:

Byggherre: DAVANGER NILS

Ansvarshavende: DAVANGER NILS

Bygningens art: BOLIGHUS

Arbeidets art: INNREDNING

Søknad om byggetillatelse mottatt : 04/02/81

Byggetillatelse gitt : 23/04/82

Arbeidet er besikktiget. 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

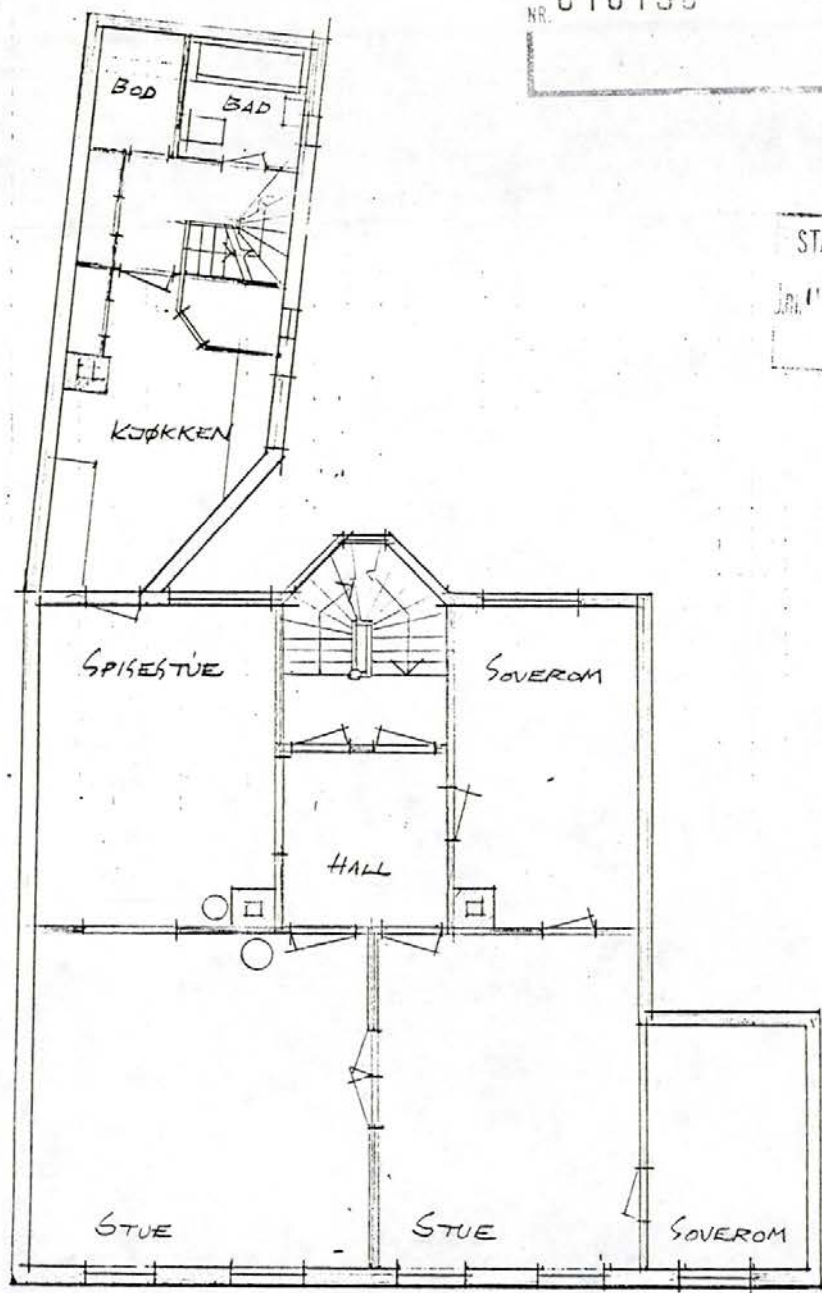
.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

.....
Arvid Aasheim
Bygningskontrollør

BYUTVIKLINGS- OG
BYGGESAMVÅRNINGEN
S. 810190 -4 FEB. 81
NR.

STATENS ARBEIDSTILSYN
Jm. 12245 / 18.6.81
8. DISTRIKT

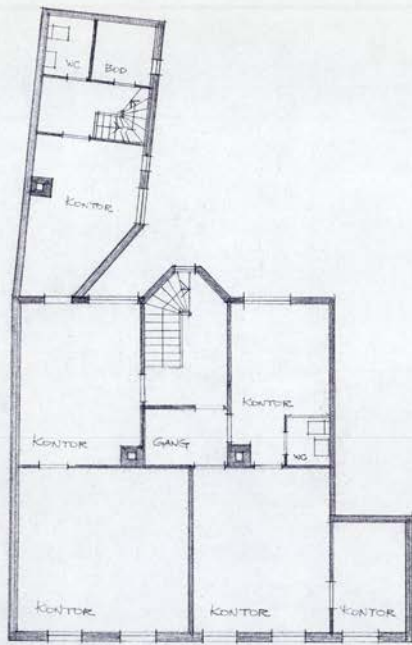


FØR

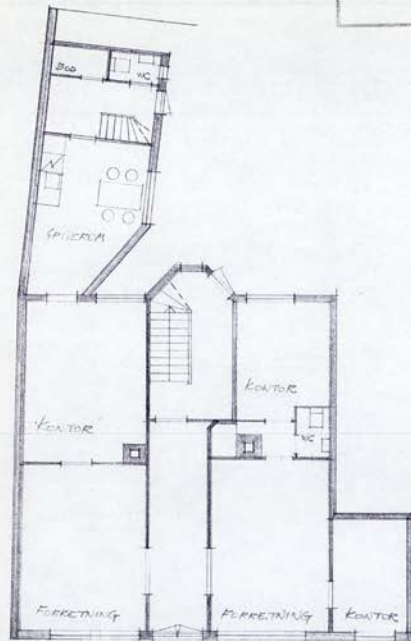
FØR FORANDRING

HOLFERGSALM. 10 • PLAN 2. OG 3. ET. M. 1/100

BJØRN TRUMPY
ARKITEKT MNAL
Svensgården, Bryggen
5000 BERGEN • TLF. 21 54 09



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

ETTER

BYGGERKONTORET
BYGGESKADENAVENNINGEN
810190 - 4 FEB. 81

STATENS ARBEIDSTILSYNE
nr 2245 / 18.6.81
8. DISTRIKT

NLG. DAVANGER
HOLBERGSALM. 10, OMBYGGING
PLAN

M.1/100

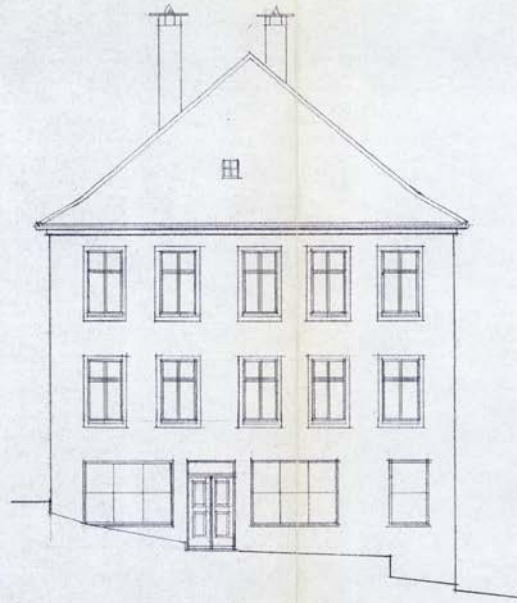
251 81

1

BJØRN TRUMPY
KONTOR- og BYGGERKONTORET
Overingeniør, Byggeskadetekniker
1000 BERGEN - TEL. 21 22 00

BYGGEREGULERINGEN
BYGGESAMMENSØKNINGEN
810190 - 4 FEB. 31

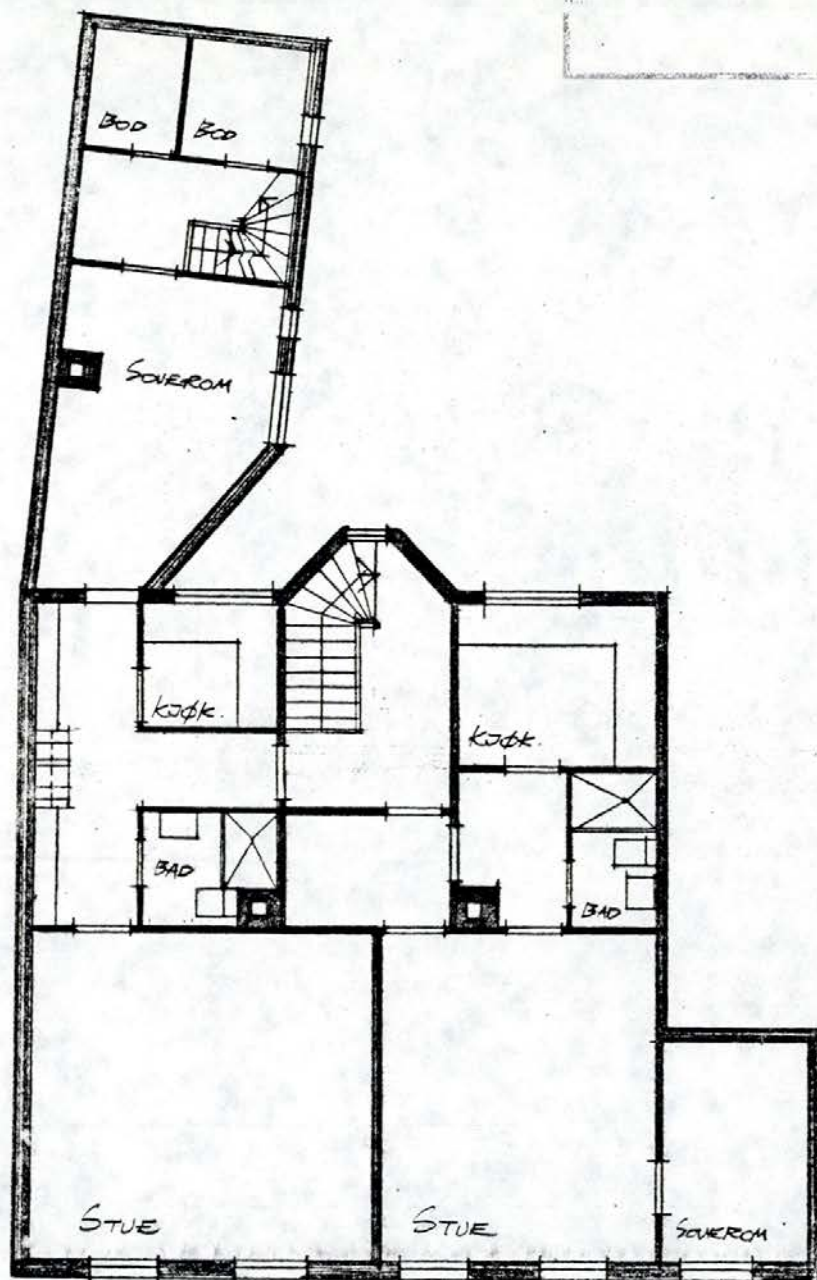
STATENS ARKITEKTTILSYR
nr. 2255 / 18. 6. 81
8. DISTRIKT



ETTER

NILS DAVANGER HOLBERGSALM. 10, OMBYGGING FASADE MOT HOLBERGSALM. M. 1/100	25.1.81	3	BJØRN TRUMPF ARKITEKT LIAAL SVERDRUPEN, ØYDDET 3000 BULLEN-TUP. 12 24 08
---	---------	---	---

BYUTVIKLINGS- OG BYGGERÅD	
BYGGESAKSNUMMER	
610190	-4 FEB. 31



ETTER

NILS DAVANGER
HOLBERGS ALM. 10, OMBYGGING
PLAN AV 3. ETASJE

M.1/100

25.1.81

2

BJØRN TRUMP
ARKITEKT MMAL
Svensgården, En
5000 BERGEN-TLP. 21 5



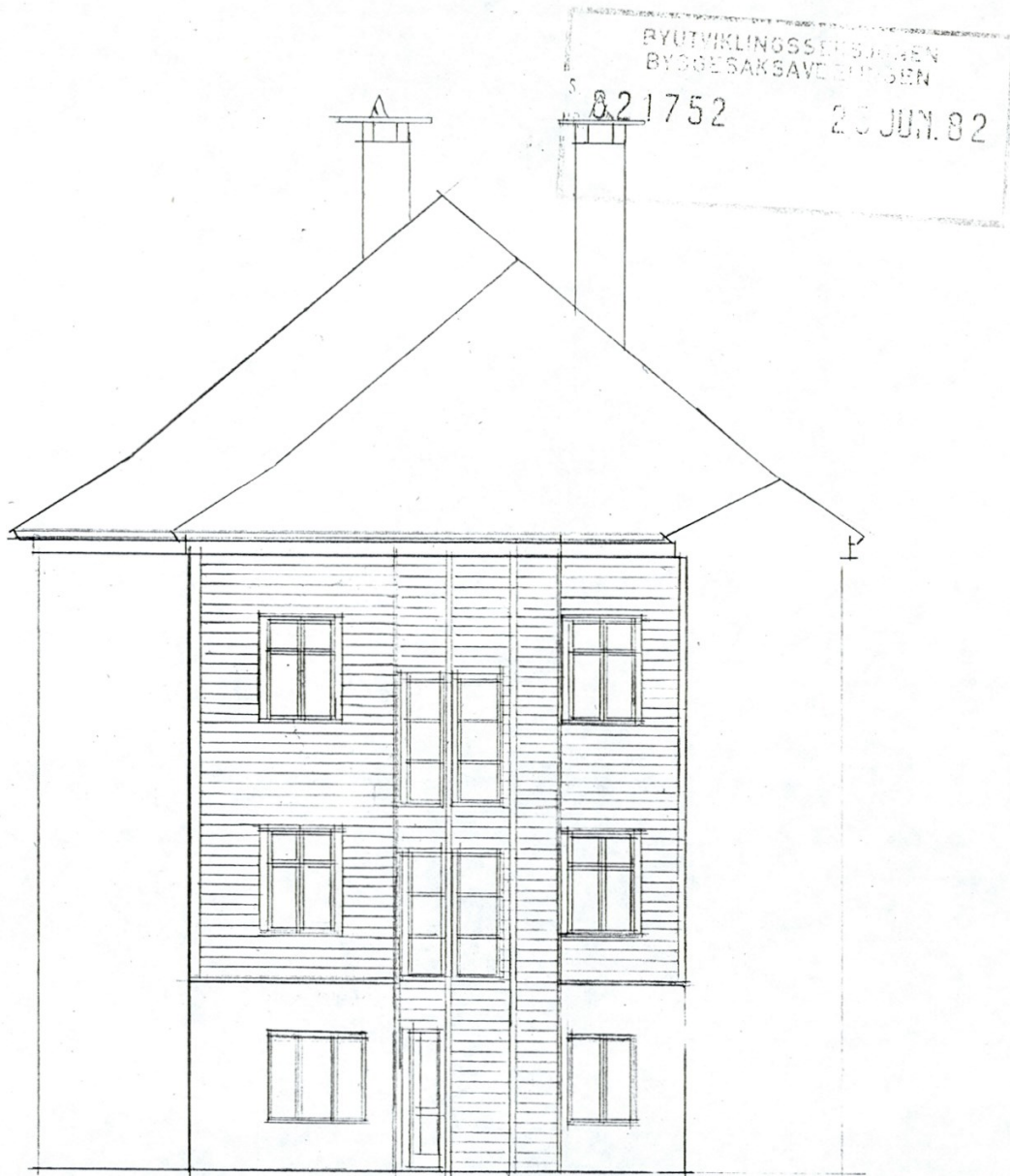
BAKEBYGNING
MOT GÅRDSPLASS

GODKJENT

på vilkår, se skriv av 7 SEPT. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Holbergs A/M. 10

Nils Davanger A/s
Bygginnefører



MOT GÅRDSPLASS

GODKJENT

på vilkår, se skriv av 7 SEPT. 1982

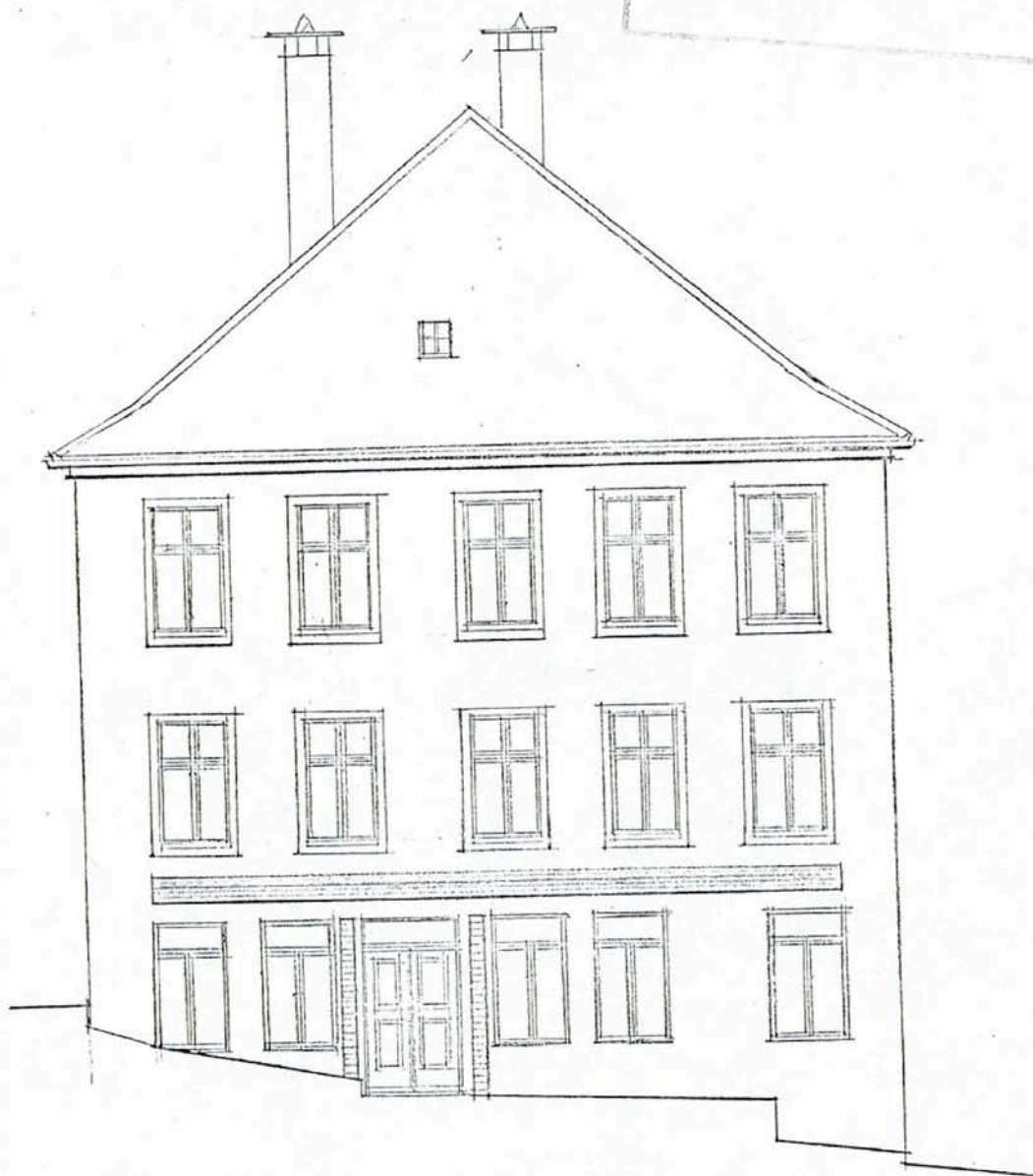
BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Holbergsal III. 110

Nils Davanger As
Byggmester

BYGGEKONTORETS
BYGGESAKSVOLGEN
821751 25 JUN. 92



Nils Davanger A/s
Byggmester

NILS DAVANGER
HOLBERGSGÅRD 10, GATE 1

Arkitekt Bjørn Trumpe,
Svensgården, Bryggen,
5000 BERGEN

FCL/GS
S.nr. 810190

4.1.1982

HOLBERGSA-MENNINGEN NR. 10. Ulovlig igangsatt arbeid for Nils Davanger.

Ved bygningskontroll den 30. desember 1981 ble det konstatert at det pågår endringsarbeid innvendig. Dessuten er det foretatt fasade-endringer (vindusskifting) i fasadene mot øst.

Alle arbeider på bygget kreves stanset omgående, da bygningsrådet ikke har gitt byggetillatelse etter bygningslovens § 93.

Det ulovlige arbeidet vil bli innrapportert til bygningsrådet.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
overingeniør

A. Aasheim
bygningskontrollør

Kopi:

Nils Davanger,
Sølvberget 34, 5000 BERGEN

Arkitekt MNAL
Bjørn Trumpy
Svensegården, Bryggen
5000 BERGEN

GV/eå
Arkiv 503.1
Sak nr. 810190

23.4.1982

BYGGETILLATELSE/BRUKSENDRING

HOLBERGSALMENNING 10. VEDRØRENDE SØKNAD AV 29.1.1981 OM OMBYGGING
OG BRUKSENDRING.
BYGGERE: BYGGM. NILS DAVANGER.

Bergen bygningsråd har behandlet ovennevnte sak i møte den 2.4.1982
og fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner ombygging og bruksendring av 1.
etasje i Holbergsalmenning 10 til kontorformål på følgende
vilkår:

1. Den opprinnelige størrelse og inndeling av vinduer i fasaden mot Holbergsalmenningen skal bibeholdes. De ulovlig utskiftede vinduer i bakgårdsfasaden skal tilbakeføres til den opprinnelige vindusform, jfr. brever datert 10.12.1981 og 24.1.1982 fra foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers bevaring.
2. Byggets 2. etasje skal fortsatt nyttes til boligformål.
3. Bygningsmessige arbeider skal utføres forskriftsmessig. Rørleggerarbeid skal anmeldes særskilt til anleggsseksjonen for godkjenning.
4. Brannvesenets krav angitt i brev datert 4.11.1981 skal etterkommes.
5. Arbeidstilsynets merknader angitt i uttale datert 25.9.1981 skal følges.
6. Ansvarshavende for byggearbeidet skal oppnevnes og godkjennes før arbeidet igangsettes, jfr. bygningslovens § 98.
7. Bygningskontrollen og Arbeidstilsynet skal varsles når arbeidet igangsettes."

Vedlagt følger:

1. Brev datert 10.12.1981 og 24.1.1982 fra foreningen til Norske Forminnesmerkers bevaring.
2. Brannvesenets krav i brev datert 4.11.1981.
3. Arbeidstilsynets merknad datert 25.9.1981.

Videre følger vedlagt 1 eksemplar av byggemeldingen i stemplet og godkjent stand.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN


Gerhard Vik
konst. kontorsjef

Kopi til:

Byggherren

Ytre Markeveigrendens Vel v/Asbjørn Kristoffersen

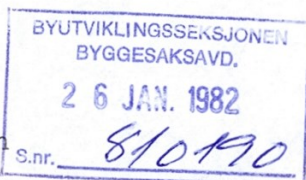


FORENINGEN TIL NORSKE FORTIDSMINNESMERKERS BEVARING

DEN BERGENSKE AVDELING

KLOSTERGATEN 28 - 5000 BERGEN - TLF. (05) 21 33 69

Byutviklingsseksjonen
Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus
5000 Bergen



Bergen den 24.1.82.

Vedr. Holbergsalmenningen 10. Nils Davanger. Ombygging.

I henhold til §12 i reguleringsbestemmelsene for Ytre Markeveigrenden, fikk Fortidsforeningen like før jul oversendt byggesaken Holbergsalmenningen 10 til uttalelse.

Fortidsforeningens Antikvariske utvalg behandlet saken på møte den 9.12.81, og uttalelsen ble oversendt Byggesaksavdelingen i brev av 10.12.81. Utvalget uttalte seg den gang KUN om den foreslåtte vindusendring i 1. etasje mot Holbergsalmenningen.

Av de oversendte sakspapirer og tegninger som viste huset både før og etter ombygging går det IKKE frem at byggherren også akter (aktet) å foreta andre fasademessige endringer. Alle andre vinduer enn vinduene i 1. etasje mot Holbergsalmenningen er vist i samme posisjon og størrelse på etter-planene. Tegningene gir ingen pekepinn om at vinduene på husets bakside skulle endres. Dette er nå skjedd.

Etter at Kippersmauet 4 og 6 ble revet kan baksiden av Holbergsalmenningen 10 sees svært godt fra Kippersmauet/Strandgaten.

Som nevnt også i brev til Byggesaksavdelingen fra Ytre Markeveigrenden velforening har det foregått endel bygge-arbeider på huset i romjulen. Samtlige vinduer på husets bakside er fjernet og erstattet av nye, moderne, sprosseløse svingvinduer av en helt annen dimensjon enn de opprinnelige.

I henhold til §4 i reguleringsbestemmelsene for Ytre Markeveigrenden kan en bygning 'istandsettes, om- og påbygges, forutsatt at husets dimensjoner, takform, fasadeform, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres.'

Den gjennomførte fasadeendring mot Kippersmauet 3 er sterkt i strid med §4. Husets proporsjoner er nå totalt forandret. Såvidt Fortidsforeningen bekjent foreligger det ikke byggetilatelset for de gjennomførte vindusendringer. Innsettingen av de nye vinduene er således å betrakte som ulovlig. Jvf. punkt 1 i rundskriv fra Bygningsrådet til vindus- og dørleverandører, hånd-

forts.

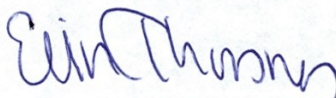
verkere, huseiere m.v., datert 21.12.79.

Fortidsforeningen vil derfor på det sterkeste anmode bygningsrådet om å pålegge byggherren å fjerne de nye vinduene og erstatte dem med vinduer av den såkalte gammeldagse typen, i samme stil, utforming og dimensjoner som de opprinnelige vinduene.

Fortidsforeningen ser med svært stor uro på at slike ulovlige vindusendringer fremdeles kan gjennomføres i våre eldre bydeler uten at myndighetene griper inn. Fortidsforeningen håper derfor at Bygningsrådet følger vår oppfordring og straks griper inn i denne saken.

Videre forslår Fortidsforeningen at byggetillatelse for den omtalte ombygging av huset ikke gis før vinduene er skiftet ut. Videre bør det spesifiseres særskilt at den forslåtte vindusendring i 1. etasje mot Holbergsalmenning IKKE godkjennes.

Vennlig hilsen
for Fortidsforeningens Antikvariske Utvalg



Elin Thorsnes

Kopi til: Ytre Markevei-grendens Velforening
Distriktsantikvar Per Jahn Lavik.



FORENINGEN TIL NORSKE FORTIDSMINNESMERKERS BEVARING

DEN BERGENSKE AVDELING

KLOSTERGATEN 28 - 5000 BERGEN - TLF. (05) 21 33 69



Byutviklingsseksjonen
Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus
5000 Bergen

Bergen den 10.12.81.

Vedr. Holbergsalmenningen 10. Nils Davanger. Ombygging.

Fortidsforeningens Antikvariske utvalg behandlet saken
den 9.12.81.

Utvalget støtter uttalelsene fra Tilsynsutvalget for byens
utseende, datert 17.11.81 og Kulturseksjonen, datert 26.10.81,
dvs. at eksisterende vindusinndeling og ytterdør beholdes
selvom bruken av husets 1. etasje endres fra bolig- til
kontorformål.

Vennlig hilsen

Elin Thorsnes

Elin Thorsnes

for Antikvarisk Utvalg.

810190

-4 FEB. 81

Ekspedisjonsdokument

Arkiv nr.
503.1

Søknad om byggetillatelse mottatt: 81.02.04.

Arkiv	57
Saksbeh.	
Saksasjon	
Orientering	

fra TRUMPY BJØRN RRR.

STATENS ARBEIDSTILSYN

vedrørende OMBYGGING KONTORBYGG

Jnr. 02245 / 18.5.81

HAVANGER NILS

8. DISTRIKT

HOLBERGSALM. 10

på eiendommen

HOLBERGSALMENNINGEN 10.

TIL UTTALELSE VED:

Dato

- ☐ ----- Anleggsseksjonen
- 17 JUNI 1981 ☒ ----- Statens Arbeidstilsyn
- ☐ ----- Helseseksjonen
- ☐ ----- Bergen Siviltforsvar
- ☐ ----- Bergen Havnevesen
- ☒ ----- KULTURSEKSJONEN

KULTURSEKSJONEN	503.1
88/9	MUP

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.

29 OKT. 1981

S.nr. _____

Jnr 2245/81 ST/BF

OMINNREDNING/OMBYGGING AV HOLBERGSALM. 10, FOR NILS DAVANGER
INNREDNING AV BUTIKK - LAGER I 1. ETASJE, BOLIG I 2. OG 3. ETASJE.

Sendes med vedlegg tilbake til Byggesaksavdelingen i Bergen om
Kulturseksjonen.

Arbeidstilsynet gir samtykke til søknaden på følgende vilkår:

1. Det må innredes en garderobe av størrelse ca 4 m^2 (Ca 1 m^2
pr ansatt).
2. Det må avsettes et eget rom til rengjøringsartikler (bøttekott)
Rommet skal ha utslagsvask.

Arbeidstilsynet 8. distrikt, Bergen 25. september 1981.

For distriktssjefen

Svein Thorsen
Svein Thorsen
avdelingsingeniør

Gjenpart: Nils Davanger
Ark.MNAL Bjørn Trumpy, Svensgården, Bryggen

KULTURSEKSJON			
NOTERT			



BRANNVESENET

Rådstuplass 9

Tlf. 23 19 20

Arkiv 503.1

JS/KH/IP

HOLBERGSALMENNING 10 (NILS DAVANGER)
BOLIG/ENDRING, OMINNREDNING

Anmeldelsen gjelder ombygging og ominnredning samt bruksendring av 1. etasje til kontorformål. Bygningen er på 3 etasjer + kjeller og loft, med murte fasader og innredning av tre. I 2. og 3. etasje innredes 2 leiligheter på hvert plan. Tegning viser at bitrapp i bygningen fjernes og erstattes med utvendig stige.

Brannvesenet uttaler:

1. ENDRING/OMINNREDNING

Viste etasjeplaner etter endring, stemplet Bergen Brannvesen 3.11.81, anbefales godkjent.

2. TRAPP/TRAPPEROM

Alle tak- og veggflater som omslutter trapperommet må kles tennvernende minst A 20. Trapp må underkles tilsvarende, eller underkledning kan erstattes av godkjent brannhemmende maling, påført av malermester godkjent av brannvesenet.

3. TENNVERNENDE KLEDNING/ISOLASJON

a. Innsiden av alle ytterveggflater må kles tennvernende A 20.

Nyoppsatte vegger må utføres med br.tekn. kl. B 30, og B 60 mot trapperom. Skillevegger mellom boenhetene skal være minst B 60. Det samme gjelder for vegger som skiller kjeller-nedgang og loftsoppgang.

b. All nedsenket himling må utføres med tennvernende kledning A 20. Kledningen må få god tilslutning mot murt yttervegg.

c. For å motvirke "skorsteinsvirkningen" i ytterveggene, må det fjernes gulvbord eller ev. panel mot yttervegg i så stor grad at det gir tilkomst for dytting med ubrennbar isolasjon mot murt yttervegg, dersom tiltak nevnt i pkt. b ikke er utført på undersiden av etasjeskiller.

d. Skillevegger for ev. nye og utbedrete boder på loft og i kjeller skal være netting på spikerslag.

e. All isolasjon må være av ubrennbare materialer.

./2



- 2 -

BRANNVESENET

Rådstuplass 9

Tlf. 23 19 20

HOLBERGSALMENNING 10

4. DØRER

- a. Dører mot trapperom skal være brannherdige B 30-dører (F 30).
- b. Dører i bygningen for øvrig må rustes opp til minst B 15.

5. RØMNINGSVEIER

- a. Viste rømningsveier anbefales godkjent.
- b. Det må oppføres utvendig trapp av ubrennbare materialer med gode utstigningsforhold, til erstatning for fjernet bitrapp.

6. PIPER/ILDSTEDER

Røykpiper og ildsteder må rustes opp i samsvar med bestemmelser i byggeforskr. kap. 49 m.v.

7. BRANNVENTILASJON

Trapperommet må kunne ventileres for brannrøyl i samsvar med byggeforskr. kap. 55:5225.

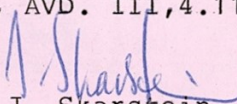
8. VENTILASJONSANLEGG

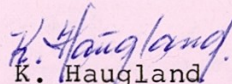
- a. Ev. ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
- b. Dersom ventilasjonsanlegg legges over nedforet himling, skal eksisterende himling og veggflater over nedforet himling kles tennvernende minst A 30.

9. RØYKVARSLERE

Brannvesenet vil anbefale at det hensiktsmessig monteres røyk-varslere av godkjent type i bygningen.

BERGEN, AVD. III, 4.11.1981


J. Skarstein
overingeniør


K. Haugland
brannmester



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

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

Nils Davanger

Sølvberget 34

5000 BERGEN.

Bergen, den

7 SEPT. 1982

ARKIV nr. 503.1

S.nr. 821752
br.

BYGGETILLATELSE

i medhold av bygningslovens § 93.

Byggeplass Hølbergssalmenning 10	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Byggherre Nils Davanger	Adresse Sølvberget 34, 5000 Bergen			Telefon 25 92 53
Søker/byggmelder samme	Adresse samme			Telefon samme
Ansvarshavende samme	Adresse samme			Telefon samme
Bygningens art: ☐ Enebolig ☐ Tomannsbolig ☐ Rekkehus ☐ Forretningsbygg ☐ Industribygg ☒ Annet (beskriv)..... Bolighus				Søknaden om byggetillatelse er datert 28 / 06-82 mottatt 25 / 06-82
Arbeidets art: ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☒ Endring ☒ Annet (beskriv)..... Vindusendring.....				

I medhold av fullmakt gis byggetillatelse på følgende vilkår:

- Ettersom bygningen er verneverdig, må alternativ nr. 2, med kors og 4 stk. glassinnlegg i egen ramme, sidehengslet, bli typen som kan godkjennes. På markedet finnes et slikt vendbart vindu.
- Punkt 1 - 4 i gjeldende alminnelige bestemmelser på omstående side må etterfølges.
- Anmelderen godkjennes som ansvarshavende. Jfr. § 98 i bygningsloven.

B. Rustad

for byggesaksjef
saksbehandler

saksbehandler

Gjenpart til:

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

Forøvrig gjelder
Alminnelige bestemmelser,
se baksiden

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Alt arbeid må utføres i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene medmindre det er søkt om og uttrykkelig gitt dispensasjon.
2. Bygningskontrollen, tlf. 21 36 00 og Arbeidstilsynet, tlf. 29 20 05 må varsles før arbeidet igangsettes.
3. Intet arbeid må igangsettes før nødvendig tiltak er truffet for å hindre skade på person og eiendom. Anleggsseksjonens driftsavdeling, tlf. 21 36 00, Lysverkenes driftsavdeling, tlf. 21 50 80, og Televerket avd. kartverk, tlf. 014 må varsles for påvisning av ledninger i grunnen.
4. Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen
 - a. for besiktigelse av byggegruben før støping tar til og for planlegging av dreneringen,
 - b. for forskalingskontroll,
 - c. før støp av armerte betongkonstruksjoner,
 - d. før innkledning av isolasjon i golv, vegger og tak,
 - e. før puss- og innredningsarbeider igangsettes i mur- og betongbygg,
 - f. ved utførelsen av spesielle arbeider og konstruksjoner.Jfr. gjeldende instruks for ansvarshavende.
5. Utstikking og 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 lydiso- ring mellom rom i for- skjellige 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.

Byggmester Nils Davanger
Sølvberget 34
5000 BERGEN

AS/cn
Arkiv 503.1

3.8.1982

821751

HOLBERGSALMENNING 10.
OPPSETTING AV SKILT. MURT DØROMRAMNING.

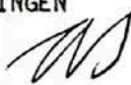
Skiltingen må nøye tilpasses husets særpreg. En limtrebjelke er et moderne produkt som tydelig skriver seg fra en annen tidsepoke enn huset gjør.

I forbindelse med utbedring av Bryggen har det vært utredet hvordan skiltingen bør være. Der har man kommet til at bokstavene bør males på fasadene eller skjæres ut i metall eller tre og monteres fritt på fasadene.

En vil anbefale en slik løsning også for Holbergsalmenning 10. En legger ved et foto som viser et ganske vellykket eksempel på malte bokstaver på pusset veggflate.

De murte anklene på begge sider av døren hører ikke hjemme i denne fasaden og kan derfor ikke godkjennes.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Arne Stavdal
byggesaksjef

1345

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Holbergsallmenningen 10 - fasadeendring

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGSTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	314	0	0
Kommune	BERGEN		
Adresse	Holbergsallmenningen 10, 5005 Bergen		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Andre småhus med 3 boliger eller flere

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: SVAL UTVIKLING AS

Telefon: 48237886
48237886

E-postadresse: mikael@sval-eiendom.no

Adresse: Kalfarveien 69A, 5022 BERGEN

Kontaktperson:

Navn: Mikael Vang

Telefon: 48237886
48237886

E-postadresse: mikael@sval-eiendom.no

Organisasjonsnummer: 931457764

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

06.06.2024 18:20:50 AR619007718

Navn: SVAL UTVIKLING AS
Adresse: Kalfarveien 69A, 5022 BERGEN
Organisasjonsnummer: 931457764
Bestiller referanse: Holbergsallmenningen 10 - takvinduer
Fakturareferanser: Søknad
Prosjektnummer: 2141
☒ EHF-faktura

ANSVARLIG SØKER

Navn: Bergen Eiendomsrådgivning AS - BERAS
Telefon: 90479785
E-postadresse: rigmor@beras.no
Adresse: Øyjordsveien 3, 5038 BERGEN
Organisasjonsnummer: 993801232
Kontaktperson:
Navn: Rigmor L. Hamre
Telefon: 90479785
90479785
E-postadresse: rigmor@beras.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Takvinduer

REDEGJØRELSE:

Det søkes om å installere takvinduer i leiligheten øverst i bygget. Det skal ikke utføres noen andre søknadspliktige endringer innvendig eller på øvrig fasade.

Se vedlegg F1 for redegjørelse

Det er mangelfulle historiske tegninger for eksisterende situasjon som kan beskrive bygningen godt nok. Alle tegningene er markert med område for tiltaket. Alt annet er likt eksisterende situasjon.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Veglova § 29, jf. § 30

Beskrivelse

Se vedlegg B1 og B2

Begrunnelse

Se vedlegg B1 og B2

SØKNAD OM UNNTAK

Det søkes om unntak fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2

Beskrivelse

Se vedlegg F1 for supplerende informasjon. Tiltaket gjelder kun takvinduer for å bedre lys- og luftforhold i en eksisterende bolig.

Begrunnelse

Det redegjøres i vedlegg F1 for mer beskrivelse av unntak.

Kort oppsummert:

a) byggets alder og vernestatus mm. hindrer all annen fasadeendring. Beboelsen i øverste etasje har i dag for lite lys- og luftemuligheter. Den tekniske tilstanden til bygget er av en slik art at dette er forholdsvis enkelt alternativ for å bedre luft og lysforhold uten at det går ut over muligheten for å bevare byggets originalitet.

b) og c) Beboere i leiligheten på toppen kan få en bedre livskvalitet (mer lys og luft) i forhold til tidligere standard.

Oppsummert er tiltaket forsvarlig mht. sikkerhet, helse og miljø og utgjør helt klart en bedring av livskvalitet uten å forringe boligens vernestatus. Mer lys og luft er også en klar forbedring av forhold rundt helse og miljø og utgjør ingen fare for redusert sikkerhet.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Reg plan 1976 b4060000
Reguleringsformål	Boliger og næring, park og lekeplasser samt trafikkområder

Andre planer:

Type plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	KDP b15780000

Type plan
Navn på plan

Arealdel av kommuneplan
KPA 2018-2023 b65270000

Andre relevante krav

Bygningen ligger i gul støyzone og har vernestatus GUL-SEFRAK. Tiltak vil ikke endre/ påvirke disse forholdene. Det må innhentes uttale fra kirken, Fortidsminneforeningen og Ytre Markeveiens velforening. Det søkes om Dispensasjon fra avstand til nabo (se vedlegg B1). Se ellers redegjørelse F1 mht. øvrige bestemmelser.

06.06.2024 18:20:50 AR619007718

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

☒ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

RIGMOR LANGEDAL HAMRE på vegne av BERGEN EIENDOMSRAÐGIVNING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

06.06.2024 18:20:50 AR619007718

Filvedlegg:

D2 - Situasjonsplan 14.04.2024.pdf
D1 - Situasjon med avstander 14.04.2024.pdf
E5 - NY Fasade SØRVEST 06.06.2024.pdf
E2 - NY Fasade NORDØST 06.06.2024.pdf
E4 - NY fasade NORDVEST 06.06.2024.pdf
E1 - NY Fasade SØRØST 06.06.2024.pdf
E3 - NY takplan 06.06.2024.pdf
F1 - redgjørelse Holbergsallmenningen 10_06.06.2024.pdf
B2 - Dispensasjon for avstand til vei.pdf
B1 - dispensasjonssøknad 06.06.2024.pdf
I1 - uttale Den norske kirke.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-1-20240522-1836.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_BERGEN EIENDOMS RÅDGIVNING AS.pdf
Nabovarsel-1-20240522-1836.pdf

Gjennomføringsplan



Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2024 14052

Versjonsnr.: 4

Prosjektnavn: Holbergsallmenningen 10 - fasadeendring

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	314	0	0

Kommune BERGEN

Adresse Holbergsallmenningen 10 , 5005 Bergen NO

28.08.2024 09:24:35 AR630636334

28.08.2024 09:24:35 AR630636334

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitekturprosjektering (tegning)	1	993801232 BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS	Rammesøknad, 06.06.2024	☒
PRO	Prosjektering	1	997943376 TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 05.08.2024	☒

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Utførende byggmester	1	997943376 TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	Ferdigattest, 27.08.2024	☒

Ansvarlig søker

Navn Bergen Eiendomsrådgivning AS - BERAS
Organisasjonsnummer 993801232
Tiltaksklasse 1

Signert av

28.08.2024 09:24:35 AR6306334

28.08.2024 09:24:35 AR6306334

RIGMOR LANGEDAL HAMRE på vegne av BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

28.08.2024 09:24:35 AR630636334

28.08.2024 09:24:35 AR630636334

Filvedlegg:

FDV - bekreftelse fra tiltakshaver.pdf

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2



28.08.2024 09:24:35 AR630636334

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2024 14052

Prosjektnavn: Holbergsallmenningen 10 - fasadeendring

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	314	0	0

Bygningsnr	Bolignr
------------	---------

Kommune BERGEN

Adresse Holbergsallmenningen 10, 5005 Bergen

Ferdigattest

Tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Sluttrapport for avfall

Dersom det er krav om avfallsplan, skal sluttrapport vedlegges søknaden. Krav til avfallsplan bestemmes av TEK 17, § 9-6.

TILTAKSHAVER

Navn	SVAL UTVIKLING AS
Telefon	48237886
Mobiltelefon	48237886
E-postadresse	mikael@sval-eiendom.no
Adresse	Kalfarveien 69A, 5022 BERGEN
Kontaktperson	Mikael Vang
Organisasjonsnummer	931457764

ANSVARLIG SØKER

Navn	Bergen Eiendomsrådgivning AS - BERAS
Kontaktperson	Rigmor L. Hamre
Telefon	90479785
Mobiltelefon	90479785

28.08.2024 09:24:35 AR630636334

E-postadresse rigmor@beras.no
Adresse Øyjordsveien 3, 5038 BERGEN
Organisasjonsnummer 993801232

Erklæring og signering

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon) er levert til eieren av byggverket.

SIGNERT AV

RIGMOR LANGEDAL HAMRE på vegne av BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

28.08.2024 09:24:35 AR630636334

28.08.2024 09:24:35 AR630636334

Filvedlegg:

FDV - bekreftelse fra tiltakshaver.pdf

Gjennomføringsplan



Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2024 14052

Versjonsnr.: 3

Prosjektnavn: Holbergsallmenningen 10 - fasadeendring

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	314	0	0

Kommune BERGEN

Adresse Holbergsallmenningen 10 , 5005 Bergen NO

07.08.2024 13:44:54 AR627863705

07.08.2024 13:44:54 AR627863705

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitekturprosjektering (tegning)	1	993801232 BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS	Rammesøknad, 06.06.2024	☒
PRO	Prosjektering	1	997943376 TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 05.08.2024	☒

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Utførende byggmester	1	997943376 TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

Navn Bergen Eiendomsrådgivning AS - BERAS
Organisasjonsnummer 993801232
Tiltaksklasse 1

Signert av

07.08.2024 13:44:54 AR627863705

07.08.2024 13:44:54 AR627863705

RIGMOR LANGEDAL HAMRE på vegne av BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

07.08.2024 13:44:54 AR627863705

07.08.2024 13:44:54 AR627863705

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) §21-2



Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2024 14052

Prosjektnavn: Holbergsallmenningen 10 - fasadeendring

07.08.2024 13:44:54 AR627863705

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGSTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	314	0	0
Bygningsnummer	Bolignummer		

Kommune BERGEN

Adresse Holbergsallmenningen 10, 5005 Bergen

DET SØKES OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR

Hele tiltaket

UNDERSKRIFT

Foretak	Bergen Eiendomsrådgivning AS - BERAS
Kontaktperson	Rigmor L. Hamre
Telefonnummer	90479785
Mobilnummer	90479785
E-postadresse	rigmor@beras.no

SIGNERT AV

RIGMOR LANGEDAL HAMRE på vegne av BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS

07.08.2024 13:44:54 AR627863705



Bergen Eiendomsrådgivning AS - BERAS
Øyjordsveien 3
5038 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2024/14052-12
Saksbehandler: Lill Unnvik Throndsen
Dato: 09.08.2024

TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT

Eiendom : Gnr 165 Bnr 314
Adresse : Holbergsallmenningen 10
Tiltakshaver : SVAL UTVIKLING AS
Tiltaket : Endring av bygg - utvendig - Fasade

Vi viser til søknad mottatt 06.06.2024 og tilleggsdokumentasjon mottatt 18.06.2024, 05.07.2024 og 07.08.2024.

1. Søknaden gjelder:

- Fasadeendring, endring av eksisterende takvinduer i form av 6 stykk nye takvinduer med mål bxh 78x140 cm.
De fordeler seg på takflatene nordøst (1 stk.), sørvest (2 stk.) og 3 stk. på takflaten mot sørøst).

Tiltaket krever dispensasjon fra:

- Reguleringsplanens § 5 med hensyn til fasadeform.
- Plan- og bygningsloven § 29-4 avstand nabogrense.

Det er søkt om slike dispensasjoner.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Fasadeendring, endring av eksisterende takvinduer i form av 6 stykk nye takvinduer mål bxh 78x140 cm.

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 4060000 § 5 om fasadeform, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 0 m fra nabogrense mot gårdsnummer 165, bruksnummer 379,380,311, 302 og 376, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Plassering på eiendommen

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

2.3 Høydeplassering

Tiltaket etableres seg i eksisterende takflate. Tiltakets maksimale høyde godkjennes som eksisterende forhold, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Sentrumsformål Byfortettingssone BY1 og den ligger innenfor hensynssonene:

H570_2 Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes

H570_7 Historisk sentrum

H570_1 Båndlagt etter lov om kulturminner

H390_3 Brannsmitte

H390_2 Luftkvalitet- gul sone

#4 5- Byggegrense, utb. volum, funksjonskrav

H410_1 Konesjonsområde for fjernvarmeanlegg

I kommunedelplan for BERGENHUS. KDP SENTRUM er eiendommen vist som boligområder. Eiendommen ligger i plankart 2, bygninger som omfattes av spesialområde bevaring. Bebyggelse i verneverdig kulturmiljø.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 4060000, BERGENHUS. STØKET HOLBERGALLMENNINGEN- NYKIRKEALLMENNINGEN, YTRE MARKEVEIGRENDEN, ikrafttredelsesdato 06.05.1976 og er regulert til boligformål.

3.2 Nabovarsling

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

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

Ansvar og tiltaksklasser fremgår av gjennomføringsplan mottatt 07.08.2024.. Vi legger denne til grunn i vår behandling av søknaden.

Videre viser vi til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 for det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende.

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

3.4 Visuelle kvaliteter

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

Byantikvaren har uttalt seg i saken og har ingen innvendinger til at det settes inn vinduer i takflaten, men mener at antall vindu på takflaten mot sørøst bør reduseres til to. De skriver i sin uttalelse: «Vinduene slik de nå er tenkt kommer tett på valmen på taket og etter vårt syn vil de tre vinduene fylle for mye av takflaten. Vi ber om at antallet blir redusert til to og at vinduene blir plassert sentralt på takflaten.»

Vi har vurdert fasade og den eksisterende planløsningen i forhold til innsetting av 2 vinduer og ser at 2 vinduer plassert sentralt på takflaten som foreslått vil ikke gi gode lysforhold eller utsyn for boligen på loftetasjen. Vår vurdering av sørøst fasaden er at takflaten vil kunne tåle 3 vinduer som omsøkt.

Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivarettatt for omsøkte tiltak.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 29. juli 2024:

«Hva saken gjelder

Søknaden gjelder tillatelse til endring av takflaten i form av nye takvinduer.

Byantikvarens innspill

Holbergsallmenningen 10 er et bygg med høy antikvarisk verdi. Byantikvaren har imidlertid ingen innvendinger til at man setter inn vinduer i takflaten, men mener antallet vinduet på takflaten mot sørøst bør reduseres til to.

Kulturmiljøfaglig vurdering

Holbergsallmenningen 10 er et bygg fra 1878 med høy antikvarisk verdi. Taket er valmet og tekkingsmateriale ser ut til å være sort/grå betongtakstein. Opprinnelig har bygget sannsynligvis hatt skifer eller rødt tegl.

Takflaten mot sørøst vender mot allmenningen og er godt synlig fra gateplan. Her ønsker man å sette inn tre nye vinduer av størrelse 78 x 140 cm. Vinduene slik de nå er tenkt kommer tett på valmen på taket og etter vårt syn vil de tre vinduene fylle for mye av takflaten. Vi ber om at antallet blir redusert til to og at vinduene blir plassert sentralt på takflaten.

Ellers har Byantikvaren ingen innvendinger til antall, størrelse og plassering av de omsøkte vinduene.»

Søknaden er sendt Bergen brannvesen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.6 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med Plan- og bygningsloven § 29-4. avstand til nabogrense og reguleringsplan nummer 4060000 § 5 om fasadeform, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

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

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

Avstand til nabogrense Plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Det søkes om å plassere tiltaket 0 m fra nabogrense mot gårdsnummer 165, bruksnummer 379,380,311, 302 og 376. Hovedregelen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4m.

Hovedhensynet bak plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd er å hindre brannspredning til andre byggverk og ivareta behovet for luft, lys, utsikt samt hindre innsyn.

Søker begrunner søknad om dispensasjon: (utdrag)

«Det er i dag beboelse på loft, men det mangler dagslys med kvalitet, spesielt mot Holbergsallmenningen. Det vises til foto (vedlagt søknad) som viser minimal endring av eksisterende forhold, med unntak av takflate mot Holbergsallmenningen (E1 – sørøst).

I hovedsak gjelder dermed søknaden om å fornye/ forstørre de eksisterende vinduene og erstatte 1-2 vindu mot sørøst med 3 stk. større slik at alle rom har tilstrekkelig dagslys. Takflate mot sørøst hadde opprinnelig ett stort og ett mindre vindu, i dag er det kun ett vindu, en mindre variant. Ifølge dagens tekniske krav til dagslys er ikke dette tilstrekkelig. de fleste vinduene allerede eksisterende.

De nye vinduene utgjør en så liten forandring at det etter vårt syn ikke berører naboene interesser. Det er imidlertid svært viktig for tiltakshaver å kunne skifte de eksisterende vinduer pga. alder og samtidig lage en bedre symmetri på takflaten og ikke minst få mer dagslys inn i leiligheten. Livskvaliteten bedres betraktelig med mer dagslys, luftemuligheter og utsyn.»

I denne konkrete saken søkes nye takvinduer og endring av eksisterende takvinduer. Vi kan ikke se at tiltaket vil påvirke naboeiendommer negativt med hensynet til luft, lys eller utsikt. Tiltaket vil også bidra til å rydde opp på takflaten og få bedre symmetri på takvinduer.

Det foreligger ingen nabomerknader til omsøkte fasadeendring. Når det gjelder brannsikkerheten forutsettes det at den ivaretas i prosjektet

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

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes at bolig på loftetasjen får bedre bokvalitet med tanke på lys, utsyn og luftemuligheter. Vi kan ikke se at det vil være noen ulemper med å dispensere fra bestemmelsen.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra reguleringsplan nummer 4060000 § 5 om fasadeform, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplan nummer 4060000 § 5 med hensyn til at *bygningen kan istandsettes, om- og påbygges, forutsatt at husenes dimensjoner, takform, fasadeform, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres.*

Det søkes om fasadeendring i form av endring av eksisterende takvinduer og innsetting av nye takvinduer.

Hensynet bak bestemmelsene har til hensikt å sikre at verneverdier knyttet til de enkelte kulturminner og kulturmiljøet som helhet ivaretas ved tiltak i området.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med at: (utdrag)

«Etter vårt syn bevares husets originalitet på alle vertikale fasader samtidig som økt vindu/glassareal på taket bedre oppfyller kravene til teknisk forskrift om dagslys, luft og utsyn uten at bygningens originale egenart forringes. Tiltaket vil bedre dagslys, luft og utsyn og gi beboernes økt livskvalitet. Tiltaket vil gi bedre symmetri på takflaten.»

I denne konkrete saken søkes det om endring og innsetting av nye takvinduer. Ansvarlig søker har i sin begrunnelse til omsøkte dispensasjon redegjort for at utformingen av de nye takvinduer er valgt med den hensikt å skape et godt og helhetlig uttrykk. Vi støtter søkeres argument vedrørende at nye vinduer vil gi bedre symmetri på takflaten og øke bokvalitetene med bedring av lys, utsyn og luftemuligheter.

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

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Fordelene ved å dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser vurderes til å gi økte bokvaliteter for boligen. Vi ser at nye takvinduer vil gi de ulike rommene i boligen bedring av lys, utsyn og luftemuligheter. Tiltaket vil også bidra til å rydde opp på takflaten og få bedre symmetri på takvinduer. Vi kan ikke se at det vil være noen ulemper med å dispensere fra bestemmelsen.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Lill Unnvik Throndsen

saksbehandler

Hanne Karin Broch

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
SVAL UTVIKLING AS Kalfarveien 69A

5022 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



PBE Byggesak Midt (Arbeidssted)
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår referanse: 2024/93239-10
Saksbehandler: Marianne Knutsen
Dato: 29. juli 2024
Deres ref.:

Byantikvarens uttalelse. 165/314/0/0. Holbergsallmenningen 10, fasadeendring. BYGG-2024/14052.

Vi viser til oversendte sak med anmodning om uttalelse.

Hva saken gjelder

Søknaden gjelder tillatelse til endring av takflaten i form av nye takvinduer.

Byantikvarens innspill

Holbergsallmenningen 10 er et bygg med høy antikvarisk verdi. Byantikvaren har imidlertid ingen innvendinger til at man setter inn vinduer i takflaten, men mener antallet vinduet på takflaten mot sørøst bør reduseres til to.

Kulturmiljøfaglig vurdering

Holbergsallmenningen 10 er et bygg fra 1878 med høy antikvarisk verdi. Taket er valmet og tekingsmateriale ser ut til å være sort/grå betongtakstein. Opprinnelig har bygget sannsynligvis hatt skifer eller rødt tegl.

Takflaten mot sørøst vender mot allmenningen og er godt synlig fra gateplan. Her ønsker man å sette inn tre nye vinduer av størrelse 78 x 140 cm. Vinduene slik de nå er tenkt kommer tett på valmen på taket og etter vårt syn vil de tre vinduene fylle for mye av takflaten. Vi ber om at antallet blir redusert til to og at vinduene blir plassert sentralt på takflaten.

Ellers har Byantikvaren ingen innvendinger til antall, størrelse og plassering av de omsøkte vinduene.

Når det gjelder §12 «*Fortidsminneforeningen og Ytre Markeveigrendens Velforening skal få høve til å uttale seg i enhver bygge- og regulerings sak innen området*», er dette en bestemmelse man ofte finner i gamle reguleringsplaner for å sikre kulturminneverdiene, før kommunen fikk sin egen kulturminnefaglige rådgivende etat.

Med hilsen
Byantikvaren

Johanne Gillow - leder
Marianne Knutsen - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Postadresse:
Postboks 7700, 5017 BERGEN
Kontoradresse:
Skostredet 5

Telefon: 55566508
E-post: byantikvaren@bergen.kommune.no
Internett: www.bergen.kommune.no



PBE Byggesak Midt (Arbeidssted)
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår referanse: 2024/93239-10
Saksbehandler: Marianne Knutsen
Dato: 29. juli 2024
Deres ref.:

Byantikvarens uttalelse. 165/314/0/0. Holbergsallmenningen 10, fasadeendring. BYGG-2024/14052.

Vi viser til oversendte sak med anmodning om uttalelse.

Hva saken gjelder

Søknaden gjelder tillatelse til endring av takflaten i form av nye takvinduer.

Byantikvarens innspill

Holbergsallmenningen 10 er et bygg med høy antikvarisk verdi. Byantikvaren har imidlertid ingen innvendinger til at man setter inn vinduer i takflaten, men mener antallet vinduet på takflaten mot sørøst bør reduseres til to.

Kulturmiljøfaglig vurdering

Holbergsallmenningen 10 er et bygg fra 1878 med høy antikvarisk verdi. Taket er valmet og tekingsmateriale ser ut til å være sort/grå betongtakstein. Opprinnelig har bygget sannsynligvis hatt skifer eller rødt tegl.

Takflaten mot sørøst vender mot allmenningen og er godt synlig fra gateplan. Her ønsker man å sette inn tre nye vinduer av størrelse 78 x 140 cm. Vinduene slik de nå er tenkt kommer tett på valmen på taket og etter vårt syn vil de tre vinduene fylle for mye av takflaten. Vi ber om at antallet blir redusert til to og at vinduene blir plassert sentralt på takflaten.

Ellers har Byantikvaren ingen innvendinger til antall, størrelse og plassering av de omsøkte vinduene.

Når det gjelder §12 «*Fortidsminneforeningen og Ytre Markeveigrendens Velforening skal få høve til å uttale seg i enhver bygge- og reguleringssak innen området*», er dette en bestemmelse man ofte finner i gamle reguleringsplaner for å sikre kulturminneverdiene, før kommunen fikk sin egen kulturminnefaglige rådgivende etat.

Med hilsen
Byantikvaren

Johanne Gillow - leder
Marianne Knutsen - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Postadresse:
Postboks 7700, 5017 BERGEN
Kontoradresse:
Skostredet 5

Telefon: 55566508
E-post: byantikvaren@bergen.kommune.no
Internett: www.bergen.kommune.no

Supplering av søknad

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.



18.06.2024 15:47:24 AR620912821

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2024 14052

Prosjekt: Holbergsallmenningen 10 - fasadeendring

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
165	314	0	0

Kommune: BERGEN

Adresse: Holbergsallmenningen 10, 5005 Bergen

Følggebrev

Ettersendt uttale fra Ytre Markeveigrendens vel.

De ønsker at kommunen avgjør.

I tillegg må rammesøknad endres til ett-trinn. Tiltaket er nå ansvarsbelagt med PRO og UTF

Ettersending

Uttale fra Ytre Markeveigrendens velforening

Kommentar: Se vedlegg I2

Endre fra Rammesøknad til ett-trinn - ansvar og gjennomføringsplan er oppdatert.

Kommentar: Se vedlegg

ANSVARLIG SØKER

Navn: Bergen Eiendomsrådgivning AS - BERAS

Telefon: 90479785

E-postadresse: rigmor@beras.no

Adresse: Øyjordsveien 3, 5038 BERGEN

Organisasjonsnr.: 993801232

18.06.2024 15:47:24 AR620912821

Kontaktperson**Navn:** Rigmor L. Hamre**Telefon:** 90479785

90479785

E-postadresse: rigmor@beras.no**TILTAKSHAVER****Navn:** SVAL UTVIKLING AS**Telefon:** 48237886

48237886

E-postadresse: mikael@sval-eiendom.no**Adresse:** Kalvarveien 69A, 5022 BERGEN**Organisasjonsnr.:** 931457764**Kontaktperson****Navn:** Mikael Vang**Telefon:** 48237886

48237886

E-postadresse: mikael@sval-eiendom.no**SIGNERT AV**

RIGMOR LANGEDAL HAMRE på vegne av BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

18.06.2024 15:47:24 AR620912821

18.06.2024 15:47:24 AR620912821

Filvedlegg:

I2 - Uttale fra Ytre Markeveigrendens vel.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS.pdf

Supplering av søknad

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.



05.07.2024 14:16:13 AR623995392

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2024 14052

Prosjekt: Holbergsallmenningen 10 - fasadeendring

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
165	314	0	0

Kommune: BERGEN

Adresse: Holbergsallmenningen 10, 5005 Bergen

Følggebrev

Dispensasjonssøknad ref. saksdokument BYGG-2024/14052-7, datert 04.07.2024

Ettersending

Dispensasjonssøknad ref. saksdokument BYGG-2024/14052-7, datert 04.07.2024

Kommentar: Se vedlegg B2

ANSVARLIG SØKER

Navn: Bergen Eiendomsrådgivning AS - BERAS

Telefon: 90479785

E-postadresse: rigmor@beras.no

Adresse: Øyjordsveien 3, 5038 BERGEN

Organisasjonsnr.: 993801232

Kontaktperson

Navn: Rigmor L. Hamre

Telefon: 90479785

90479785

E-postadresse: rigmor@beras.no

05.07.2024 14:16:13 AR623995392

TILTAKSHAVER

Navn: SVAL UTVIKLING AS
Telefon: 48237886
48237886
E-postadresse: mikael@sval-eiendom.no
Adresse: Kalfarveien 69A, 5022 BERGEN
Organisasjonsnr.: 931457764
Kontaktperson
Navn: Mikael Vang
Telefon: 48237886
48237886
E-postadresse: mikael@sval-eiendom.no

05.07.2024 14:16:13 AR623995392

SIGNERT AV

RIGMOR LANGEDAL HAMRE på vegne av BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

05.07.2024 14:16:13 AR623995392

Filvedlegg:

B2 - dispensasjonssøknad 05.07.2024.pdf

Gjennomføringsplan



Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2024 14052

Versjonsnr.: 2

Prosjektnavn: Holbergsallmenningen 10 - fasadeendring

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	314	0	0

Kommune BERGEN

Adresse Holbergsallmenningen 10 , 5005 Bergen NO

18.06.2024 15:47:24 AR620912821

18.06.2024 15:47:24 AR620912821

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitekturprosjektering (tegning)	1	993801232 BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS	Rammesøknad, 06.06.2024	☒
PRO	Prosjektering	1	997943376 TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad	☐

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Utførende byggmester	1	997943376 TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

Navn Bergen Eiendomsrådgivning AS - BERAS
Organisasjonsnummer 993801232
Tiltaksklasse 1

Signert av

18.06.2024 15:47:24 AR620912821

18.06.2024 15:47:24 AR620912821

RIGMOR LANGEDAL HAMRE på vegne av BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

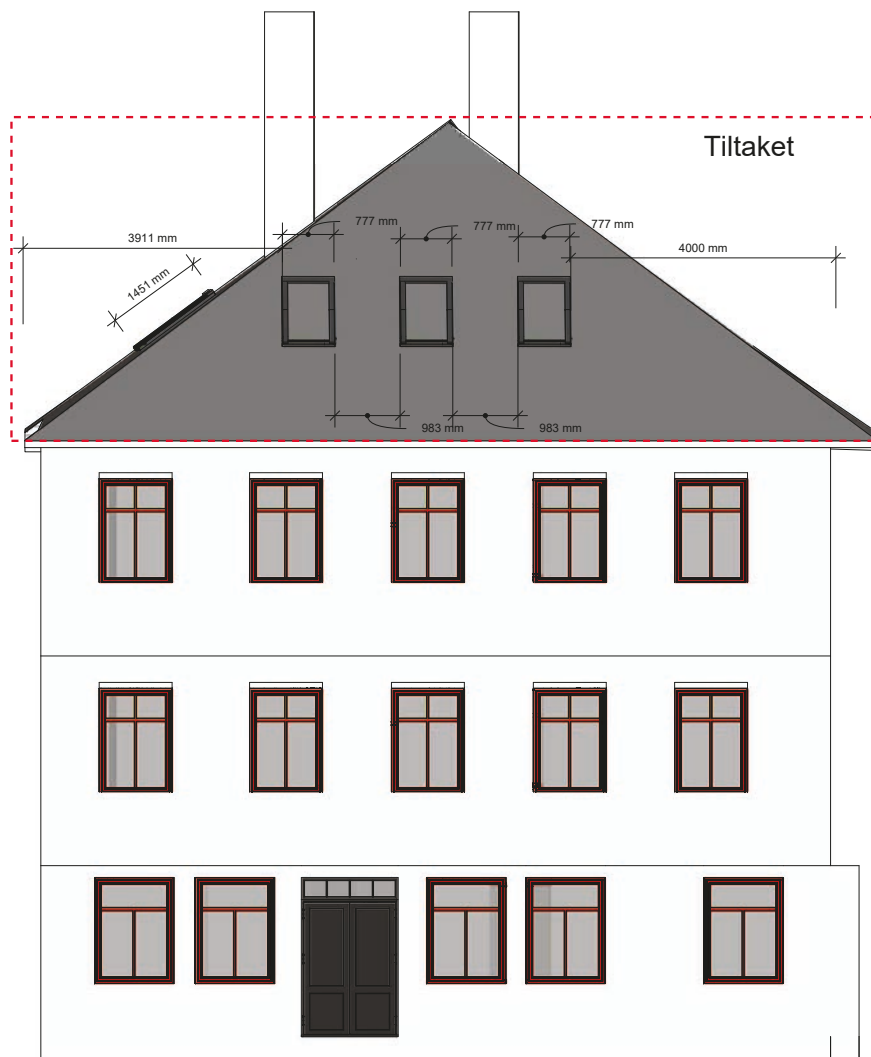
18.06.2024 15:47:24 AR620912821

18.06.2024 15:47:24 AR620912821

Filvedlegg:

I2 - Uttale fra Ytre Markeveigrendens vel.pdf

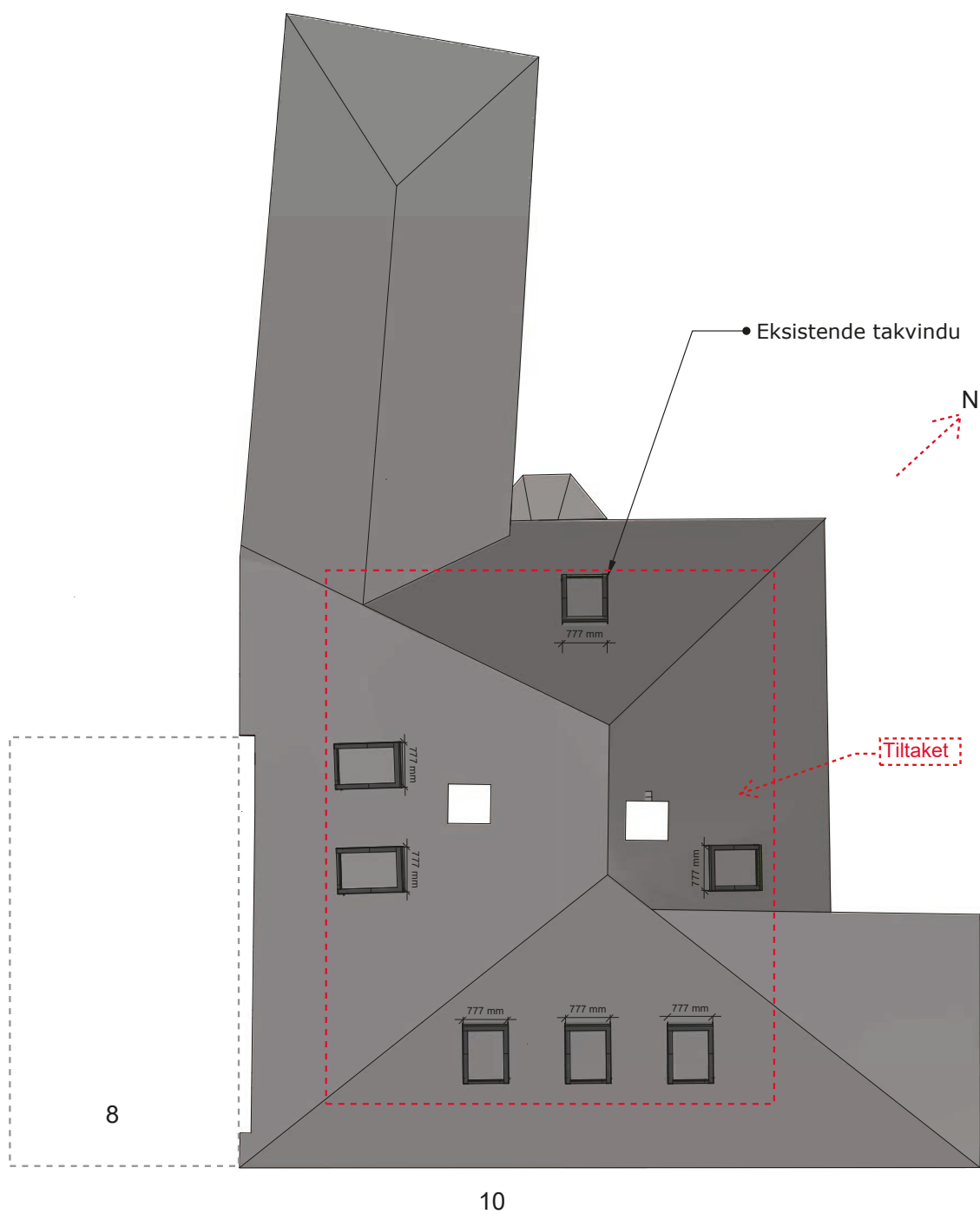
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS.pdf



E1

Søknad takvinduer
Fasade sørøst 06.06.2024

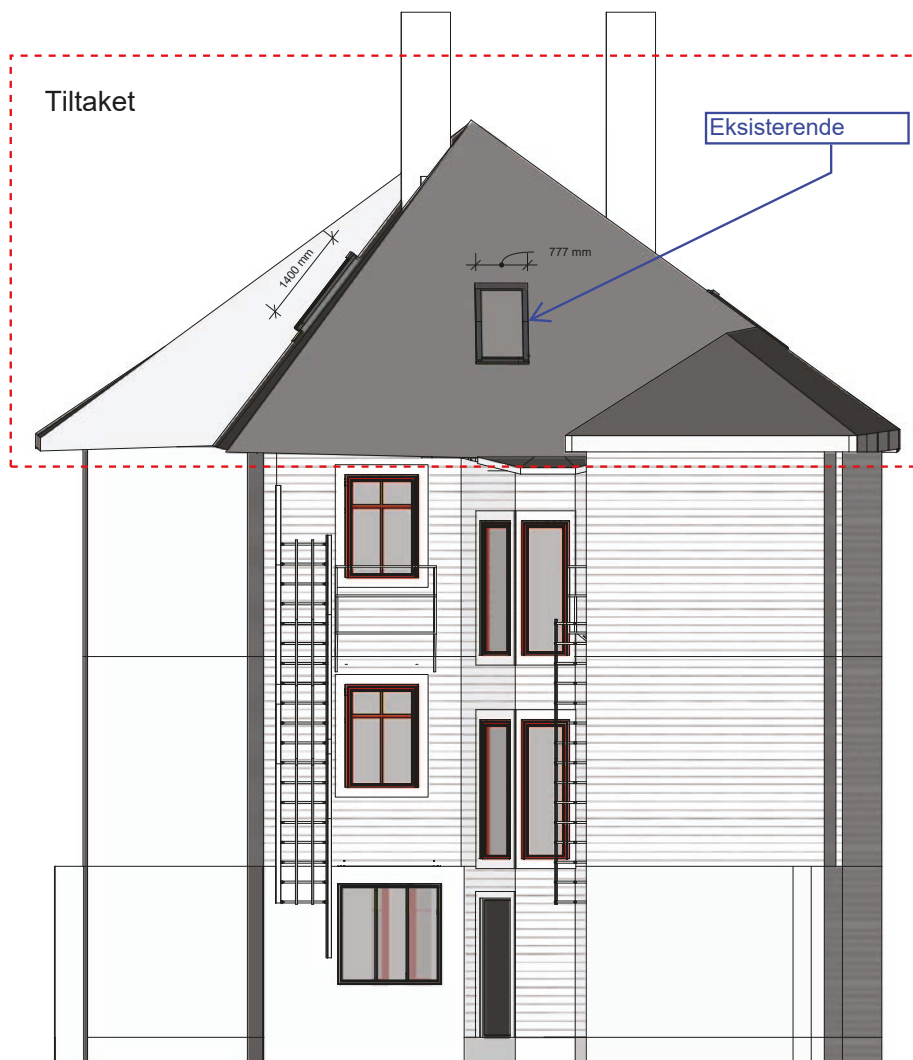
Holbergsallmenningen 10
Gnr. 165, Bnr. 314



E3

Søknad om takvinduer
NY - takplan 06.06.2024

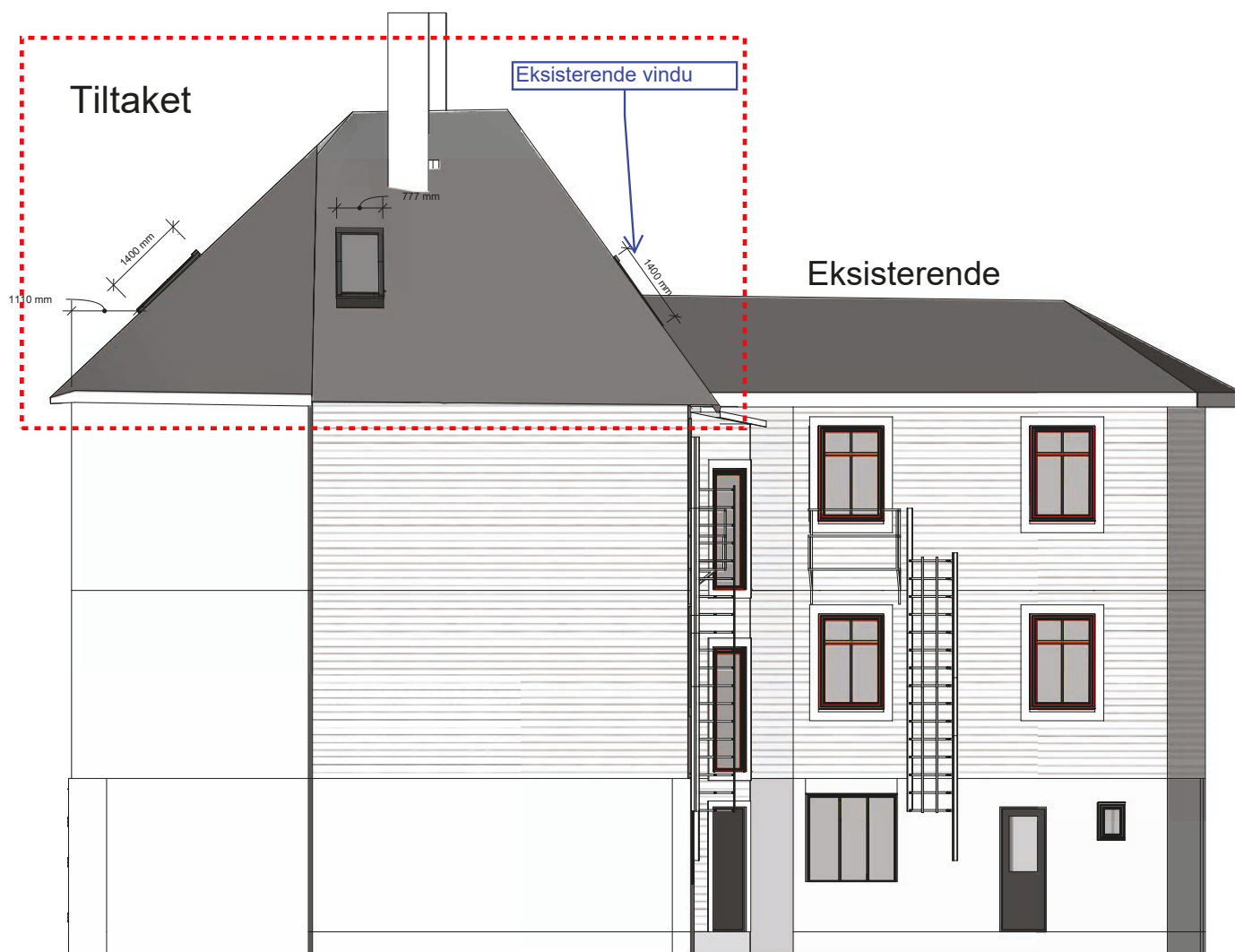
Holbergsallmenningen 10
Gnr. 165, Bnr. 314



E4

Søknad om takvinduer
NY fasade nordvest 06.06.2024

Holbergsallmenningen 10
Gnr. 165, Bnr. 314

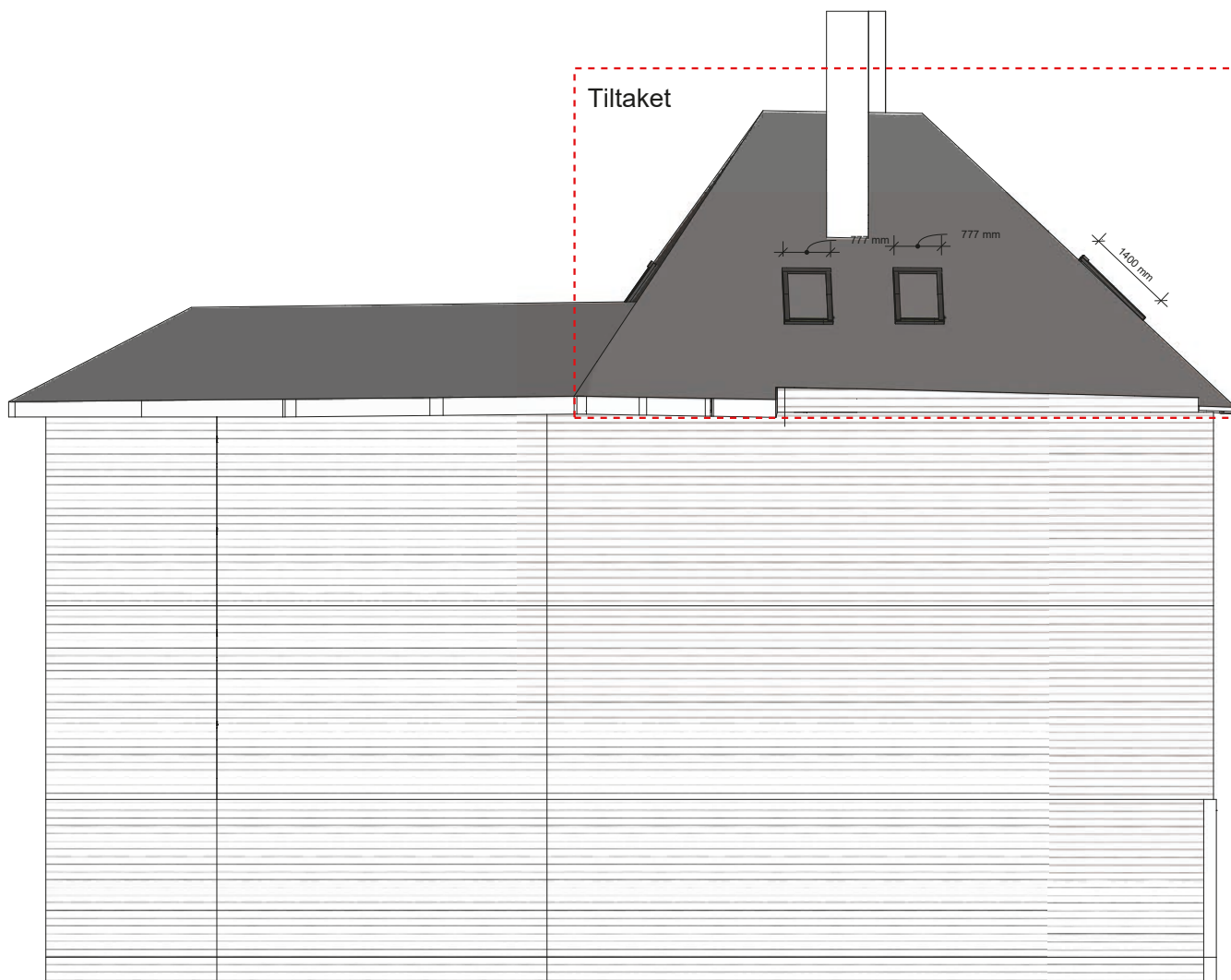


Nordøstside mot 165/380 og 165/1083

E2

Søknad om takvinduer
Fasade nordøst 06.06.2024

Holbergsallmenningen 10
Gnr. 165, Bnr. 314



E5

Søknad om takvinduer
Fasade sørvest 06.06.2024

Holbergsallmenningen 10
Gnr. 165, Bnr. 314



Bergen Eiendomsrådgivning AS - BERAS
Øyjordsveien 3
5038 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2024/14052-19
Saksbehandler: Lill Unnvik Throndsen
Dato: 04.09.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 165 Bnr 314
Adresse : Holbergsallmenningen 10
Tiltakshaver : SVAL UTVIKLING AS
Tiltaket : Endring av bygg - utvendig - Fasade

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.08.2024 og tillatelse datert 09.08.2024.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for fasadeendringer i form av nye vinduer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Lill Unnvik Throndsen
saksbehandler

Hanne Karin Broch
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
SVAL UTVIKLING AS Kalfarveien 69A

5022 BERGEN

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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Holbergsallmenningen 10
5005 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre