



*FJELLGATEN 21
BERGEN SENTRUM*



FJELLGATEN 21
BERGEN SENTRUM

INNHOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmegler
26	Plantegning
31	Området
31	Økonomi
32	Om Sameiet
33	Offentlige forhold
35	Øvrige kjøpsforhold
37	Megler
39	Vedlegg
40	Takst
52	Egenerklæring
56	Vedtekter
63	Kommunalinformasjon



FJELLGATEN 21 *BERGEN SENTRUM*

W Eiendomsmegling Bergen sentrum ved Christina Erstad og Anders Paulsen har gleden av å presentere denne flotte eierseksjonen i Fjellgaten 21. Boligen fremstår som delikat med en god planløsning og fine kvaliteter.

Følgende er verdt å fremheve:

- * Umiddelbar nærhet til fjell og natur i et av Bergens koseligste nabolag.
- * Bad med rør-i-rør fra 2004
- * Kjøkken er modernisert i fra 2022
- * Nymalt i 2018-2023
- * Varmekabler på kjøkken, bad og soverom
- * Nytt gulv i stue i 2014
- * Taket ble tekket om i 2004
- * Vinduer byttet i 2004
- * Kort vei til alt man behøver i hverdagen med dagligvare mm.
- * Få min gange til Bergen sentrum med alt av fasiliteter og det urbane livet

Alt i alt en svært flott leilighet med ideell beliggenhet som absolutt er verdt en titt!
Ønsker velkommen til visning :-)





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

2.790.000,-

Fellesgjeld

0,-

Totalpris

2.870.907,-

P-rom

38 m²

BRA

40 m²

Antall soverom

1

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

1900

Etasje

1

Felleskostnader

854,-

Energimerking



DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/6014823

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLER



EIENDOMSMEGLER

Christina Erstad

Eiendomsmegler MNEF
christina@wmegling.no

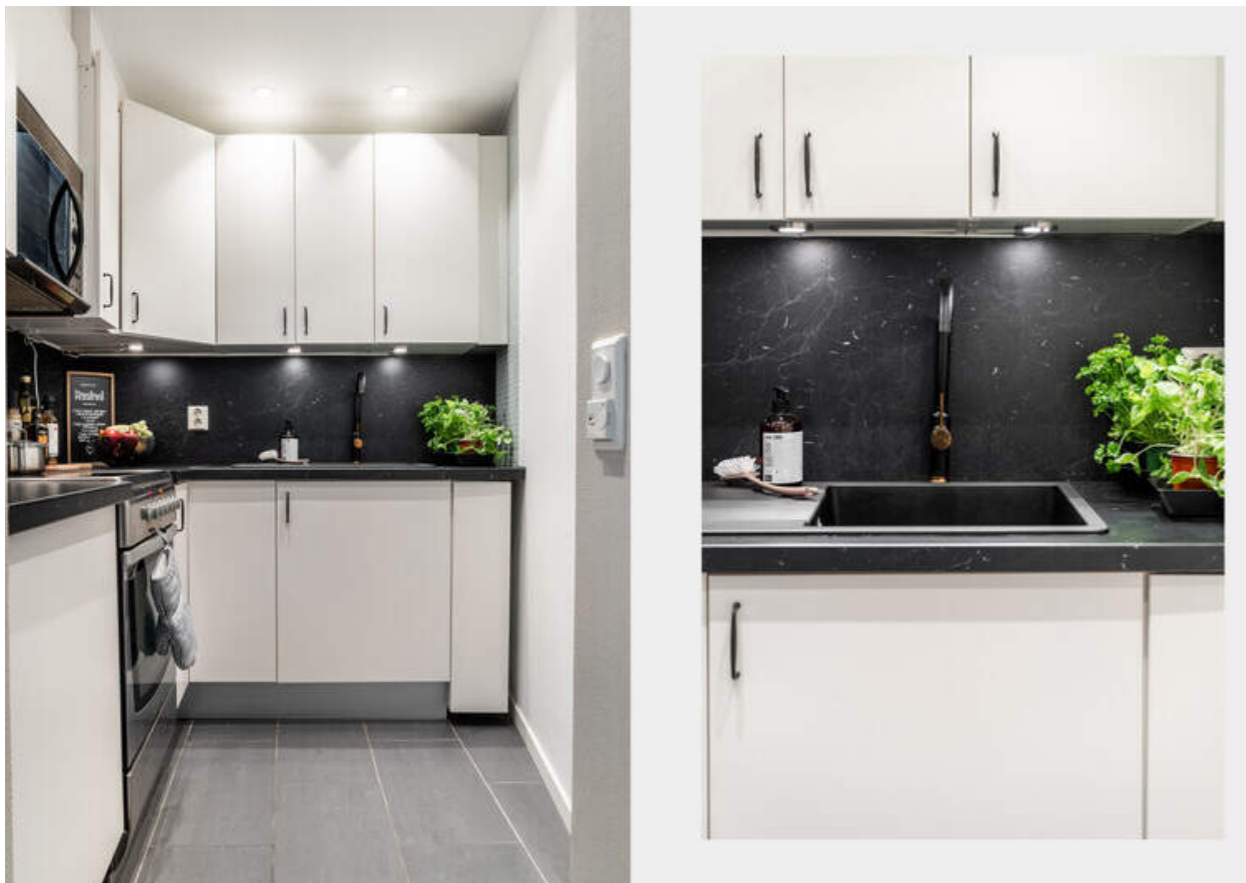
452 58 580

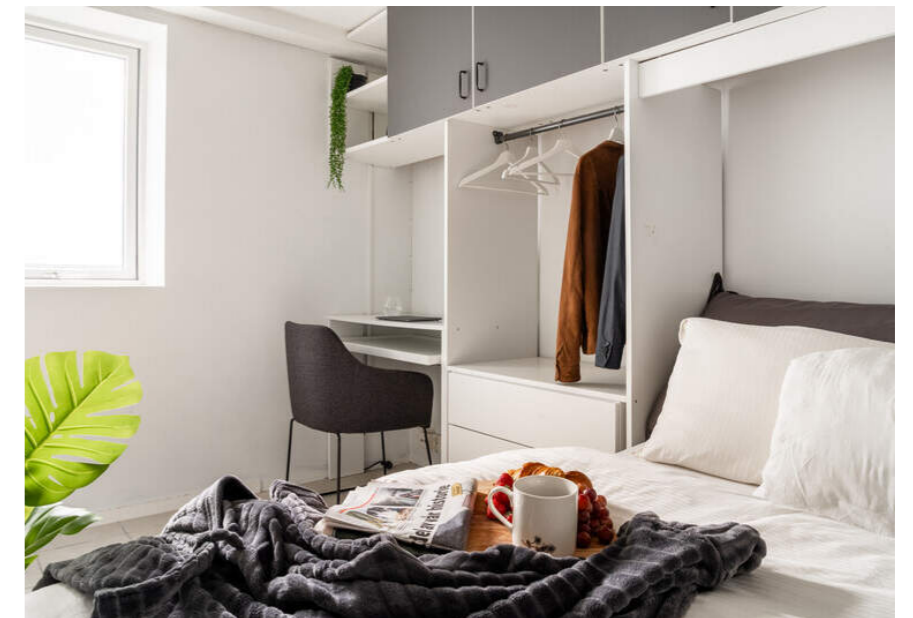


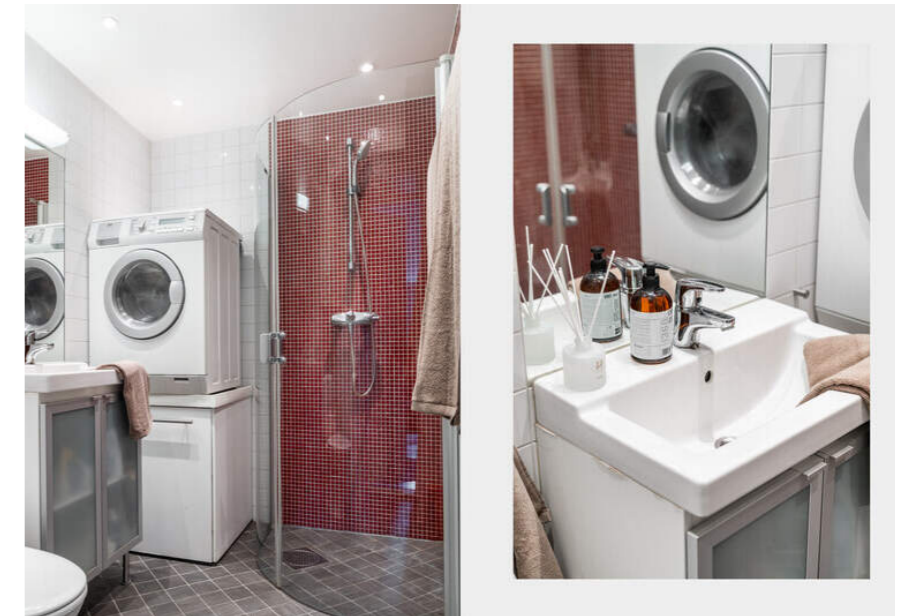


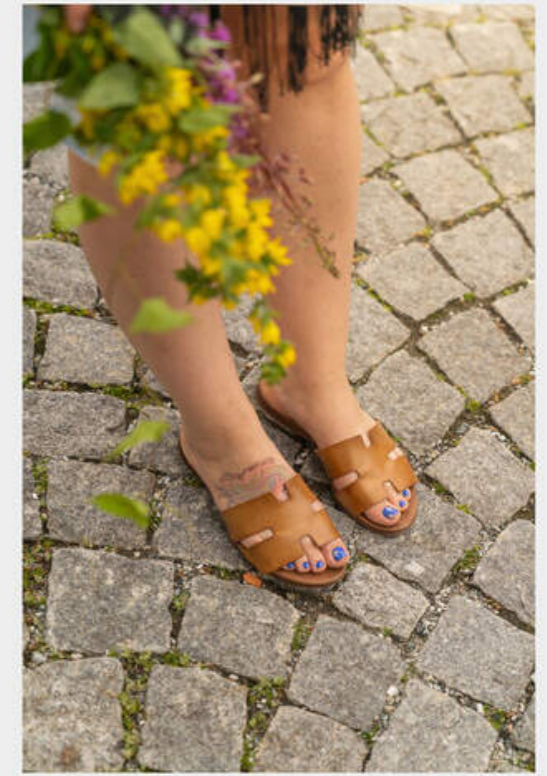






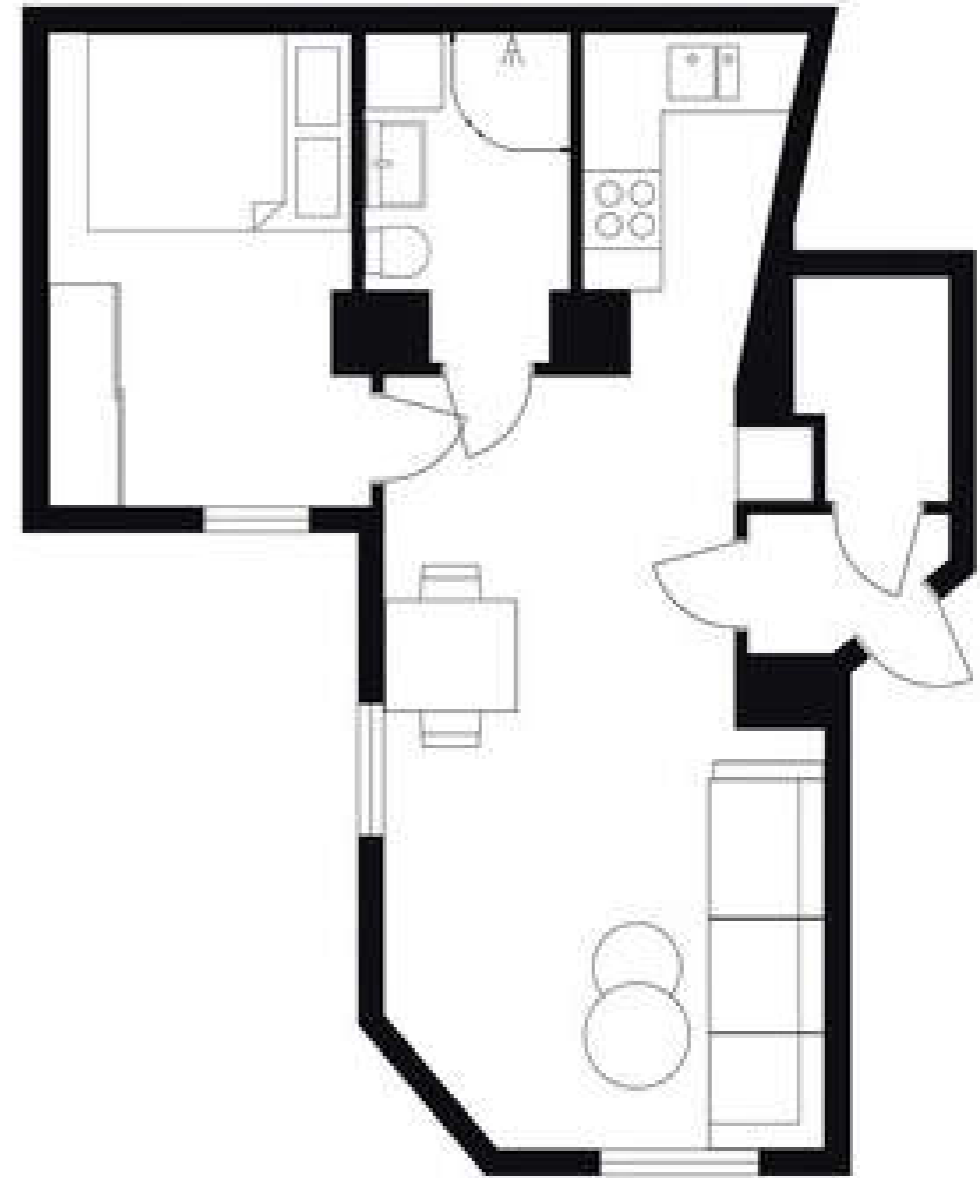








PLANTEGNING



Fjellgaten 21
5003 Bergen

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling Bergen sentrum ved Christina Erstad og Anders Paulsen har gleden av å presentere denne flotte eierseksjonen i Fjellgaten 21. Boligen fremstår som delikat med en god planløsning og fine kvaliteter.

Følgende er verdt å fremheve:

- * Umiddelbar nærhet til fjell og natur i et av Bergens koseligste nabolag.
- * Bad med rør-i-rør fra 2004
- * Kjøkken er modernisert i fra 2022
- * Nymalt i 2018-2023
- * Varmekabler på kjøkken, bad og soverom
- * Nytt gulv i stue i 2014
- * Taket ble tekket om i 2004
- * Vinduer byttet i 2004
- * Kort vei til alt man behøver i hverdagen med dagligvare mm.
- * Få min gange til Bergen sentrum med alt av fasiliteter og det urbane livet

Alt i alt en svært flott leilighet med ideell beliggenhet som absolutt er verdt en titt!
Ønsker velkommen til visning :-)

ADRESSE

Fjellgaten 21

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 167, BNR 1376 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

EIER

Joakim Lundekvam

AREAL OG INNHOLD

P-rom: 38 m²

Bra: 40 m²

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 40 kvm BRA / 38 kvm P-rom

Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Entré (1,8m²), bad/vaskerom (3,8m²), soverom (7,6m²), stue (18,2m²), kjøkken (3,6m²).

S-rom: 2 m²

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

BYGGEÅR

1900

STANDARD

Velkommen til Fjellgaten 21. Dette er en meget sjarmerende 2-roms eierleilighet som er smakfullt innredet og holder gjennomgående god standard. Badet er helfliset og har opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og frontene ble byttet i 2022. Det er varmekabler i gulv på bad,

kjøkken og soverom. Alle veggflater er nymalte i 2018-2023 i deilkate og innbydende toner og arealet er godt utnyttet med smarte løsninger og god oppbevaringsplass. Vinduer og taket er fra 2004 og fasaden er nymalt i 2023.

Leiligheten ligger i et meget attraktivt område i Fjellsiden, ikke langt fra Skansedammen. Herfra er det kun noen minutters gange til Bryggen, Fisketorget og Torgallmenningen. Nabolaget byr på flotte turmuligheter, idylliske omgivelser og en god atmosfære. Fra leiligheten har man flott utsyn mot byen og deler av Byfjorden.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

I følge styrets leder:

- Taket ble byttet i 2004
- De fleste vinduer ble byttet i 2004
- Pipeløpet ble renovert innvendig av murmester i 2009
- Fasaden er nymalt, og arbeidet er forventet ferdigstilt i løpet av sommeren 2023.

Som følge av en mindre vannlekkasje i naboileiligheten, må sameie gjøre en liten utbedring. Utbedringen må gjøres av et tak på baksiden. Kostanden blir fordelt på seksjonseierne iht. brøk og i form av ekstra innbetaling. Kostnad dekkes av ny eier.

I følge selger:

- Laminatgulvene ble lagt i 2014.
- Kjøkkenet ble montert i 2022.
- Innredningen på soverommet ble montert i 2022.
- Malt vegger og himlinger i 2023.

TOMT

Tomten består i all hovedsak av bygningsmassen.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

127.4 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen.

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av naturstein, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekramer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Tilstandsgraden 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 har fått tilstandsgrad 2:
Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt

på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgssoppgaven.

ADGANG TIL UTLEIE

Seksjonseier kan som hovedregel fritt leie ut sin egen seksjon. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Styrets leder opplyser at det ikke er lov å leie ut på AirBnb eller lignende. Dette er ikke vedtektsfestet.

Dette følger av loven:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

OPPVARMING

Oppvarming:

Varmekabler på badet, kjøkkenet og soverommet. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder

automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

DIVERSE

Hvitevarer som står på kjøkkenet medfølger i handelen. Hvitevarer på bad medfølger ikke.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk eller brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke peis i den respektive seksjonen.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
- Tidligere eier har opplyst at det har vært maur som det har vært gjort tiltak mot og i min tid har det ikke vært observert noen maur i leiligheten.

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Det har vært mindre lekkasje i tak på kjøkken, grunnet nedløpsrør fra terrasse i 2.etasje. Dette ble utbedret ved innflytting, og har i ettertid også skiftet kledningsbord. Befaring i ettertid bekreftet ingen påvisende feil.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Byggmester Stian Persson AS

- Maling og skiftning av kledningsbord.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

- Viser til tidligere kommentar til leiligheten

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken og bad som står i boligen ved visning medfølger. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen sentrum - samtidig som den ligger skjermet fra byen i en koselig og rolig gate i Fjellgaten 21. Her har man en utmerket plassering med flott utsikt over nærområdet og mot sentrum. Man er litt tilbaketrukket, men samtidig med tilnærmet umiddelbar nærhet til bylivet med alt av fasiliteter. Like utenfor inngangsdøren har man tilnærmet umiddelbar nærhet til et av byens mest populære utkikkspunkt; Skansen Brannstasjon og man har videre turveier til Fløien like utenfor døren.

Beliggenheten er utmerket og passer perfekt for en student eller en som liker det urbane livet. Det er kort gangavstand til flere store studieinstitusjoner, og alt annet denne vakre byen har å tilby. Fra boligen er det

ca. 10 minutters gange til Fisketorget og Bryggen.

Dagligvarehandelen kan foretas på Meny Støletorget, Kiwi i Birkebeinersenteret og Extra Øvregaten som alle ligger en kort spasertur fra boligen. For ytterligere butikk- og servicetilbud kan man finne dette i Bergen Sentrum med sitt rike utvalg av restauranter, kaféer, kulturtilbud, utesteder og butikker.

Nærområde byr også på noen av byens flotteste fjellturer som blant annet Fjellveien, Fløyen, videre til Brushytten og Rundemannen. Fra Fjellveien er det videre enkelt å komme seg til Skansemyren, som virkelig er et eldorado for både voksne og barn. Enten man selv vil teste rundetidene på løpebanen, spille noen sett med beach-volleyball sammen med venner eller la barna løpe fritt mellom trampoliner, klatrevegger, ballbaner og slengdisser. Bergen Turlag arrangerer flere ganger i året turdager for store og små på Fløyen. Her er det både rebusløp og skattejakter.

Dersom man foretrekker å trene innendørs finner man et godt utvalg av treningsstudioer i nærheten. Det er blant annet gangavstand til Barry's Bergen, SATS, Trene Sammen City og Actic Norge AS.

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 2.790.000,-

OMKOSTNINGER

2 790 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

207 (Panteattest kjøper)

850,- (Tingl.gebyr pantedokument)

850,- (Tingl.gebyr skjøte)

69 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 2

790 000,-)
9 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

80 907,- (Omkostninger totalt)

2 870 907,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 2.870.907,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 729 480 for år 2022

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2 772 023 for år 2022

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

KOMMUNALE AVGIFTER

5.460,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2,

20/5, 20/8 og 20/11.

FELLESKOSTNADER

Kr 854,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene betales kvartalsvis. Det månedlige beløpet for den respektive seksjonen er per tid kr. 854,-

Felleskostnaden inkluderer felles forsikring, felles strøm og avsetning til vedlikehold av huset.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. I første kvartal økte felleskostnaden med 10%. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

REGNSKAP

Sameiet består kun av 5 enheter og er ikke videre organisert. Det foreligger ikke årsregnskap eller lignende. Megler kan derfor ikke gi ytterligere informasjon om dette. Det foreligger dog et enkelt oppsett på fordeling av felleskostnader og vedtekter. Disse følger vedlagt denne salgsoppgaven.

EIENDOMSSKATT

Kr 3.128,- pr 2023

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene som faktureres kvartalsvis med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

OM SAMEIET

SAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIET FJELLGATEN 21

ORG.NR.

928 264 718

VEDTEKTER

Sameiet har et sett vedtekter. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i disse.

SAMEIETS FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige forsikring

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

4601/167/1376/2:

03.08.1897 - Dokumentnr: 900279 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Overført fra: Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1376

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1920 - Dokumentnr: 911797 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1376

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1990 - Dokumentnr: 35803 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/289

A472

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har bestilt inn komplett byggesak, samtlige dokumenter som er mottatt fra Bergen kommune ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer

interessenter å setter seg inn i dokumenter og konferere med megler eller Bergen kommune ved spørsmål.

Det foreligger følgende ferdigattester: Saksnr: 881135. Ferdigattest vedrørende endring – altan/takterrasse. Datert 21.08.1990.

I forbindelse med denne saken kan man se tegninger over bygget og den respektive boligen. I den respektive leiligheten samsvarer innredningen med dagens løsning.

Saksnr: 201626861. Søknad om ferdigattest. Datert 09.10.2018.

Saksnr: 201626861. Ferdigattest vedrørende tilbygg bolig. Datert 29.10.2018.

Det foreligger ikke ferdigattest fra opprinnelig byggeår. Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen berøres av en reguleringsplan på grunnen fra 1981 med plannavn "BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39", dekningsgrad < 0,1 % (0,0 m²).

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell

eiendom:	bygningsloven, skal kommunens plan for helhetlig brannsikringsplanligge til grunn. Ferdseksjoner, bakplasser eller rom mellom bygningene må ikke bygges eller få redusert fremkommelighet. Bergen brannvesen og Byantikvaren skal ha alle søknader om tiltak til uttalelse. Etablerte rømningsveier må tilstrebes opprustet eller være i tråd med kravene i TEK dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med antikvariske hensyn. Hvert tiltak vurderes konkret.
Plannavn: BERGENHUS. STEINKJELLERBAKKEN 1 B. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring".	
Plannavn: BERGENHUS. SØRE STEINKJELLERSMAUET 7. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring".	
Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone (100%).	Bestemmelsesområder i kommuneplanen #4. Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i Bergen sentrum (#4), Alvøen (#5), Laksevåg (#6), Nesttun (#7), Salhus (#8) og Ytre Arna (#9). Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak. Til bestemmelsesområdene stilles det krav til kulturhistorisk analyse, der historisk bystruktur, kommunikasjonskanaler og bygningmiljø klarlegges og drøftes med hensyn til betydning og føringer for videre byutvikling.
Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner i kommuneplanen:	Eiendommen er i henhold til kommunedelplan avsatt til nåværende - boligområde (99,6%) og nåværende - veiareal (0,4%).
Hensynssone for kulturmiljø, Øvregaten/steinkjelleren (100%). I området finnes noe av byens eldste, urbane trehusbebyggelse. Bebyggelsesmønsteret har utviklet seg fra middelalder og frem til andre halvdel av 1800-tallet. Området har et rikt og variert bygningsmiljø hvor Bergens lokale byggeskikk kan oppleves i hus, detaljer og sammenheng. Gater, smau og eiendomsstruktur med tett småhusbebyggelse har svært høy miljøverdi. Den tidlige trehusbebyggelsen representerer en unik urban struktur både nasjonalt og internasjonalt, og må bevares i sin helhet. Bygningenes hovedkonstruksjon må bevares. Ekstra varsomhet må utvises ved endringer på fasader eller volum. Området er av nasjonal interesse.	Restriksjonsområder i kommunedelplan: Restriksjonstype: 499 - Annen restriksjon. Dekningsgrad: 99,8%.
Hensynssone for kulturmiljø, Historisk sentrum (100%). Hensynssonen omfatter historiske kulturmiljø med høy kulturminneverdi, både av nasjonal og internasjonal interesse. Bebyggelsen ligger i en særegen topografi med Bergen havn som overordnet historisk premiss. De særpregede kulturmiljøene fra ulike tider er sentrale for Bergens identitet.	Det foreligger 2 planer i nærheten av eiendommen:
Hensynssone faresone, for brannsmitte (100%). For utarbeidelse og godkjenning av regulerings-planer, samt for tiltak som krever godkjenning etter plan- og	Plannavn: BERGENHUS. ØVRE BLEKEVEIEN 1, TIDLIGERE SKANSEN BRANNSTASJONS OMGIVELSER. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan".
	Plannavn: BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan".

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
 Gnr/Bnr: 167/1371 (Fjellgaten 11B, 5003 Bergen) foreligger det rammetillatelse vedrørende påbygg - enebolig datert 23.03.2018.
 Gnr/bnr: 167/1329 (Øvre blekeveien 17, 5003 Bergen) foreligger det rammetillatelse vedrørende ombygging - store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg datert 10.11.2023.
 Gnr/Bnr: 167/1329 (Øvre blekeveien 17, 5003 Bergen) foreligger det igangsettingstillatelse for garasjeuthus anneks til bolig datert 13.10.2023.
 Gnr/Bnr: 167/1239 (Øvre blekeveien 17, 5003 Bergen) foreligger det bygning godkjent for riving/brenning vedrørende garasjehus anneks til bolig datert 12.01.2023.
 Gnr/Bnr: 167/1239 (Øvre blekeveien 17, 5003 Bergen) foreligger det rammetillatelse vedrørende tilbygg - store sammenbygde boligbygg på 2 etg. datert 12.01.2023.

Andre opplysninger

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

Informasjon om planinfo:

Interessenter bes ta kontakt for nærmere informasjon ved spørsmål. All informasjon om regulerings- og arealplaner i salgsoppgaven er hentet fra Bergen kommune og det gjøres oppmerksom på at informasjonen som fremkommer i salgsoppgaven ikke er fullverdig. Se vedlagt "planinformasjon".

VEI, VANN OG AVLØP

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

KONSESJON

Nei

ODEL

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt

lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil

meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Meglern vederlag er avtalt til: 35.000,-
Markedsføring: 19.900,-
Tilrettelegging: 14.900,-
Oppgjør: 6.900,-
Øvrige kostnader: 10.706,-

OPPDRAGSNUMMER

6014823

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 15.05.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Christina Erstad Partner | Eiendomsmegler MNEF
Tlf 452 58 580
christina@wmegling.no

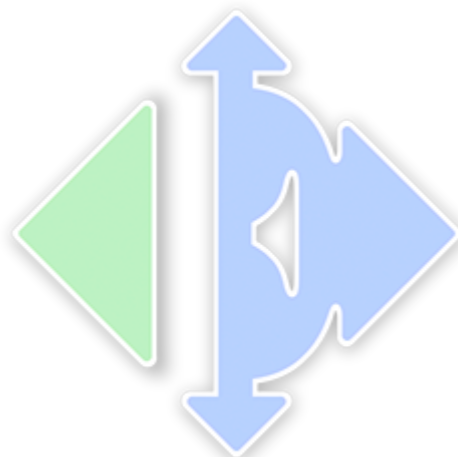
MEGLERFORETAK

W Eiendom Bergen Sentrum AS
Breiviksveien 64
5042 Bergen
Telefon: 924 56 782
Epost: bergensentrum@wmegling.no
Org.nr: 925 394 904



VEDLEGG

Leilighet
Fjellgaten 21
5003 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 13/07/2023

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:167, Bnr: 1376
Hjemmelshaver:	Joakim Lundekvam
Tomt:	127,4 m ²
Byggeår:	1900
Andelsnummer:	-
Seksjonsnummer:	2
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Joakim Lundekvam
Befaringsdato:	11.07.2023
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av naturstein, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid for omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid for slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Silje Algrøy

Kontaktperson: Silje Algrøy

Beliggenhet:

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen like ved Skansedammen med gangavstand til sentrum. I området er det tilsvarende bebyggelse som boligen, eldre Bergenske trehus. I nærheten ligger Støletorget, med blant annet dagligvare, café, apotek og Seven Eleven. Fra ytterdøren er det bare 5-10 minutters gange til Bryggen og Bergen sentrum med alt det har å by på. I nærheten har man kort vei til tur områder som Stoltzekleiven, Fjellveien, Sandviksfjellet og Fløyen. I området finnes det også flere parker.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 928 264 718

Navn/foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FJELLGATEN 21

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 09.12.2021

Stiftelsesdato: 07.12.1990

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en bod på 2m² i samme etasje.

Oppvarming: Varmekabler på badet, kjøkkenet og soverommet. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, entréen har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malt strie.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2004.
- Laminatgulvene ble lagt i 2014.
- Kjøkkenet ble montert i 2022.
- Innredningen på soverommet ble montert i 2022.
- Malt vegger og himlinger i 2023.

Felleskostnader:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1. Etasje	38	2	40	45
Sum bygning	38	2	40	45

P-ROM:

Entré(1,8m²), bad/vaskerom(3,8m²), soverom(7,6m²), stue(18,2m²), kjøkken(3,6m²).

S-ROM:

Bod(2m²).

MERKNADER OM AREAL:

Primærrom og sekundærrom som til sammen utgjør BRA er oppmålt med laser på stedet. BTA er beregnet areal.

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innvegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. måleregulene (NS3940) medregnes i totalarealet.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

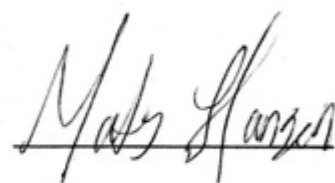
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

13/07/2023



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med glassfronter, dusjdør i klart glass, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Skjevheter/ujevnheter i gulvene vil kunne forekomme, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene har ikke datostempling i stuen. Vinduet på soverommet er fra 2018 og har pvckarm.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen OSO 76 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 1** 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst årstall for forrige tilsyn av anlegget.

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
1.1.2	Våtrom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
1.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
6.2	Varmtvannsbereder
	Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6014823		
Adresse	Fjellgaten 21				
Postnr.	5003	Sted	BERGEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år, 4 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Joakim	Etternavn	Lundekvam		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar

- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Tidligere eier har opplyst at det har vært maur som det har vært gjort tiltak mot og i min tid har det ikke vært observert noen maur i leiligheten.
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar Det har vært mindre lekkasje i tak på kjøkken, grunnet nedløpsrør fra terrasse i 2. etasje. Dette ble utbedret ved innflytting, og har i ettertid også skiftet kleddningsbord. Befaring i ettertid bekreftet ingen påvisende feil.
- 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Byggmester Stian Persson AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Maling og skiftning av kleddningsbord.
- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
- 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
- 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar
- 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**
 Nei Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Viser til tidligere kommentar til leiligheten

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 05/07/2023 18:00:25 (EES-versjon: 2)

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FJELLGATEN 21

Vedtatt i årsmøte den 11.04.2023

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Fjellgaten 21.

Sameiet består av eiendommen gnr. 167 bnr. 1376 i Bergen kommune.

Sameiet består av fem (5) eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Disse har følgende sameiebrøk:

Seksjon 1	38/289	1. etasje til høyre
Seksjon 2	38/289	1. etasje til venstre
Seksjon 3	83/289	2. etasje
Seksjon 4	62/289	3. etasje
Seksjon 5	68/289	3. etasje og loftsetasje

Samtlige seksjonseiere har rett og plikt til medlemskap i eierseksjonssameiet.

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

3. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse. Seksjon 4 og 5 disponerer bod i 1. etasje.

Arealer som ikke tilhører noen seksjon, er fellesarealer.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4. Vedlikehold

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. 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 bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid

5. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Etablering eller endring av utvendige innretninger så som markiser, antenner mv. er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer – også i rom underlagt de enkelte seksjoner – skal på forhånd godkjennes av styret, som avgjør spørsmålet ut fra hensynet til øvrige seksjonseieres interesser.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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 seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7. Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Årsmøtet

8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (dvs. fire av fem seksjoner) i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på

mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller vedkommende har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til årsmøte

Styret skal innkalle til årsmøte med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, men likevel med minst tre dager.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- behandle styrets eventuelle årsberetning,

- b) behandle regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Eventuell årsberetning og regnskapsoversikt skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i møteinnkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styreleder kan disponere inntil kr. 5000,- per år uten å konsultere styret.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Styrets representasjonsadgang

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapsoversikt for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Det anses som vesentlig mislighold at en sameier ikke betaler fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 dager etter skriftlig påkrav.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Eierseksjonsloven gjelder for øvrig for forhold som ikke er regulert i vedtektene.

oooOOoooo

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1376/0/0
Utlistet 21. mars 2024

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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261249824	Grunneiendom	0	Ja	127,4 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.11.1981		< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5200002	31	BERGENHUS. STEINKJELLERBAKKEN 1 B	190001169	06.01.1984
5200003	31	BERGENHUS. SØRE STEINKJELLERSMAUET 7	190000834	14.02.1985

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	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
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,6 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,4 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	499 - Annen restriksjon	99,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5330000	30	BERGENHUS. ØVRE BLEKEVEIEN 1, TIDLIGERE SKANSEN BRANNSTASJONS OMGIVELSER	3	-
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	199814331
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1371	139863909-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	23.03.2018	201739977
167/1329	139710630-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	10.11.2023	202227147

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1329	301261131	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.10.2023	202313955
167/1239	23679795	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	12.01.2023	-
167/1239	139320530-2	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Rammetillatelse	12.01.2023	202226114

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 21. mars 2024

Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

Kommuneplanens areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel 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 begrensningsslinje 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 areadel 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: 21.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 167/1376/0/0

Adresse: Fjellgaten 21

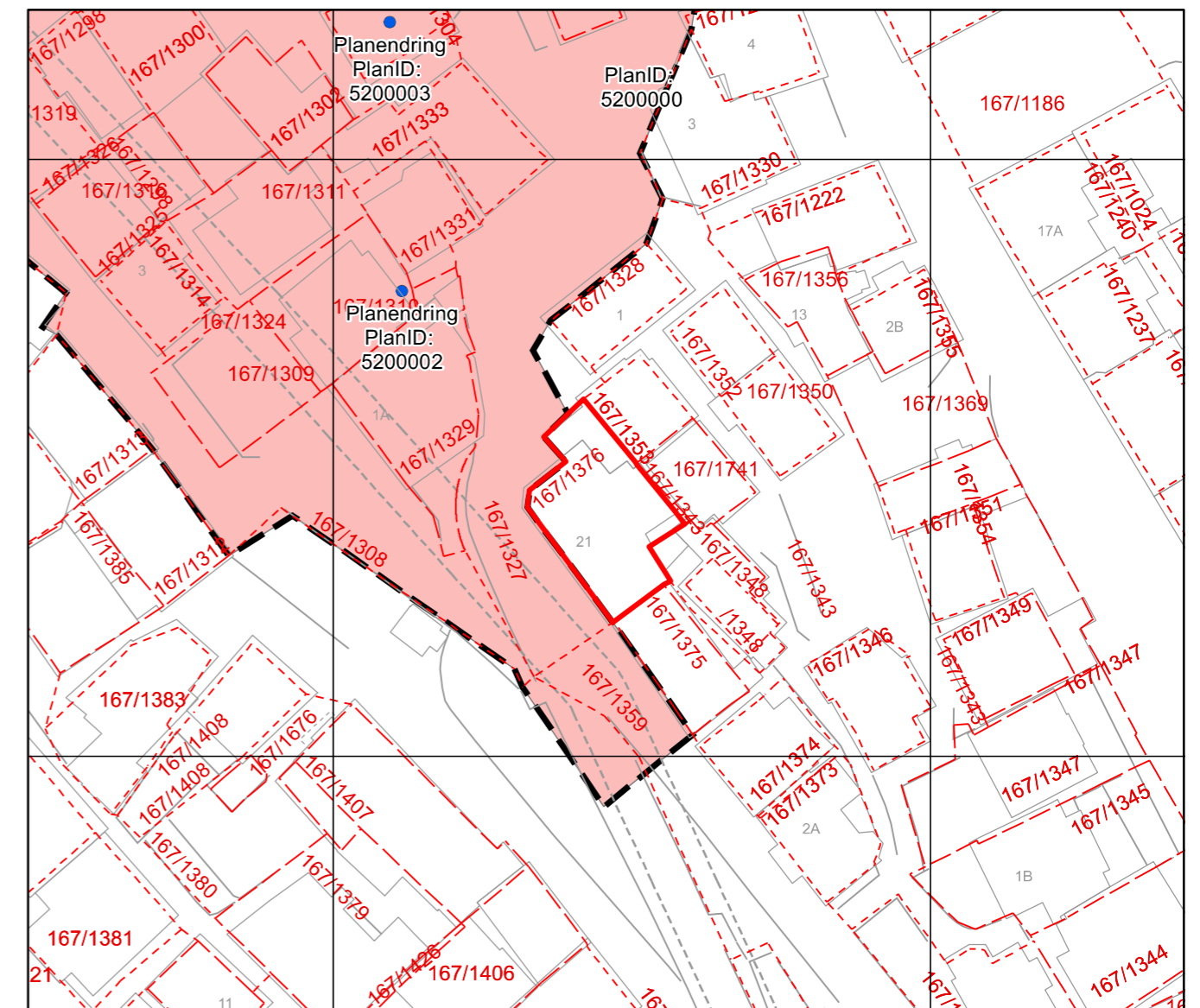


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5200000

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

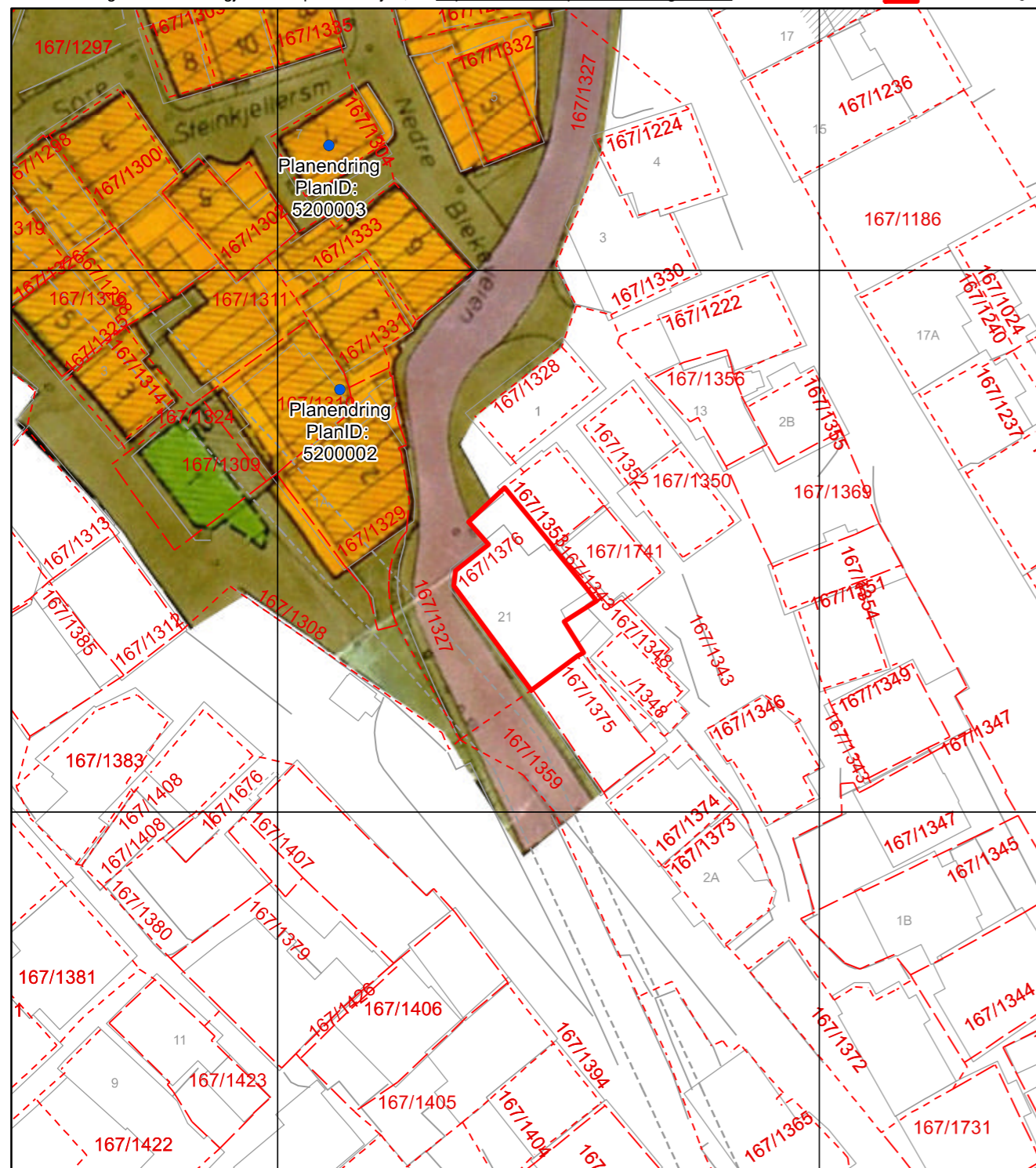
Arealplan-ID: 5200000
 Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningsetaten
 Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1376/0/0
 Dato: 21.03.2024 Adresse: Fjellgaten 21



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



BYGGEOMRÅDER

- bolig.
- forretn. kontor / bolig.
- almennyttig formål.
- off. bygn.

TRAFIKKOMRÅDER

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

FRIOMRÅDER

- park. lek. turvei.

ANDRE BESTEMMELSER

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

STREKSYMBOLER

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

0 10 20 30 40 50m.



Fylkesarkiv i Vest-land
2 MAR 1983
Plan- og bygningsetaten

BERGEN SENTRUM FJELLSIDEN NORD
STRØK 37 38 og 39.
Forslag til reguleringsplan.

Plan BH

Tegn k.b

Dato
20-9-78



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål 1: 500

Plan nr.

R1 520 00 00

Tegn nr.

01

Rev.

10-3-80
20-1-81

Kartbl. NV 11 NV 21

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




BERGEN
KOMMUNE

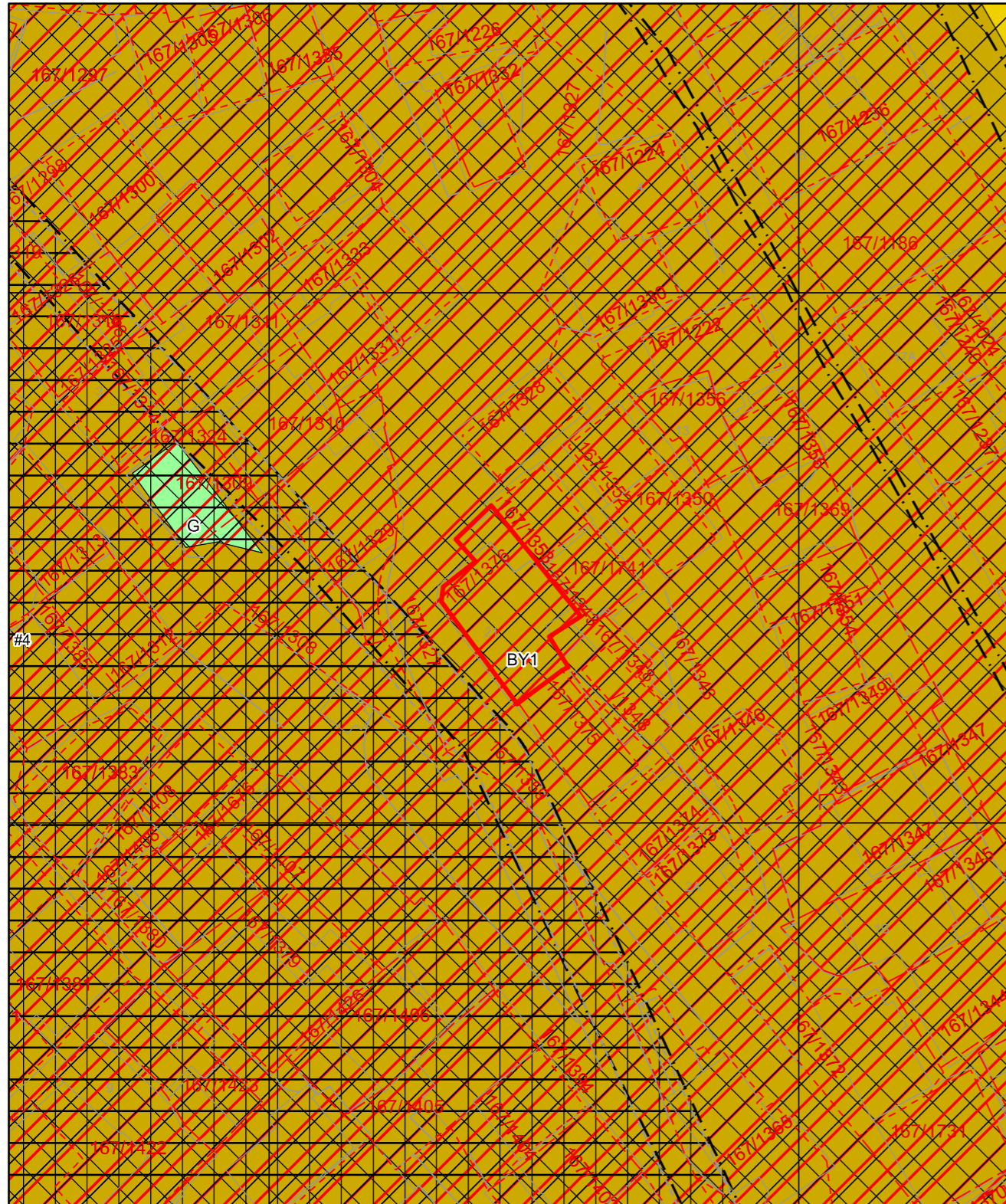
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1376/0/0
Dato: 21.03.2024 Adresse: Fjellgaten 21











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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense		Byfortettingssone
	Angitt hensyn kulturmiljø		Ytre fortettingssone
	Båndleggingszone		Grønnstruktur
	Faresone		
	Infrastruktursone		



BERGEN
KOMMUNE

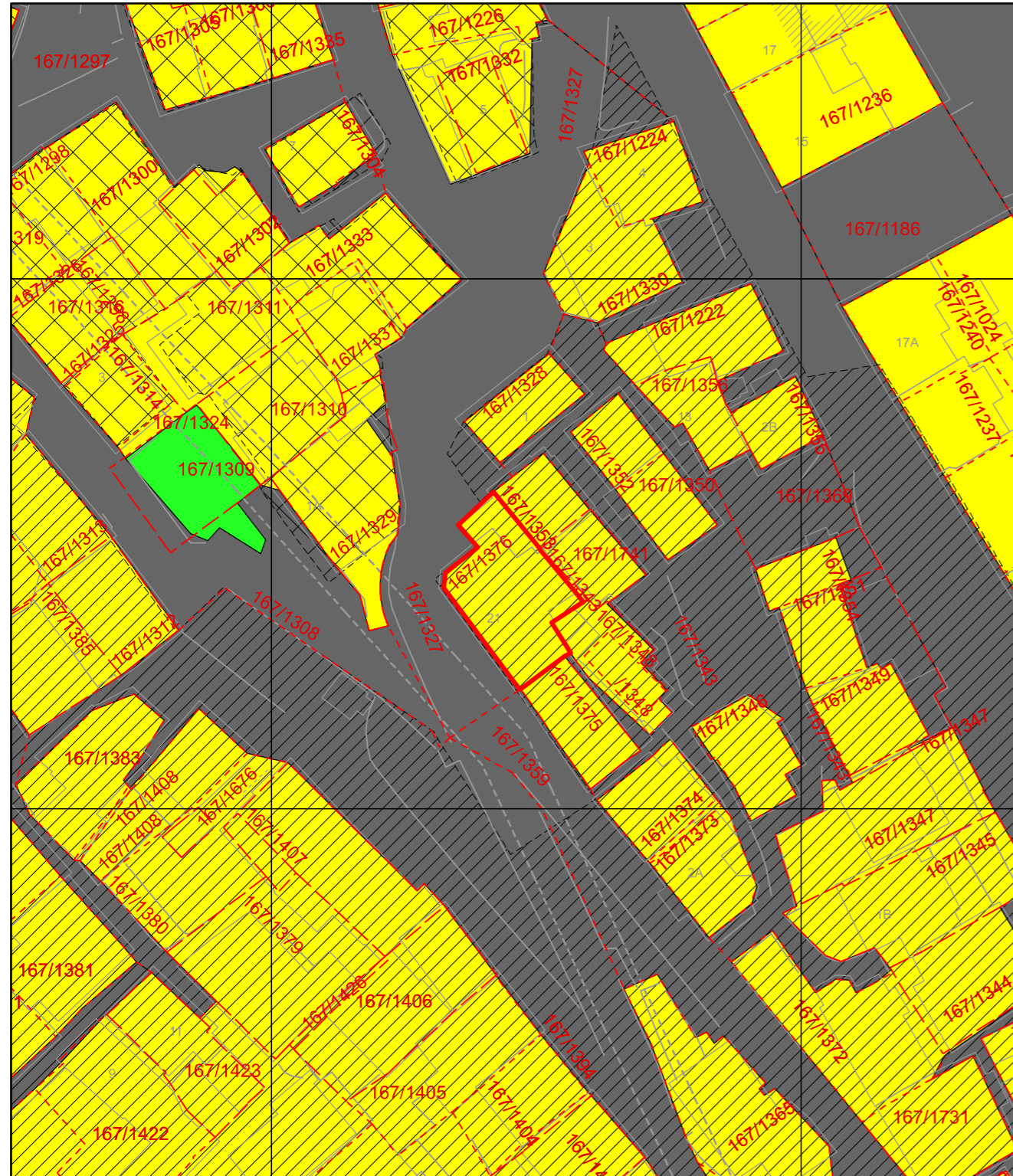
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1376/0/0
Dato: 21.03.2024 Adresse: Fjellgaten 21



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

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Grense for restriksjonsområde **KDP Arealbruk-PBL1985**
- Arealformålgrense
- Unntatt rettsvirkning
- Andre restriksjoner
- Boligområde (N)
- Friområde (N)
- Vegareal (N)



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1376/0/0
Utlistet 04. juli 2023

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	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261249824	Grunneiendom	0	Ja	127,4 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.11.1981		< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5200002	31	BERGENHUS. STEINKJELLERBAKKEN 1 B	190001169	06.01.1984
5200003	31	BERGENHUS. SØRE STEINKJELLERSMAUET 7	190000834	14.02.1985

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	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
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,6 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,4 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	499 - Annen restriksjon	99,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5330000	30	BERGENHUS. ØVRE BLEKEVEIEN 1, TIDLIGERE SKANSEN BRANNSTASJONS OMGIVELSER	3	-
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	201302469
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1371	139863909-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	23.03.2018	201739977
167/1239	23679795	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	12.01.2023	-

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1239	139320530-2	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Rammetillatelse	12.01.2023	202226114

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 04. juli 2023



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje 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 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1376/0/0
Dato: 04.07.2023 Adresse: Fjellgaten 21



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:
5200000

Plankart

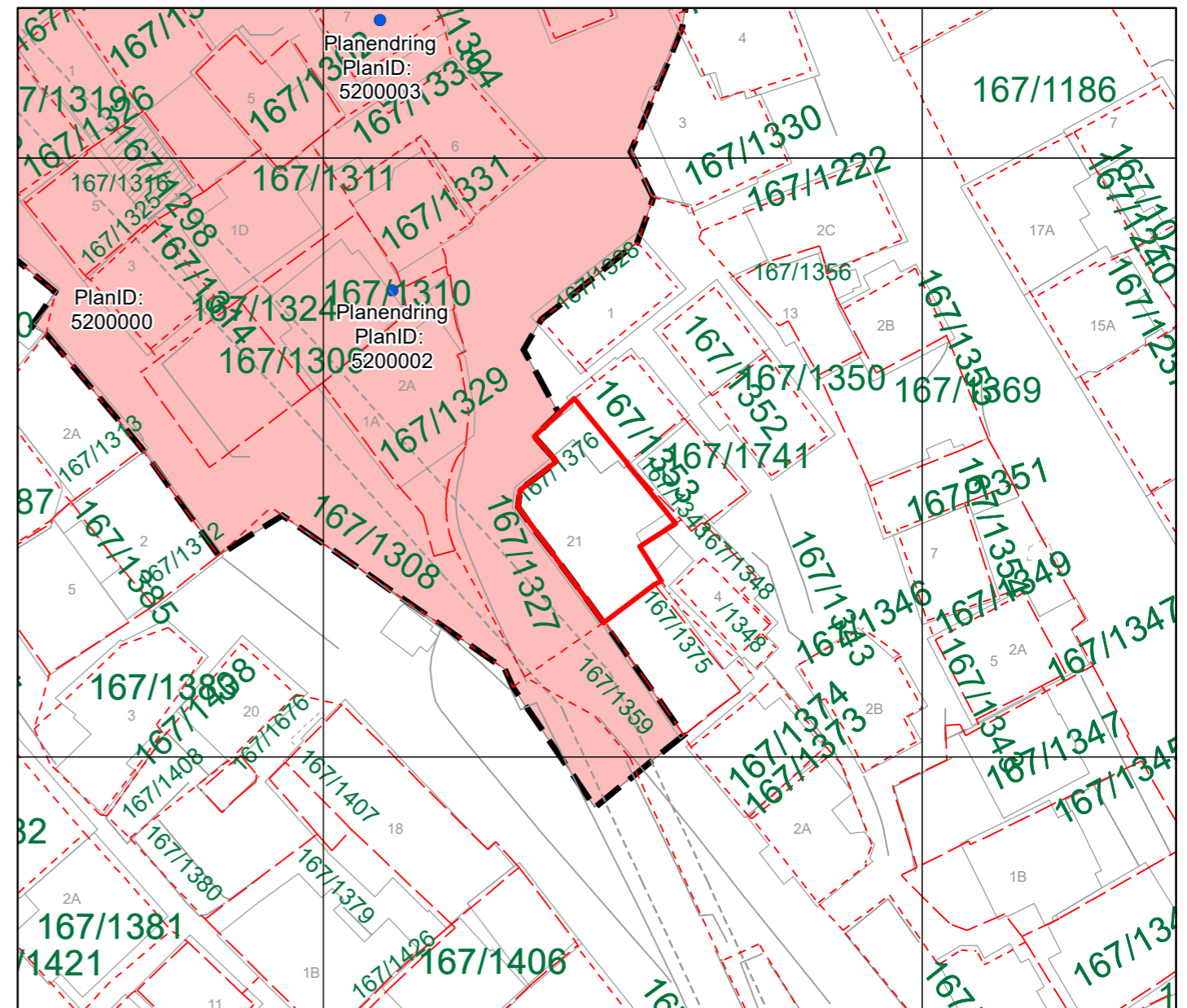
Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE

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

Eiendomsmerking



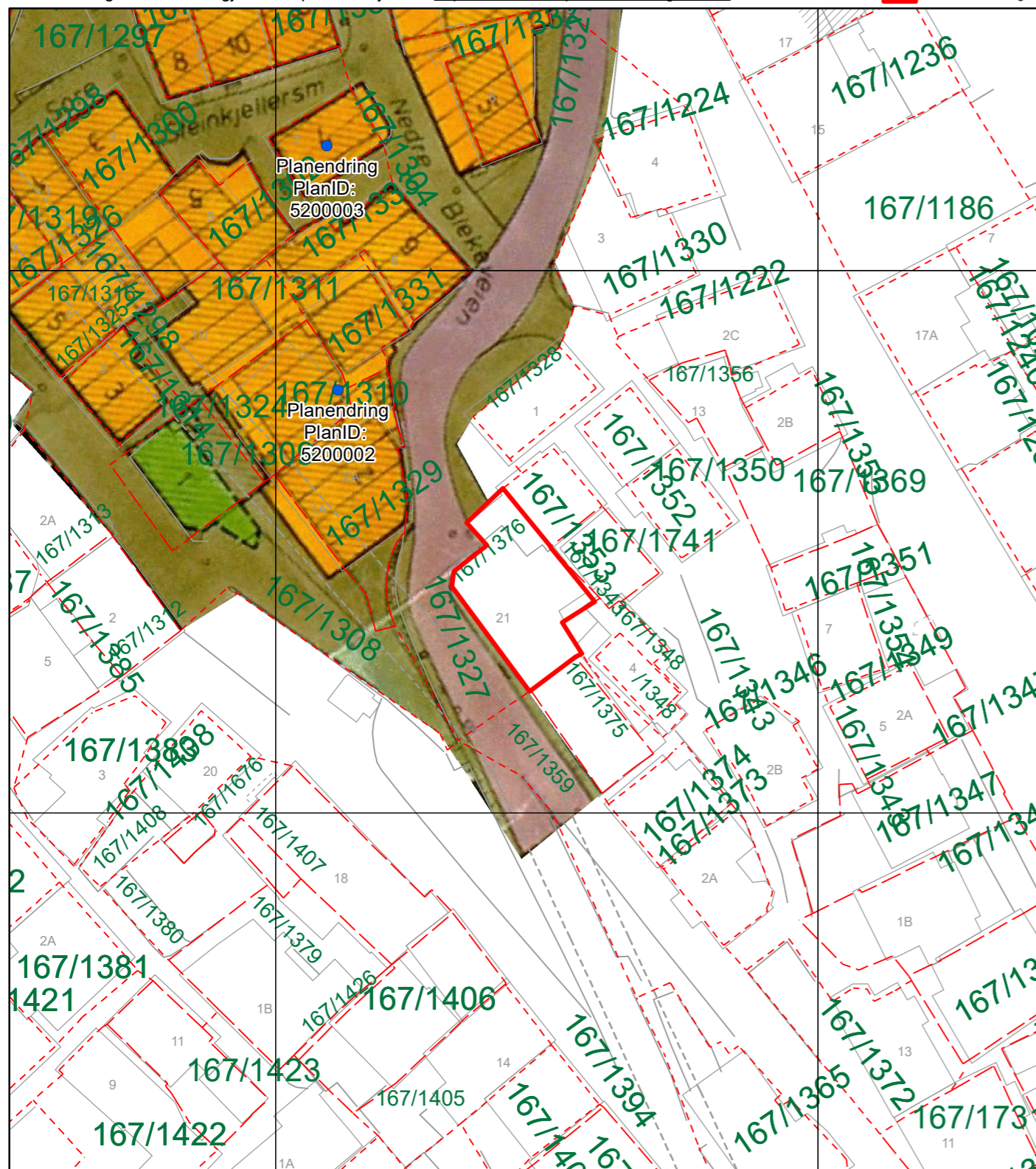


Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5200000
 Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningsetaten
 Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1376/0/0
 Dato: 04.07.2023 Adresse: Fjellgaten 21

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>

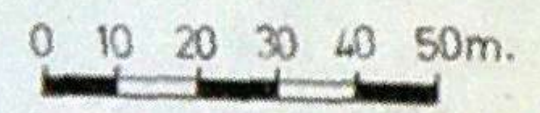


BYGGEOMRÅDER

- bolig.
- forretn. kontor / bolig.
- almennyttig formål.
- off. bygn.
- TRAFIKKOMRÅDER**
- kjørevei off.
- parkering off.
- gangvei off.
- FRIOMRÅDER**
- park. lek. turvei.
- ANDRE BESTEMMELSER**
- rekkehus 2etg.
- overbygget garasjeanlegg.
- kjørevei felles.

STREKSYMBOLER

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



Fylkesrådmannen i Nordland
 2. Mars 1983
 Plan- og utbyggingsavdelings

BERGEN SENTRUM FJELLSIDEN NORD		Planl. BH
STRØK 37 38 og 39.		Tegn. kb
Forslag til reguleringsplan.		Dato 20-9-78
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen	Mål. 1: 500	Rev. 10-3-80
	Plan nr. R1 520 00 00	Tegn. nr. 01
	Kartbl. NV 11 NV 21	20-1-81

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



BERGEN
KOMMUNE

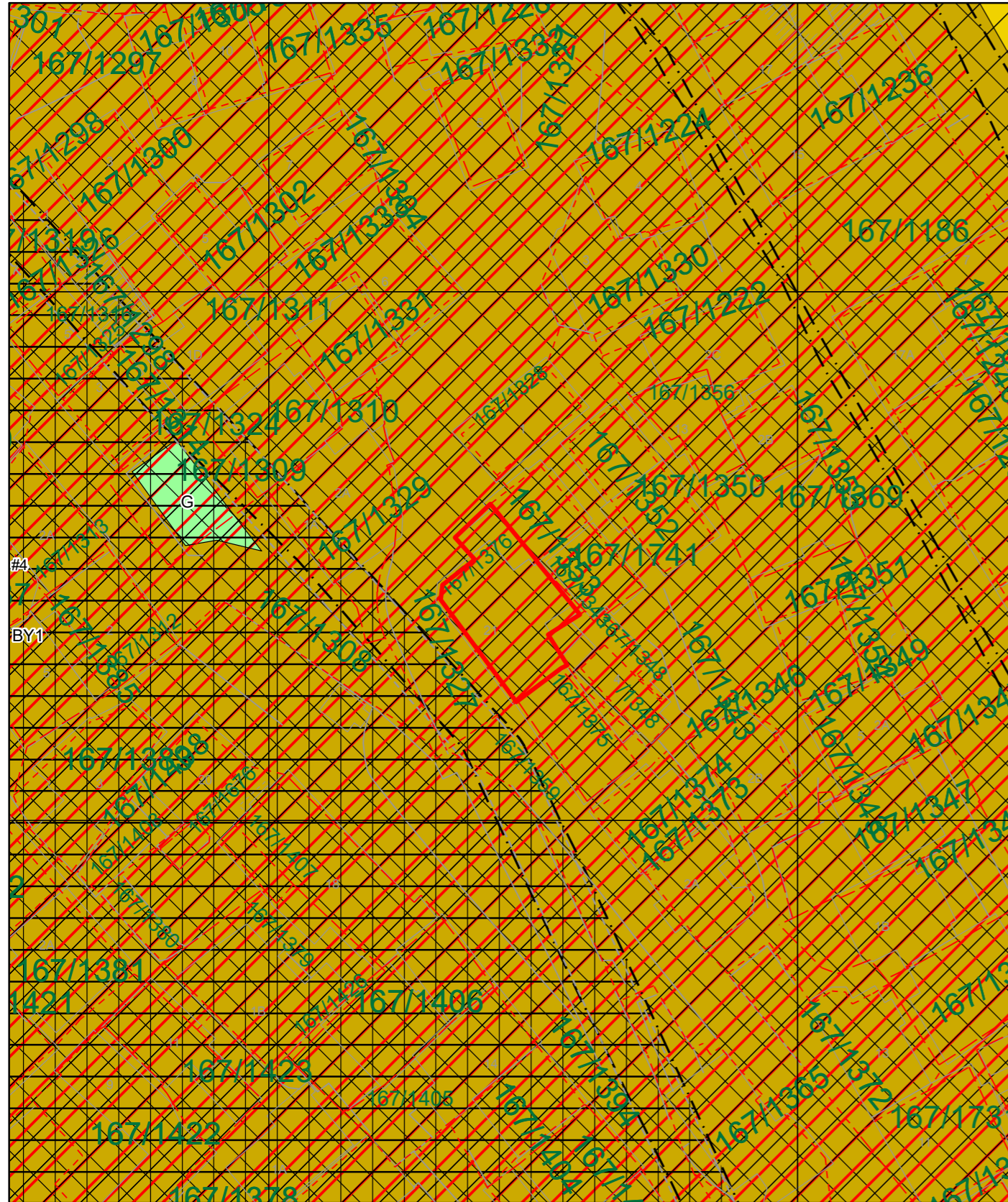
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1376/0/0
Dato: 04.07.2023 Adresse: Fjellgaten 21



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense		KPA2018 Arealformål Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Ytre fortettingssone
	Båndleggingsone		Grønnstruktur
	Faresone		
	Infrastruktursone		



BERGEN
KOMMUNE

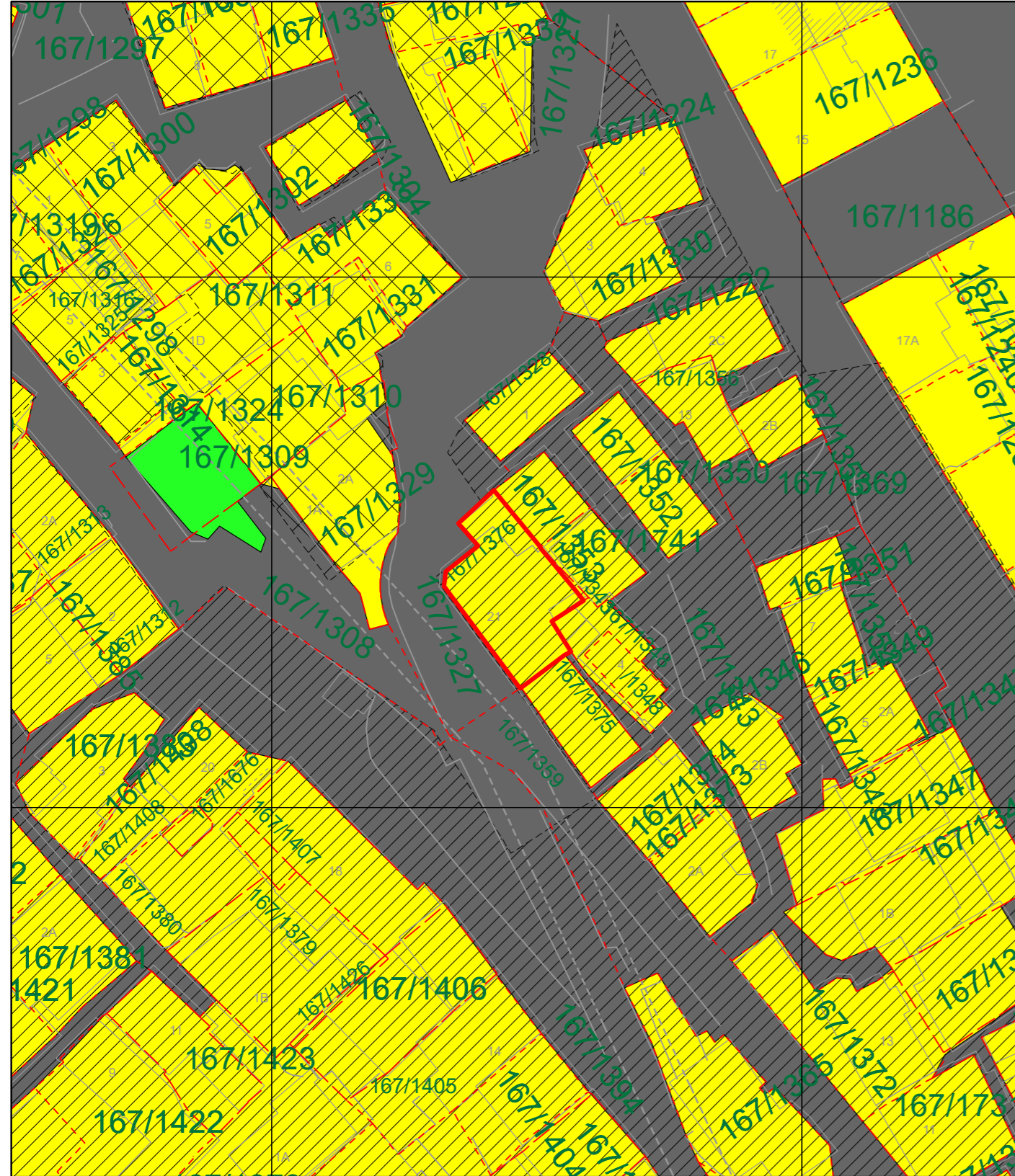
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1376/0/0
Dato: 04.07.2023 Adresse: Fjellgaten 21



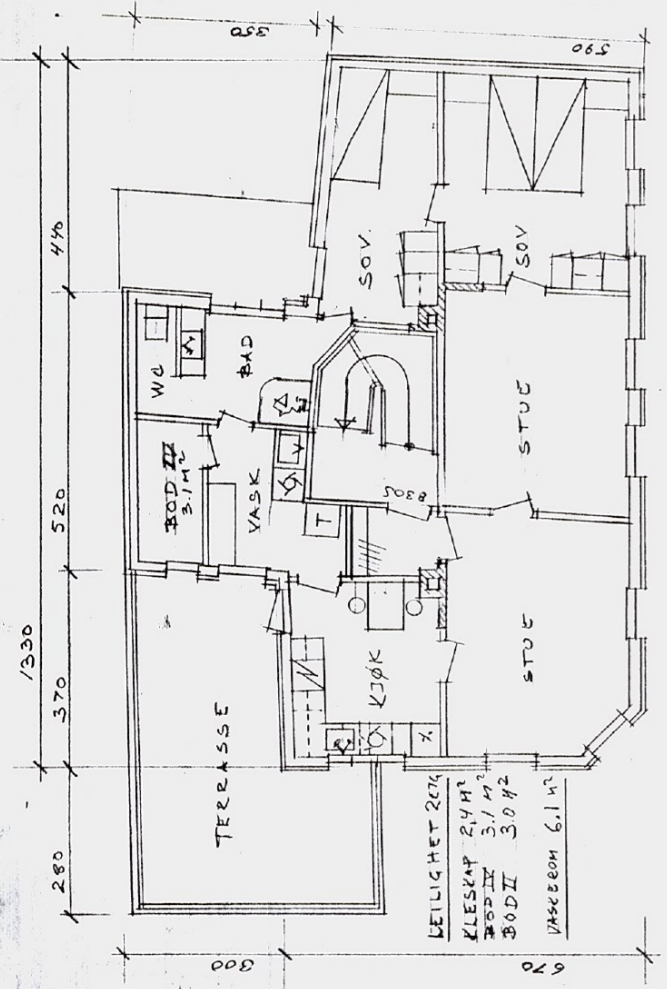
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmarkering (1)

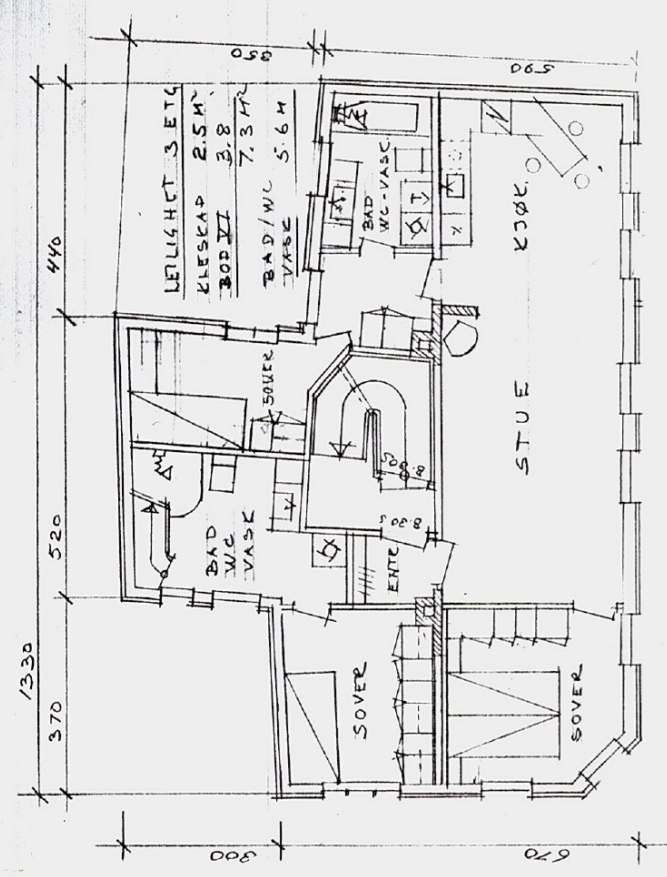


Tegnforklaring for kommunedelplan

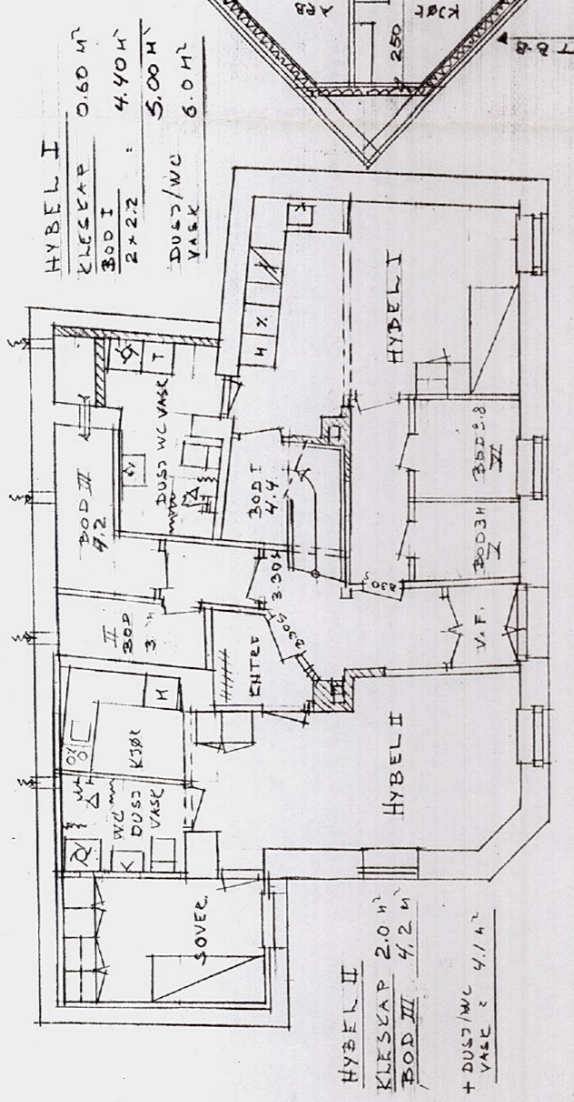
- Grense for restriksjonsområde **KDP Arealbruk-PBL1985**
- Arealformålgrense
- Unntatt rettsvirkning
- Andre restriksjoner
- Boligområde (N)
- Friområde (N)
- Vegareal (N)



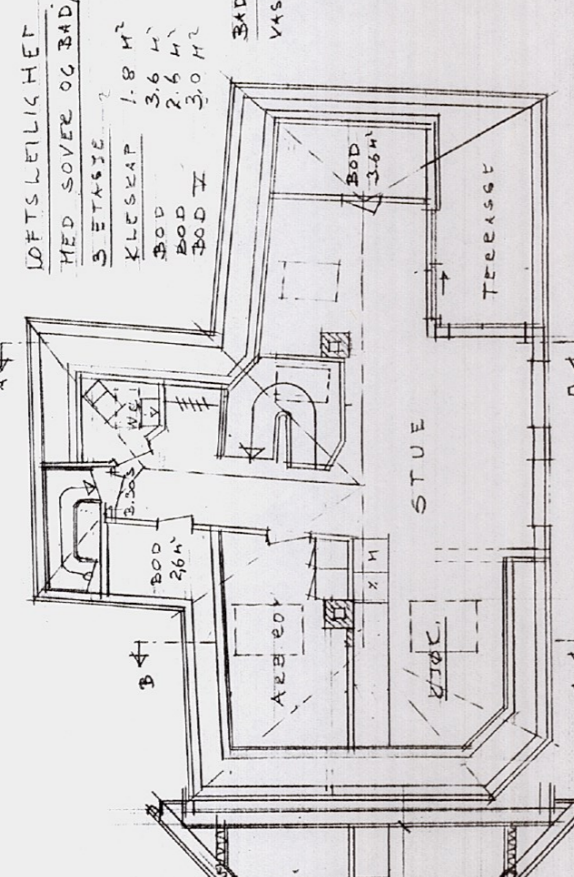
PLAN 2 ETASJE
ETTER ENDRING



PLAN 3 ETASJE
ETTER ENDRING



PLAN UNDERETASJE
ETTER ENDRING



PLAN LOFT
ETTER ENDRING

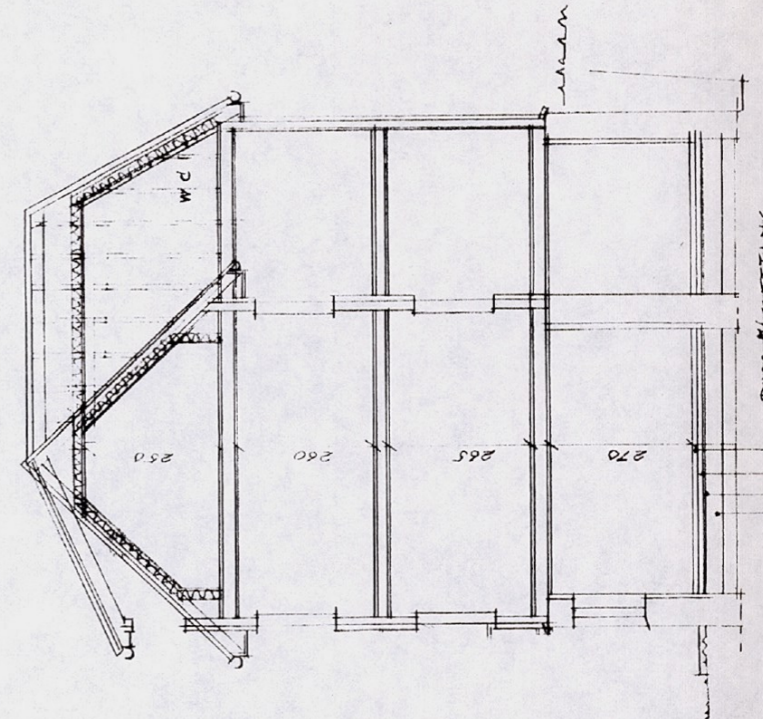
LOFTSLEILIGHET
MED SOVER OG BAD/VASK
3 ETASJE
KLESKAP 1.8 M²
BOD 3.6 M²
BOD 2.6 M²
BOD 3.0 M²
BAD/WC
VASK 7.5 M²

HYBEL I
KLESKAP 0.60 M²
BOD I 4.40 M²
2x22
DUST/WC
VASK 6.0 M²

HYBEL II
KLESKAP 2.0 M²
BOD III 4.2 M²
+ DUST/WC
VASK 4.1 M²

REV. 15.11.89
REV 20.9.89
REV. 6.4.89
REV 23.9.89
REVIDERT 16.5.90
ATLE VILNES
FJELDGATEN 21
NYE PLANER
MÅL 1:100
BEGRETT 4788

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
22 SEPT. 1989
Snr.: 88/135



PURR M/ NETTING
VIKREABELER
5 CM SEOMPLAST
PLASTFOLIE
MIN 30 KULT M/
HAGERBETONG PÅ TOPP

SNITT ETTER ENDRING
A-A

ATLE VILNES
FJELDGATEN 21
MÅL 1:100
BEREDET 4. JULI 1989
REV 23.9.89
Snr.: 88/135

Stadskonduktørens
J. nr. 1063/21

T. f. B. U. jnr. 53/21

Anm. nr. 103
B. J. nr. 276
1921

Bygningsanmeldelse.

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 tilkjemmed 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.

Til
Bygningsinspektøren i Bergen.

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

eiendommen nr. *Fjeldgata 21*

Som bilag følger:

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

Bergen den *5-9-* 19 *21*

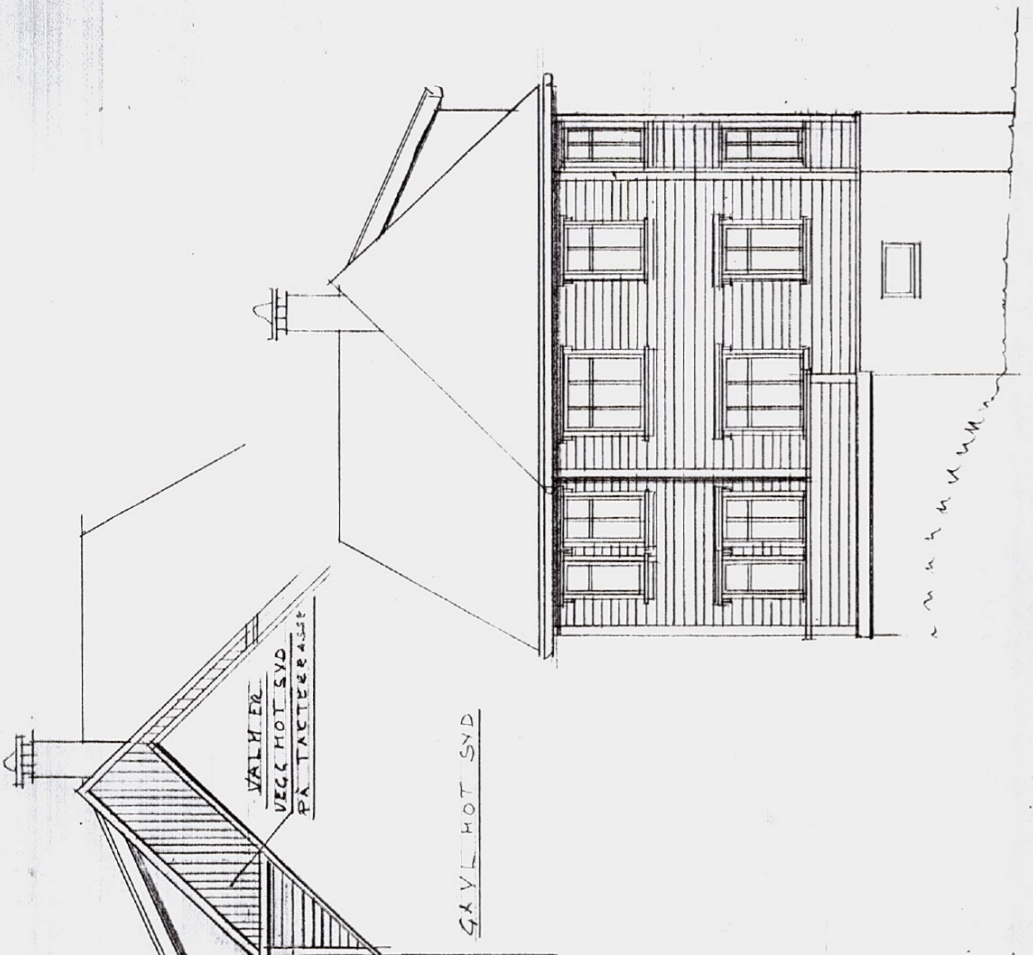
Bygherre. *H. Skjellehorn*

Ansvarlig bygmester. *Dyrdahl*
antagelig

Beskrivelse:

(Tegningene i et eksemplar!)

Da jeg herved ansøker di, ærede myndigheter om tilladelse, at reise takvinduerne til ark. Skivleilighet (har vært siden huset var ny) om en viser sig nu med løk, og ueyggelig i alle retninger, varets høyde er 2,50 m. fra loft til kjøl 3,50! Da jeg er smert. ønsker jeg at få påføre utedelig på fern stameng og indvendig bakula. Jeg er villig

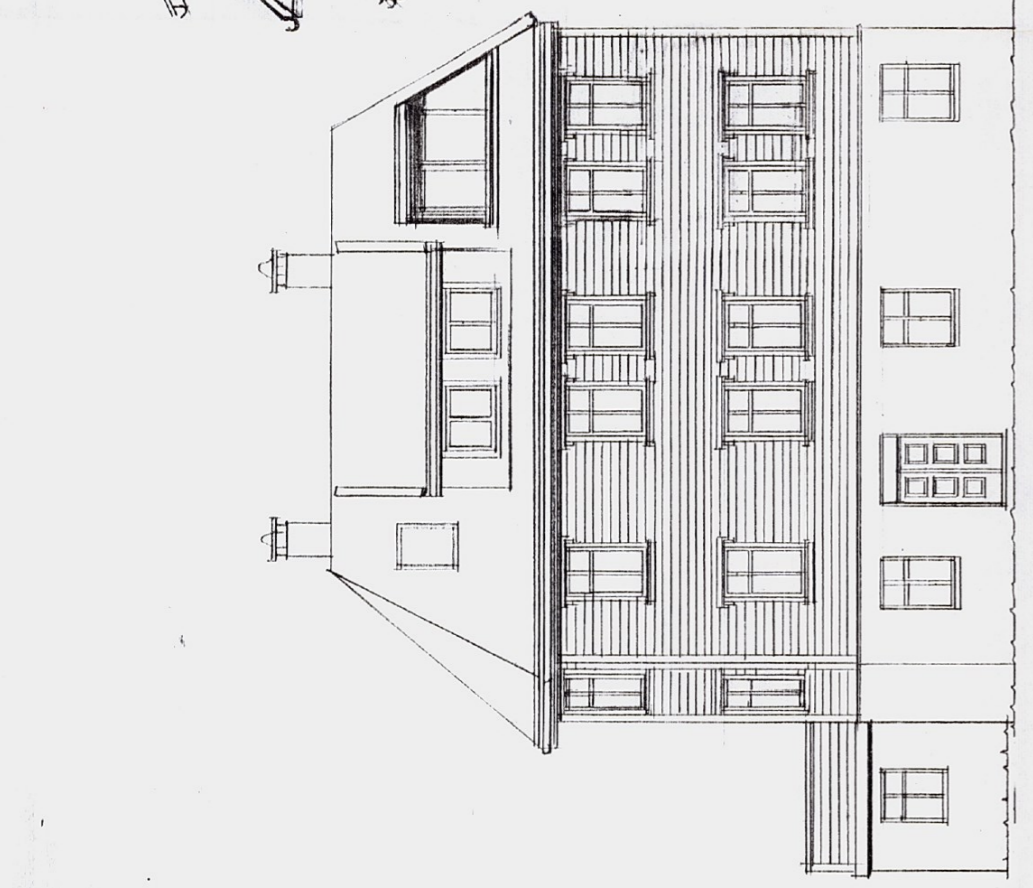


MOT NORD

FASADER
OG TAKTER KASSE
AT LE VILNES
FJELD GATEN 21 GNR. 10167
MALL. 100
BERGEN 4. JULI 1921

REVIDERT 16-5-90

REVIDERT TAKTER KASSE
REV. 20-9-89 B
REV. 15-11-89 B



MOT VEST

at staffe pudsens istruendij saa den blir
lik klædningsbord, og male arken i lighed
med de øvrige. I Haab om mit ønske
kommer i betragtning er de glædelij da jeg
nu har god tid at opre mig for arbeidet.

med Agtelse.

Christoffer Skoklevær
Ejeldgaten N^o 21.

Overendes her. Stadsinspektøren idet hen,
at arken maa godkjendes særskilt.
Den maa bestaaes med tilføjet mate-
riale.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt 79-1921.
G. Primm.
bet.

Sunder tilsynskomiteens for
byens utseende -

Bergens Stadsinspektørkontor den 7. septbr. 1921
G. Primm.
bet.

Tilbakesendes Bergens Stadsinspektørkontor idet meddeles,
at anmeldelsen ikke kan godkjendes i. h. t. bglv. § 81.

Tilsynskomiteen for byens utseende. Bergen den 9 september 1921.

C. Englund

Tilbakesendes her. Bygningsinspektøren
i n.d. med anmodning om at under-
rette anmelderen om tilsynskomiteens
bestrævelse. — Anmeldelsen er saaledes nægtet
approbation i den forliggende form.

Bergens Stadsinspektørkontor den 10. septbr. 1921

G. Primm.
bet.

Anm. nr. 188
B. J. nr. 421

21/11/22

Bygningsanmeldelse.

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 lillikemed anmeldelsesgebyr kr. 1.00. Anmeldelsen skal indeholde en nøjagtig 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.

Til
Bygningsinspektøren i Bergen.

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

eiendommen nr. 21 Sjeldgaten

Som bilag følger:

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

Bergen den 15/11 1922

Bygherre
A. Møkketun
J. Jensen

Ansvarlig bygmester.

Beskrivelse:

Der ansøkes om tilladelse til at faa opsat en ark til de 2 værelser paa loft som vedlagte tegning viser. Værelsene er som de nu er svært liten og i hygienisk henseende mindre god og det foreslaaede opbygg skulde betyde betydelig paa disse forhold. Arken beklades med idfast material, enten galvanisert jern eller puds paa netting.

Overendes hr. storkonduktøren idet hen-
set de tekniske anordninger, der vedlægges, er
avsluttet.

Taken blir paa ny forelagt bygningsskouen.
Arken maa i tilfelle beses med jernpl.
der, ikke sink.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt 16/11-1922

G. Brønn

Approberes paa betingelse av at
Arken beklades med idfast material, idet sink.
Der maa ikke indredes nye rum til beboelse, paa loftet
Sendes bygningsskouen for be-
villing.

Bergens Storkonduktorkontor den 17. novbr. 1922
Demissoren

222
Anm. nr. 98
B. J. nr. 223
1922

Stadskonduktørens
d. nr. 677/22

Bygningsanmeldelse.

Dette skema anvendes for reparation, ombygning og forandring av ældre bygning, opførelse av skure o. l. Det utfyldes av anmelderen og indleveres med bilag i 2 eksemplarer liilkemed 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 bygverkets 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.

Til
Bygningsinspektøren i Bergen.

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

eiendommen nr. 21. Fjeldgaten

Som bilag følger:

2 blade tegninger

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

Bergen den 21. Juni 1922.

Tukt 24/6

Bygherre.

M. H. Klebust

Ansvarlig bygmester.

Arthur Andersen
Bygnings

Beskrivelse:

Der paabygges en ark paa huset.
Arken opføres av 4"x5" stendere og sviller med 3" plankerfyld. Utvendig sementpuds paa netting med kladringsprofiler som paa huset forøvrig. Indvendig strøket med laker og males. Tak av 4"x5" sperer, 1" sutak, papir, lekter og panner som øvrige takbekledning.

Overendes hr. Stadskonduktøren idet hem.
at de tilgjire endregender er avsluttet.
Saken blir paaing forelagt Bygningskomiteen.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt 3/7-1922.
G. J. J. J.

Aar 1922 den 10 juli holdt bygningskommissionen møte.

Der foretoges:

Anmeldelse av 21/6-22 fra Arthur Andersen angaaende opførelse av en ark i Fjeldgaten 21.

Kommissionen besluttet at uttale at den ikke kan tillate det anmeldte gavlopbyg fordi det er i strid med bygningslovens murtvangsbestemmelser. Den vil dog kunne tillate at de liggende takvinduer erstattes med staaende.

Utskriftens rigtighet bevidnes

Amundsen

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til bygningskommissionens beslutning.

Anmeldelsen kan saaledes ikke approberes i den foreliggende form.

Bergens stadskonduktørkontor den 12 juli 1922

Amundsen

167
Anm. nr. 66
B. J. nr. 157

T. f. B. U. jnr. 53/21

Stadskonduktøren
d.m. 472/22

1922
Bygningsanmeldelse.

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 lillikemed 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.

Til
Bygningsinspektøren i Bergen.

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

eiendommen nr. 21 Fjeldgaten

Som bilag følger:

2 blade tegninger i maal 1:100.

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

Bergen den 4^{de} Mai 1922

Abt. Møller

Bygherre.

Arvidt Andreassen

Ansvarlig bygmester.

abt. Pijorden, ytre Landviken

Beskrivelse:

Taabygning av Ark paa huset:

Utr. vegg: 3" x 9" planker, utr. puds paa setting i likhet med husets øvrige indkledning, indvendig strøket med lærret paa vertikale vagg, skraavagg pudes paa bæula.

Taket: Panner som østet forøvrigt, 1" eukel, 4" x 5" sperrer i lovlig arstand, 3" x 6" hantjilber.

Quererdes hr. Stadskonduktøren idet hem-
at en tidligere, retliggende anmeldelse var god-
set. Når den hervede proj. ark godkjent,
maa den bestaaes med ilfast materiale.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt 5/5-1922.

G. Finne

Samt tilsynskomiteens for
byens utseende.

Bergens Stadskonduktørkontor den 6. mai 1922
Amundsen

Tilbakesendes Stadskonduktørkontoret idet meddeles
at anmeldelsen ikke er godtat i h. t. bglv. § 81.
Tilsynskomiteen for byens utseende. Bergen den 8 mai 1922.

Lyngbør

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektøren
i m. d.
Anmelderen bedes underrettet om tilsyns-
komiteens beslutning. Tilbudet til denne
er anmeldelsen / fremdeles næstet approba-
tion.

Bergens Stadskonduktørkontor den 8. mai 1922

Amundsen

7.13

75 MRS 1953
BYGNINGSINSPEKT

J. R. MOTTATT
00558 16.3.53
BYGNINGSINSPEKT

Anmeldelse

Til bygningsjefen i Bergen

Herved anmeldes at der i eiendom nr. Fjellgt. 21 I

tilhørende K. Møklebust
aktes tidligere bröduftsalg tatt i bruk til systue
og leilighetsvis tapetsery verksted. I sistnevnte fall
vil hv ert enkelt arbeidsstykke bli tilberedt
på vårt verksted Vaskerelvtg. 39 bakbygningen. Der vil
ikke bli installert maskiner for tapetserverksted
eller bli holdt lager av materialer for denne
virksomhet.

Eksemplar

Bergen, den 14. mars 1953.

Sverre W. Monsen

2000. 12-52 B. D. & Co. A.S

nr. 558/53

Sendes herr bygningsinspektøren til uttalelse. Saken bes
returnert om herr brannsjefen, hvis uttalelse en også ber
om.

Bygningsjefen i Bergen den 8. mars 1953

Sverre W. Monsen
Ant. Andreassen

Sendes brannvesenet.

Anmeldelsen bör formentlig forelegges
helserådet til uttalelse.

Forøvrig har en intet ytterligere å
tilföye utenom hva det fremgår av vedlagte bilag.

Bergen den 26. mars 1953

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

BERGEN
BRANNVESEN
28.3.53

Ant. Andreassen

Vedr.: Fjellgaten 21. I Tapetserverksted.

Sendes herr bygningsjefen.

Etter opplysning fra firmaet Sverre W. Monsen er tapetser-
bedriften nedlagt i Fjellgaten 21. I.

Det tidligere bröduftsalg benyttes idag av en
dame som syr laken og putevar.

Brannvesenet har intet å bemerke til denne virk-
somhet.

Bergen Brannvesen, den 1. mars 1954.

S. Gjessing
S. Gjessing
O. Lamre

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren i
distrikt under henvisning til vedlagte skriv
av 4. d. til anmelderen.

Bygningsjefen i Bergen, den 8 MAI 1954

Sverre W. Monsen

Løpe-nr.

Attest.

Gjenpart.



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 21, Fjeldgaten
at det av hr. Kristoffer Møklebust under 12/7 1939, anmeldte
arbeide er lovlig, såvidt angår installasjon av vannklosetter.

Bygningssjefen i Bergen den 22. november 1939.

Gebyr til bykassen kr. 6,00
betalt

Bygningssjefens kontor den

for bygningssjefen

Bygningsspektør
Nordre Distrikt
Paul Olsen

2000. 9-39. F E B

Blanketten er godkjent av Statens bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner.

Søknad om rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93 jf § 95 a nr 1 og forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12-14.		Stempel
Til bygningsmyndigheten i: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen) Bergen		<input type="checkbox"/> Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl) Samtykke må senest foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.
Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet) 19/10-9936478		
Søknaden gjelder		
Eiendom/ byggested Gnr 167 Bnr 1376 Festenr. Seksjonsnr 4 Evt koordinater (fylles ut av kommunen) Adresse Fjellgaten 21, 5003 Bergen		
(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)		
Tiltakets art pbl § 93 <input type="checkbox"/> Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg <input type="checkbox"/> Varige konstruksjoner og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg <input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner	<input type="checkbox"/> Oppdeling/sammenføring av bruksenhet, bolig mv <input type="checkbox"/> Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep <input type="checkbox"/> Anlegg av veg/p-plass	Spesifiser kort tiltakets art Altan
Byggets/ anleggets art <input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Bygg med arb.plasser <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input type="checkbox"/> Annet	Beskriv	
Dispensasjonssøknad		
pbl § 7 (§ 88) AML	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Arealplaner <input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl <input type="checkbox"/> Forskrifter til AML <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl	
Forhåndskonferanse		
Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Dersom ja - Dato(er)
Ansvar		
Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges. Vedlegg nr 3
Søknad om ansvarsrett for - ansvarlig prosjekterende: Vedlegg nr 3		- ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen: Vedlegg nr 3
Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven.		Vedlegg nr 4
Kontroll		
Kontrollplan for prosjekteringen		Vedlegg nr 5
Opplysninger vedr Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best.nr 534)		
Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Koordinator for prosjekteringen (jf bhf § 7) - navn		
Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		(HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Arealdisponering

1. Planstatus Arealdel av kommuneplan Reguleringsplan Bebyggelsesplan
Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv _____ Tillatt grad av utnyttning _____

2. Oppmålt tomt Ja Nei Tomteareal _____

3. Bebyggelsen – størrelse		Eldre bebyggelse		Ny bebyggelse		Sum
Antall etasjer (NS 3940)		4	—	—	—	
Antall bruksenheter (NS 3940)		5	—	—	—	
Bruksareal (NS 3940)		375	m ²	—	m ²	m ²
Bebygd areal (brutto grunnflate)		115	m ²	—	m ²	m ²
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket _____						

4. Avstand

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
4,5 m	3 m	4,5 m

Er ansv søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte? Ja Nei

Er ansv søker kjent med om det går priv /off vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte? Ja Nei

Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomte, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? Ja Nei

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

5. Grunnforh. pbl § 68 Ja Nei Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg. _____ Vedlegg nr _____

6. Rasfare mv Ja Nei Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg. _____ Vedlegg nr _____

7. Miljøforh. pbl § 68 Ja Nei Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg. _____ Vedlegg nr _____

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

9. Vannforsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet - offentlig vannverk - privat vannverk - annen privat vannforsyning, innlagt vann - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? Ja Nei

Beskriv _____

10. Avløp pbl §§ 66, 67

Offentlig avløpsanlegg Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? Ja Nei

Foreligger utslippstillatelse? Ja Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? Ja Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/tilpasning SAK § 14 nr 4 e

Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk? Ja Nei

Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt? Ja Nei

Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt fotomontasje. Vedlegg nr tegn. nr. 3

12. Situasjonsplan Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og vegger. Vedlegg nr tegn. nr. 1

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekteringskonsept etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

Velges prosjekteringsforutsetninger etter veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses for bruk av veiledning eller vises til vedk. standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldende punkt i veiledning eller standard. Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr etasje:				Antall etasjer
Areal pr etasje:				Areal totalt Evt persontall

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen	Risikoklasse	Brannklasse	TEK/Veiledning til TEK/ Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur/ Alternativ analyse
Risikoklasser og brannklasser, jf TEK § 7-22	4	2		
Evt beregning av brannbelastning			—	
Bæreevne og stabilitet ved brann, jf TEK § 7-23			X	
Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk, jf TEK § 7-24			X	
Tilrettelegging for slokking av brann, jf TEK § 7-25			X	
Brannspredning mellom byggverk, jf TEK § 7-26			X	
Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig			X	
Rømning av personer, jf TEK § 7-27			X	
Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf TEK § 7-28			X	
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3		Pålitelighetsklasse 1		
Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf TEK § 7-32		Sikkerhetsklasse		
Konstruksjonssikkerhet, jf TEK § 7-33			X	
Sikkerhet i bruk, jf TEK § 7-4			X	
Energiforbruk jf TEK § 8-2		Lekkasjetall m ³ /h		
Energi og effekt, jf TEK § 8-21			—	
Tetthet, jf TEK § 8-22			—	
Energi og miljøvennlige materialer, jf TEK § 8-23			—	
Innemiljø jf TEK § 8-3			—	
Luftkvalitet, jf TEK § 8-32			—	
Evt luftrensing			—	
Forurensninger, jf TEK § 8-33			—	
Dimensjoneringsgrunnlag			—	
Ventilasjon, jf TEK § 8-34			—	
Lys, jf TEK § 8-35			—	
Termisk inn klima, jf TEK § 8-36			—	
Fukt, jf TEK § 8-37			—	
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4			—	
Lydforhold, jf TEK § 8-4			—	
Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43			—	
Ytre miljø, jf TEK § 8-5			—	
Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning			—	
Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6			X	
Tilrettelegging			X	
Installasjoner jf TEK kap IX			—	
Varmeanlegg, jf TEK § 9-2			—	
Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3			—	
Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5			—	
Andre tekniske anlegg			—	
Brukbarhet, jf TEK kap X			X	

Arbeidstilsynet

(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall kvinner

Antall menn

Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud Uttalelse fra AMU (jf AML § 24 c og d)

Vedlegg nr

 Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26)

Vedlegg nr

 Ingen merknader til planene

Underskrift fra ansattes representant	Sted, dato	Navn	Underskrift
---------------------------------------	------------	------	-------------

Arbeidsmiljøfaktorer

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3)

Vedlegg nr

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivarettatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.

Nedenfor finnes en oppstilling over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidsmiljøet. Er arbeidsmiljøfaktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

	Dokumentert/vist i vedlegg om arb.miljøfaktorer	Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr)
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering mv)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk. best.nr 221, 529	
Yrkeshemmede (tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/bevegelseshemmede)	AML § 13	
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning mv)	AML § 8.1 b Forsk. best.nr 529, mv	
3. Ulike former for stråling (skadelig stråling, f eks radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk. best.nr 187, 529, § 8	
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, røyking mv)	AML § 8.1 c, d Forsk. best.nr 529, 361 Veiledning best.nr 444 mv	
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted mv)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk. om helsefaremerking Adm norm. best.nr 361 Forsk. best.nr 445 Veiledning best.nr 390	
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak mv)	AML § 8.1 e Forsk. best.nr 398 a	
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk. best.nr 221, 531 Veiledning best.nr 327 mv	
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn mv)	AML § 8.1, 9.1 Forsk. best.nr 221, 529, 500 mv	

Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder

Virksomhetens navn	Organisasjonsnr
Adresse	Telefon
Sted, dato	Navn (arbeidsgiver/daglig leder)
	Underskrift

Vedlegg (sett inn vedlegg nr)

	til søknad	til søknad om Arbeidstilsynets samtykke
Gjenpart av nabovarsel	6	
Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf pkt 5-7	(evt) —	
Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt) —	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker	3	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende	3	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen	3	
Oppgave over prosjekteringsansvar	4	
Kontrollplan for prosjekteringen	5	
Situasjonsplan	Teqn.nr. 1	
pbl § 94		
SAK § 14		
Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt brannseksjonering	Teqn.nr. 2/3	
Fasadetegninger	Teqn.nr. 2/3	
Snitt	Teqn.nr. 2/3	
Perspektivtegninger, fotomontasje e l	—	
Uttalelse/samtykke fra annen off. myndighet	—	
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19		
Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud		
Andre vedlegg, nr	1. Følgeskriv 2. Søknad om godkjenning av foretak	Antall vedlegg

Underskrift

Tiltakshaver	Ansvarlig søker
Navn <i>Tom Osa</i>	Foretak <i>ENEHAUG arkitekter a s</i>
Adresse <i>Fjellgaten 21</i>	Adresse <i>Cappesvei 10c</i>
Postnr <i>5003</i> Poststed <i>Bergen</i>	Postnr <i>5018</i> Poststed <i>Bergen</i>
Telefon (dagtid) <i>555 86970</i>	Organisasjonsnr <i>968 459 341</i>
Evt organisasjonsnr	Telefon <i>55329012</i> Kontaktperson <i>S.E</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Selskap/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off virksomhet	Dato <i>19.10.99</i> Underskrift <i>Steinar Enehaug</i>
Dato <i>19.10.99</i> Underskrift <i>Tom Osa</i>	Gjentas med blokkbokstaver <i>STEINAR ENEHAUG</i>

Veiledning til utfylling av NBR-blankett 5150 og 5151

Søknadsblankettene brukes dersom ansvarlig søker og/eller tiltakshaver ønsker en trinnvis behandling av søknaden i kommunen.

Blankettene kombinerer søknad om byggesak og søknad om Arbeidstilsynets samtykke for bygg med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser. Evt samtykke fra Arbeidstilsynet må senest foreligge når kommunen gir tillatelse til igangsetting.

Forhåndskonferanse mellom søker, tiltakshaver, kommunen og evt andre berørte parter bør benyttes. Her kan nærmere rammer og innhold i tiltaket avklares, bl a hvilken dokumentasjon kommunen trenger. Kommunen vil kunne gjøre rede for evt spesielle forhold som må med i dokumentasjonen og/eller være gjenstand for kontroll.

De ansvarlige godkjennes etter særskilt søknad. Blankett 5161 **Søknad om godkjenning av foretak** og NBR-blankett 5162 **Søknad om ansvarsrett** brukes til dette. Den siste benyttes for å søke om ansvarsrett for det aktuelle tiltaket.

NBR-blankett 5140 **Oppgave over prosjekteringsansvar, fagområde og tiltaksklasse** og NBR-blankett 5141 **Oppgave over utførelsesansvar, fagområde og tiltaksklasse** er tillegghjelpemidler som gir oversikter over samtlige ansvarsområder i saken.

Til NBR-blankett 5150 **Søknad om rammetillatelse**

Side 1

Med kontrollplan for prosjekteringen menes her forslaget til kontrollplan, dvs ikke den signerte (gjennomførte) kontrollplanen. Det er en forutsetning at prosjekteringen skal være foretatt før igangsettingstillatelse gis.

Side 2

Punkt 5, 6 og 7, *grunnforhold, rasfare og miljøforhold*: Beskriv kompenserende tiltak, dersom det ikke foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kompenserende tiltak kan bl a være støyskjerming, isolering og støttmurer. Selv om det foreligger tilstrekkelig sikkerhet, kan det allikevel være aktuelt med dokumentasjon. Dette bør avklares i forhåndskonferansen.

Under punkt 12 *situasjonsplan* skal opplysningene presenteres slik at de kan tilpasses offentlig kartverk.

Side 3

Gjør rede for hvilke forutsetninger som legges til grunn for prosjekteringen, og om det er metoder fra veiledningen til TEK eller anerkjente alternative metoder som velges.

Side 4

Fylles ut dersom det søkes om Arbeidstilsynets samtykke. Det er av stor betydning at prosessen med samtykke fra Arbeidstilsynet skjer parallelt med behandlingen hos bygningsmyndighetene.

Side 5

Oversikt over vedlegg som skal følge med søknaden til kommunen, og evt til Arbeidstilsynet om det søkes om samtykke derfra. Legg ved uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud dersom det er klart hvilken arbeidsgiver/arbeidsplass som skal bruke bygningen.

Til NBR-blankett 5151 **Søknad om igangsettningstillatelse**

Side 1

Dersom prosjekteringen ikke er fullført i henhold til oppgave over prosjekteringsansvar, skal det beskrives «kompenserende» tiltak, som kan være milepælsplan eller uavhengig kontroll. Dokumentasjon av at kontroll er gjennomført gjøres ved å vise til signert kontrollplan i vedlegg. Ved trinnvis igangsetting er det tilstrekkelig å vedlegge plan for kontroll.

Side 2

Statistikk feltet brukes for registrering i GAB-registeret. Melding skjer fra kommunen.

Ved søknad om igangsetting anses de tekniske kravene å være ivaretatt gjennom prosjekteringsmaterialet. Det er derfor ikke nødvendig med ytterligere dokumentasjon enn det som framgikk av rammesøknaden.

ENEHAUG arkitekter a.s

CAPPESVEI 10C 5018 BERGEN TLF. 55 329012 FAX 55 960920 FORETAKSNR. 968459341 BANKGIRO. 3624.07.50796

MNAL NPA



Byggesaksavdelingen

18.11.99

**VEDLEGG TIL SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR
G.NR. 167/ B.NR. 1376.
FJELLGATEN 21.**

Det søkes om tillatelse til å bygge en altan av moderat størrelse. 2 eksisterende vinduer forutsettes erstattet av en dobbeldør med sidefelt.

Altanen tenkes utført i tre. For å gi utsyn (til Vågen m.m.) også innenfra stue, foreslås en rekkverksutførelse som tillater større åpninger enn etter forskriftene ved at det nyttes glass/plexiglass på innsiden av rekkverket.

På grunn av dybden i rekkverket antas ikke glasset å gi særlig merkbar refleks.

Vennlig hilsen

Steinar Enehaug
Steinar Enehaug

Kopi: Tiltakshaver



Bergen 3.3.2000

Byggesaksavdelingen

S.NR. 199936478.

G. NR. 167/B. NR. 1376. FJELLGATEN 21.

ANKE PÅ AVSLAG.

Vi viser til avslag datert 18.2.2000 på søknad om få bygge altan.

Vi finner ikke begrunnelsen for avslaget akseptabel og anker derfor avgjørelsen, basert på følgende momenter:

1. SKAL DET IKKE KUNNE BYGGES ALTANER I DENNE TYPE BEBYGGELSE?

Det vises til at denne type bebyggelse tradisjonelt ikke har hatt altaner.

Dette er ikke ubetinget rett, bl.a finnes det en god del eksempler på trehus fra samme tid (antatt sent 1800-tall) med smijernsbalkonger.

Spørsmålet kan selvfølgelig diskuteres, men som prosjekterende forholder vi oss til at vi ikke er kjent med at det er vedtatt noe plandokument som forbyr altaner på bebyggelsen i Fjellgaten.

I denne gaten er forøvrig altaner heller regelen enn unntaket, idet det er altaner på 4 av de 6 nærmeste husene på samme side.

Vi finner derfor ikke å kunne godta et avslag på generelt eller overordnet grunnlag og påberoper oss retten til likebehandling.

2. ER FJELLGATEN 21 SÆRLIG VERNEVERDIG?

Etter vårt syn finnes det heller ikke grunnlag for å gi Fjellgaten 21 et særlig vern mot mindre endringer. Bygget framstår idag ikke som særlig autentisk m.h.t at helhetspreg og/eller viktige bygningsdeler er bevart.

Tvertimot har bygget gjennomgått en forsimplende "rehabilitering" på 80-tallet med bl.a følgende (utvendige) utslag:

Vinduer er ikke i nærheten av original utforming (Nordanvinduer el. tilsv. med fast "kors").

Gatedøren er skiftet til en dårlig tilpasset type.

Taket har fått et opplett, med vinduer plassert lett forskjøvet til en side i forhold til underliggende vinduer. (Fasadetegningen er ikke helt korrekt på dette punkt). Vinduene har her fått smårutet oppdeling med utenpåliggende sprosser.

Det er bygget en takterrasse som et "hull i taket".

Dette betyr selvfølgelig ikke at vi mener at bygget er uten kvaliteter, men det innebærer etter vårt syn at bygget godt kan tåle å få tilført et nytt element, forutsatt at dette er utformet med kvalitet.

Vi synes heller ikke at byantikvarens påpekning av at bygget er et "hjørnebygg" skal tillegges særlig vekt. Fjellgaten 21 inngår i en rekke av 4 relativt likeverdige trehus, som primært er eksponert mot Fjellgaten og Langeveien.

3. ER DET LIKEGYLDIG HVORDAN NYE ALTANER UTFORMES?

Byantikvaren viser til at nabobyggene er gode eksempler på hvordan altaner kan endre et byggs fasadeuttrykk.

Dette er et synspunkt vi deler.

Vi har derfor lagt en viss omtanke i å utforme altanen på en måte som atskiller seg fra altanene på nabobyggene. Disse karakteriseres bl.a. av store utstikk (henimot 1,5m som nødvendiggjør understøttelse med markerte skråstøtter) og av tette rekkverk som ytterligere markerer størrelse og massivitet.

Derfor foreslås altanen med mindre enn 1m utstikk, slik at den mer får karakter av "fransk balkong". Det foreslås dessuten et rekkverk som med en kombinasjon av glass og tre gir en åpen virkning, samtidig som bruken av tre knytter elementet til bygget.

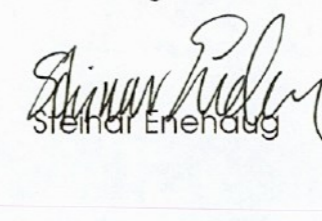
Vi mener med dette å ha utformet en altan som ikke har en så negativ framtoning som de tradisjonelle, og som samtidig forhåpentligvis har egne kvaliteter som et nytt bygningsmessig innslag.

Dersom Byggesaksavdelingen er uenig i dette, så er vi villig til å drøfte alternative utforminger.

Vi ber uansett primært Byggesaksavdelingen om å revurdere sitt avslag med grunnlag i våre argumenter, og med forståelse for den positive betydning en altan har for boligkvaliteten i denne type leiligheter.

Sekundært ber vi om at saken legges fram for Bygningsrådet. Om så skjer, ber vi om å få tilsendt sakspapirene.

Vennlig hilsen


Steinar Enehaug

Kopi: Tiltakshaver



SITUASJONSKART

Dato : 9 09 1999

Målestokk : 1:500

Bergen kommune

Teknisk utbygging

Adresse : FJELLGATEN 21

Gnr/Bnr/Fnr: 167/ 1376/ 0

GABareal : 125 m²

Kartareal : 126 m²

Reg.plan.nr. : 5200000

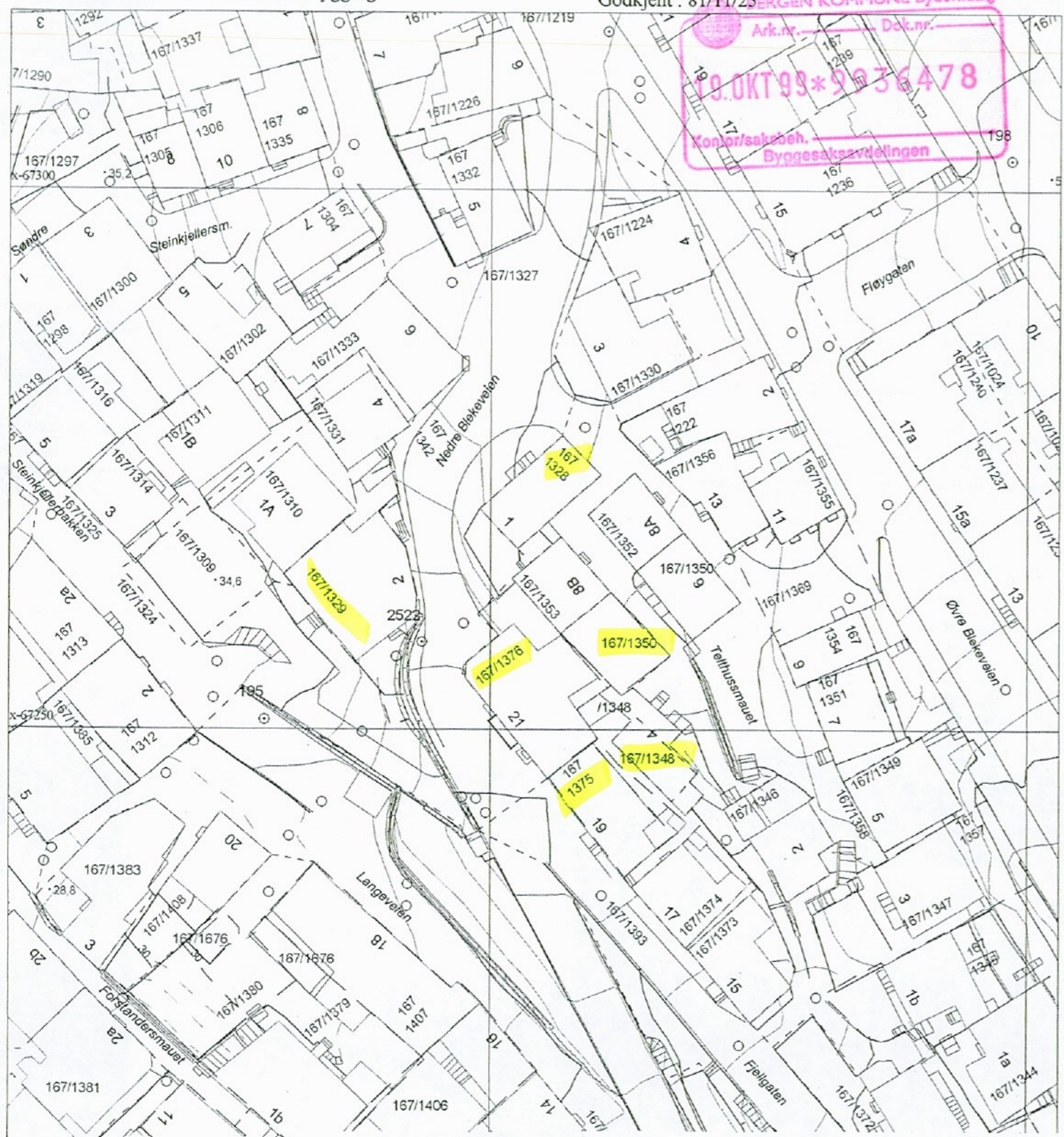
Godkjent : 81/11/23

BERGEN KOMMUNE Byutvikling

Ark.nr. Dok.nr.

19.OKT 99 * 9936478

Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen



167/1376. FJELLGATEN 21.

PROSJEKT NR 236

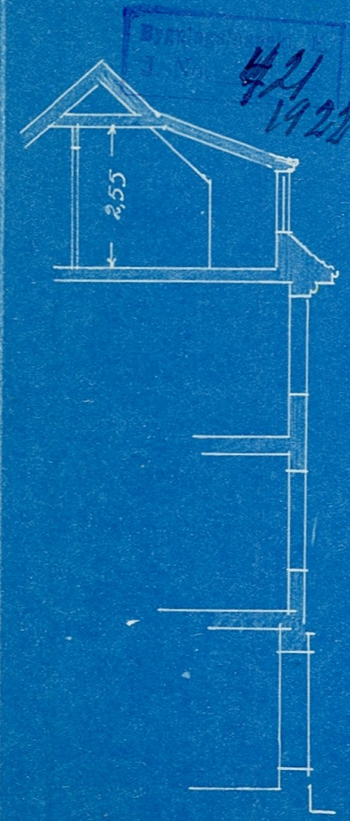
NY ALTAN

SITUASJONSPLAN
ETTER OMBYGGING

M 1:500 15.10.99

ENEHAUG arkitekter a.s. MNAL NPA

CAPPESVEI 10C, 5018 BERGEN. TLF. 56 32 90 12 FAX. 56 96 09 20 EPOST: enehaug.arkitekter@hl.tel.no

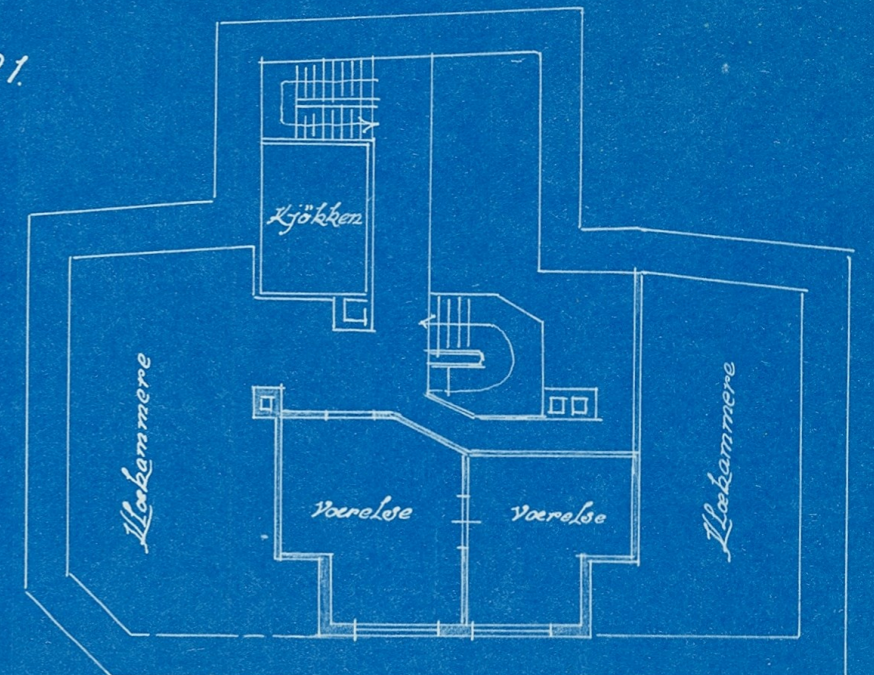


Snitt



Facade mot Fløygaten

Forandring. Fjellgaten 21.
m 1:100



Loftoplan

Jensen

Anm. nr.

B. J. nr.

12 JUL 1939
BYGNINGSINSPEKTORATET

Byggeanmeldelse.

18 JUL 1939
BYGNINGSSJEFEN

718
BERGENS
J.NR 0661 / 39
BYGNINGSSJEFEN

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygning og forandring av eldre bygning, opforelse av skur o.l. Det innleveres med bilag i to eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde noiaiktig 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. Angår 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 frem.

Til
Bygningsinspektøren.

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

eiendom nr. *21* Fjellgaten

Som bilag følger: 2 Blåkopier

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

*Et ikkpt.
+ 2 ltr. pr.*

Bergen den 12 Juli 1939

Byggherre.

Anmelder.

Ansvarshavende.

Ernst. Skjelleberg *Loh. A. Johannessen*
Sigurdsgate nr. 32

Beskrivelse:

Instalering av 3 V.C i de gamle privetrum.
Kloakken har avløp til Fjellgaten.

BERGENS VEIVÆSEN

J.NR 0731 / -39

W.C.-rømmene må utføres i.h.t. forskriftene og ventileres over tak. For øvrig er intet å bemerke.

Sendes hr. vannverkschefen til uttalelse

Bergen den 13 juli - 1939.

Carl Thorsen

Jnr. 661/39. (Fjellgaten 21).

Oversendes med bilag hr. bygningschefen om veivesenet.

De projekterte vannklosetter kan gis avløp til den offentlige kloakk i Fjellgaten.

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

Bergens vann- og kloakkvesen den 14. juli 1939.

Paerik Holten

Jnr. 731/39. (Fjellgaten 21).

Oversendes hr. bygningschefen.

Intet å bemerke.

Bergens veivesen, den 17. juli 1939.

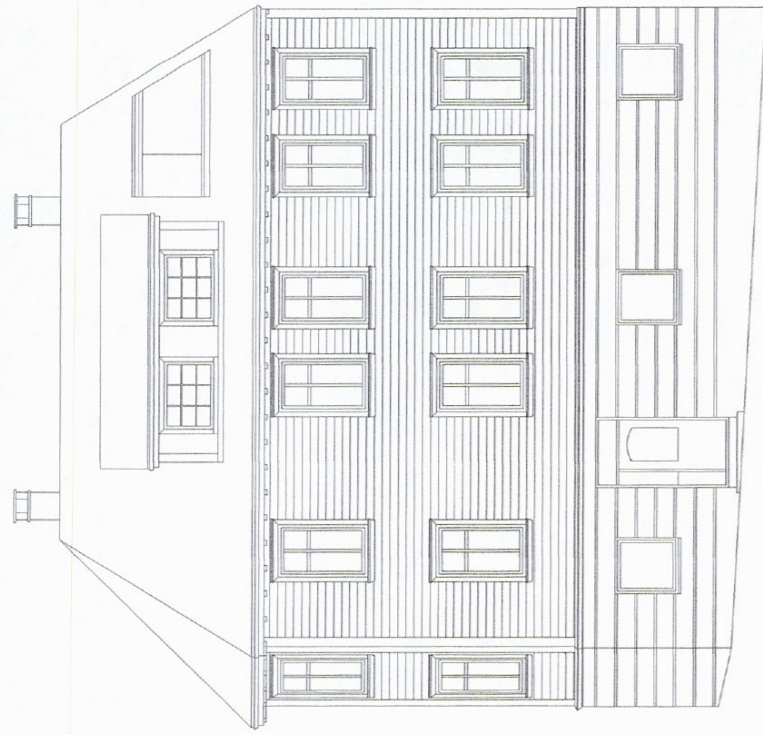
Melau

Arnesen

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren i n.d. under henvisning til vedlagte skrivelse av d.d. til anmelderen.

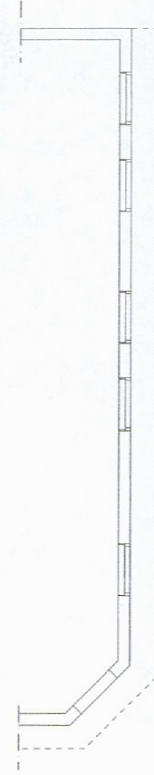
Bygningssjefen i Bergen, den 26. juni 1939.

Jon Tindem



FASADE VEST

SNITT



PLAN

167/1376. FJELLGATEN 21.

PROSJEKT NR 236

NY ALTAN

PLAN/SNITT/FASADE
FØR OMBYGGING

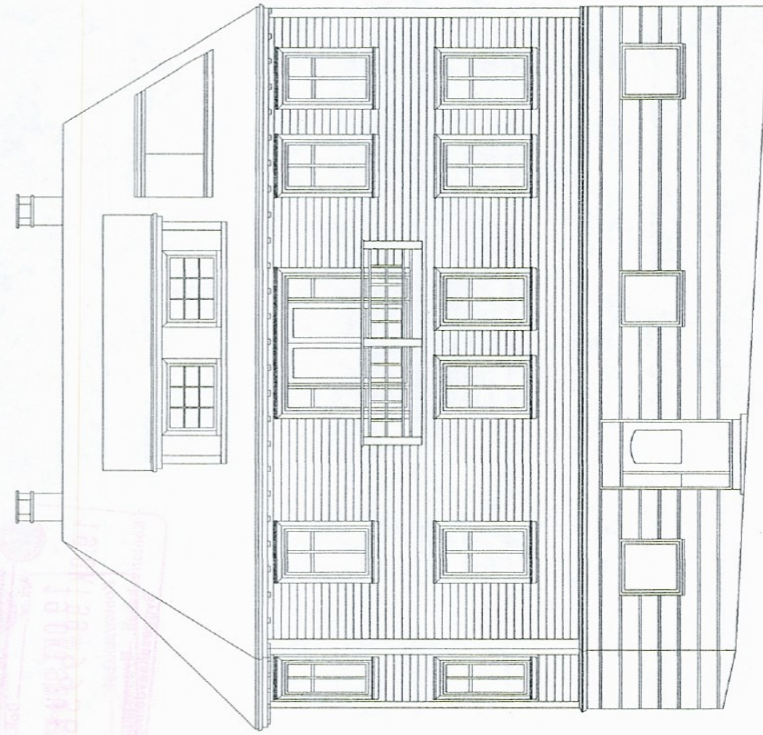
M 1:100 15.10.99

ENEHAUG arkitekter a.s. MNAL NPA

CARPEVEI 100 0018 BERGEN TLF. 55 32 00 12 FAX. 55 95 00 20 EPOST: enehaug@arkitekter.no

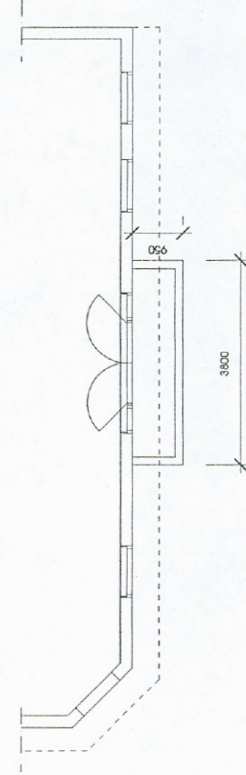
2

BERGEN KOMMUNE Byretting
Ark.nr. Dok.nr.
19.0KT 99*9936478
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen



FASADE VEST

SNITT



PLAN

167/1376. FJELLGATEN 21.

PROSJEKT NR 236

NY ALTAN

PLAN/SNITT/FASADE
ETTER OMBYGGING

M 1:100 15.10.99

ENEHAUG arkitekter a.s. MNAL NPA

CARPEVEI 100 0018 BERGEN TLF. 55 32 00 12 FAX. 55 95 00 20 EPOST: enehaug@arkitekter.no

3

BERGEN KOMMUNE Byretting
Ark.nr. Dok.nr.
19.0KT 99*9936478
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

jnr. 558/53

FCM/JL

Herr Sverre W. Mønsen,

H e r.

Ad: Fjeldgaten nr. 21.

Deres byggeanmeldelse av 14/3.1953 har vært forelagt bygningsinspektøren og brannvesenet.

Bygningsinspektøren hadde intet å bemerke.

Brannvesenet uttaler:

"Etter opplysning fra firmaet Sverre W. Mønsen er tapetserberdriften nedlagt i Fjellgaten 21^I.

Det tidligere brødutsalg benyttet idag av en dame som syr laken og putevar.

Brannvesenet har intet å bemerke til denne virksomhet!

I henhold hertil approberes byggeanmeldelsen.

Bestemmelser i bygningslov og forskrifter må følges.

I henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontorets tillatelse foreligge før arbeidet settes i gang.

Bygningsinspektøren må likeledes varsles.

Bergen den 8. mai 1954

F. Mønsen

F. Chr. Mohn
F. Chr. Mohn

Anm. No. 138

B. J. 467/1900

M. 55

St. J. 600/100

Bygningsanmeldelse

(Schema for Reparationer af ældre Bygning, i Tilfælde med Tilbygning, Forhøielse, Paabygning m. v.)

Til
Bergens Stads-konduktør.

I Henhold til Bygningslovens § 29 anmeldes herved:

som Bygherre:

Abt. Møllebust

som ansvarlig Bygmester:

at ville paa Eiendommen No. 21

Fjeldgaten

foretage Reparation, Forandring, Tilbygning, Paabygning efter omstaaende Forklaring.

I 2 Eksemplarer vedlægges:

- Tegninger i Maalestok:
- Situationsrids i do.
- Detaljtegninger og Stabilitetsberegninger (hvor fornødiges efter § 29, 2,2 cfr. § 59).
- Kartforretning.*)

Det attesteres, at vedkommende Naboer erholdt den paabudne Underretning om Arbeidet samt Varsel om med mulige Indsigelser at henvende sig til Stads-konduktøren (Bygningsinspektøren) se § 29.5.

Bergen den 4 Mai 1900.

Bygherre. *Abt. Møllebust* ansvarlig Bygmester.

*) Navnlig naar tidligere bebygget Grund agtes raseret og bebygges paany bør Kartforretning vedlægges; naar Tomter bygges i Sandvigen maa baade Kartforretning og Festeseddel vedlægges.

FORKLARING:

*Indretning av et Dør istseden for et Vindue
i Nordvestre hjørne av ovennevnte Eiendom
og et Trappelvin for og Døren med 40. Cm.
fremspring fra Fasaden*

*Overendes her stads-konduktøren
idest der antagelig intet kan være til hinder
for det anmeldte arbeidet*

Bergens Stads-konduktørkontor
Bygningsinspektøren, 14/5/1900

M. M. Schmidt

Enig. Remitteres til Bygningsinspektøren

F. o. d. Cappé



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling



Enehaug arkitekter A.S.
Cappesvei 10 C
5018 BERGEN

Deres ref. Deres brev av: Vår ref. Emnekode Dato
199936478/6 BYG-5210 18. februar 2000
MAWI

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gnr 167 Bnr 1376 Festenummer 0 Seksjonsnummer 4
Tiltakets adresse FJELLGATEN 21
Tiltakets art Tilbygg Bolig
Tiltakshaver Tom Osa

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 92, siste ledd.

Avslaget gies følgende begrunnelse:

Dette er en type bebyggelse som tradisjonelt ikke har hatt altaner. Både altan og nytt vindusfelt vil endre fasadens tradisjonelle og strenge oppbygning. Av hensyn til husets egenverdi, og til gatens miljøverdi gir administrasjonen avslag på etablering av altan på Fjellgaten 21.

- Søknaden:

Saken gjelder søknad om tillatelse til etablering av altan på fasade mot sydvest.

- Spesielle forhold:

Fjellgaten ligger innen middelalderens bykjerne. Fjellgaten 21 har antikvarisk egen- og miljøverdi.

- Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren ser det som svært viktig at dette eksponerte hjørnebygget får beholde sin verneverdige fasade mot byen (se vedlagte uttalelse fra Byantikvaren).

Myndighet og klageadgang:

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

Snr. 199936478

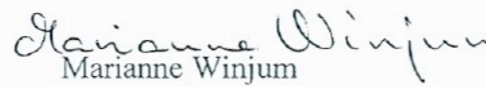
Søker, naboer, eller andre med rettslig klageinteresse har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for overordnet forvaltningsorgan, jfr. vedlagte Orientering om klagerett. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, ved kopi av dette vedtak.

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen


Jan B. Mjelstad
seksjonsleder


Marianne Winjum
avd.ing.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver Tom Osa



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING



Enehaug arkitekter A.S.
Cappesvei 10 C
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199936478/10	BYG-5210	27. mars 2001
		MAWI		

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gnr 167	Bnr 1376	Festenummer 0	Seksjonsnummer 4
Tiltakets adresse	FJELLGATEN 21		
Tiltakets art	Tilbygg Bolig		
Tiltakshaver	Tom Osa		

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.03.01 er godkjent og arbeid godkjent 06.06.00 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

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

Kontroll av utførelse:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

- Ferdigstillelse:

Ved ferdigstillelse av bygget, må det fra ansvarlig kontrollerende / samordner, innsendes skriftlig dokumentasjon til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven og at tilknytningsgebyr for tilkobling til offentlig ledninger er betalt. Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse vil ikke bli utstedt før slik dokumentasjon foreligger.

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33


Snr. 199936478

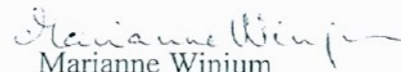
Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 199936478.

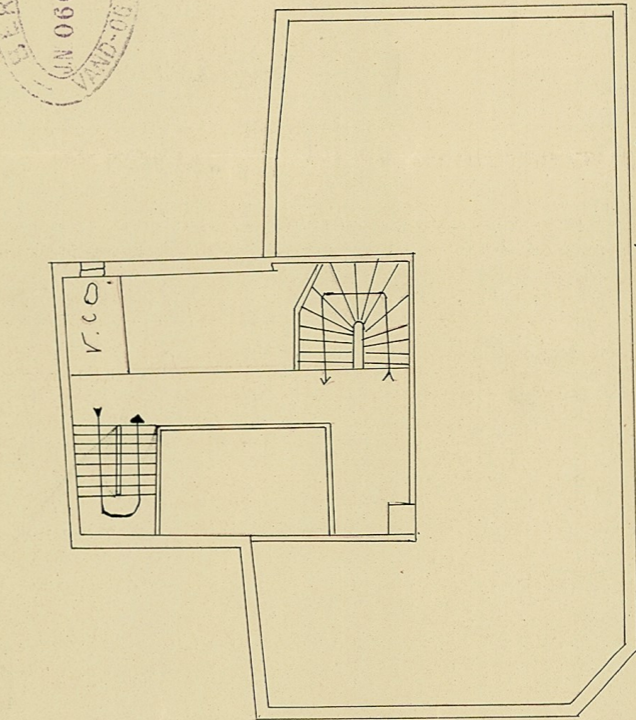
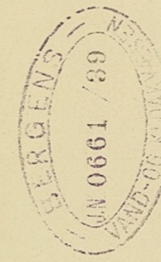
BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen


Jan B. Mjelstad
seksjonsleder


Marianne Winjum
avd.ing.

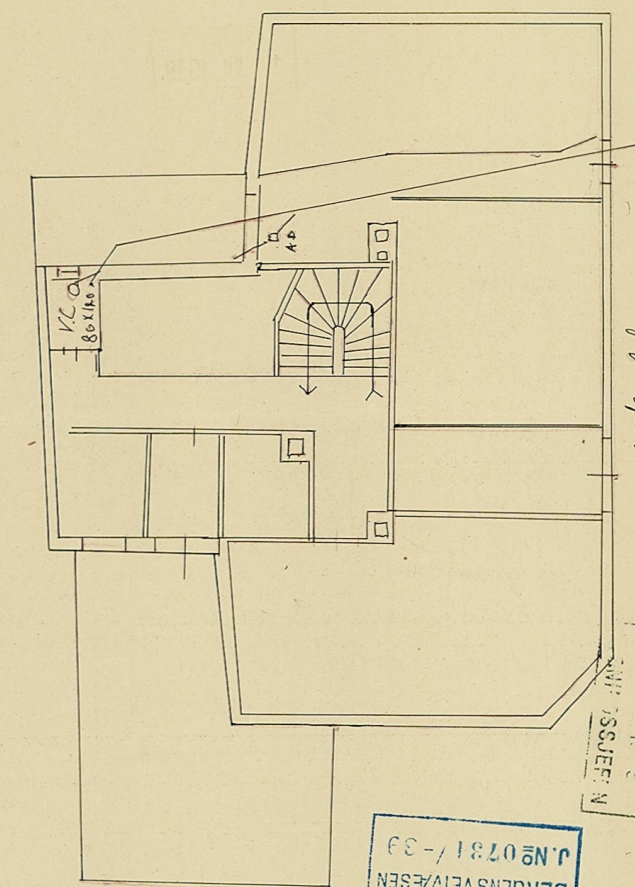
Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for prosjektering og utførelse.
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.
Orientering om klageadgang.

Kopi: Tiltakshaver.

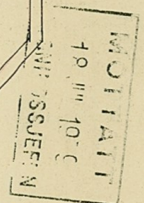
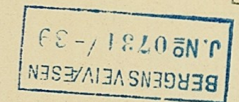


2. dekk og 3. dekk & kg

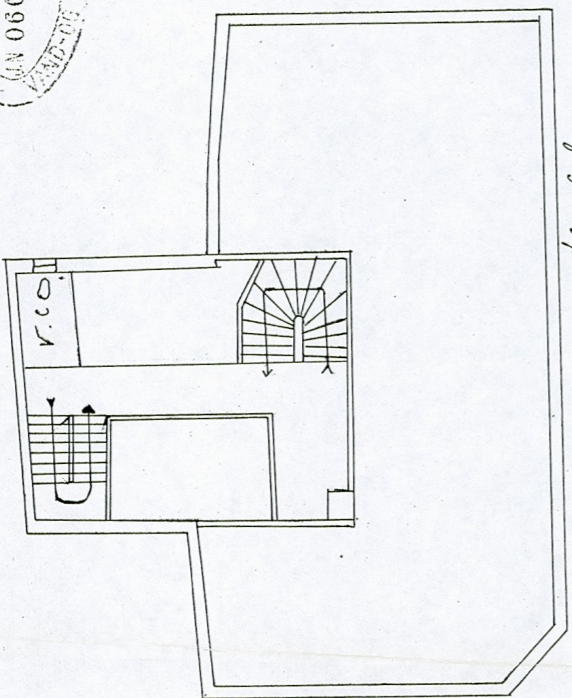
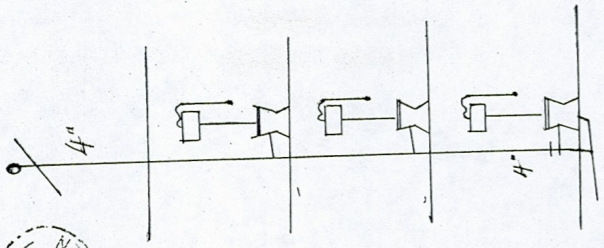
Fjellgaten nr. 21



1. ete & kg

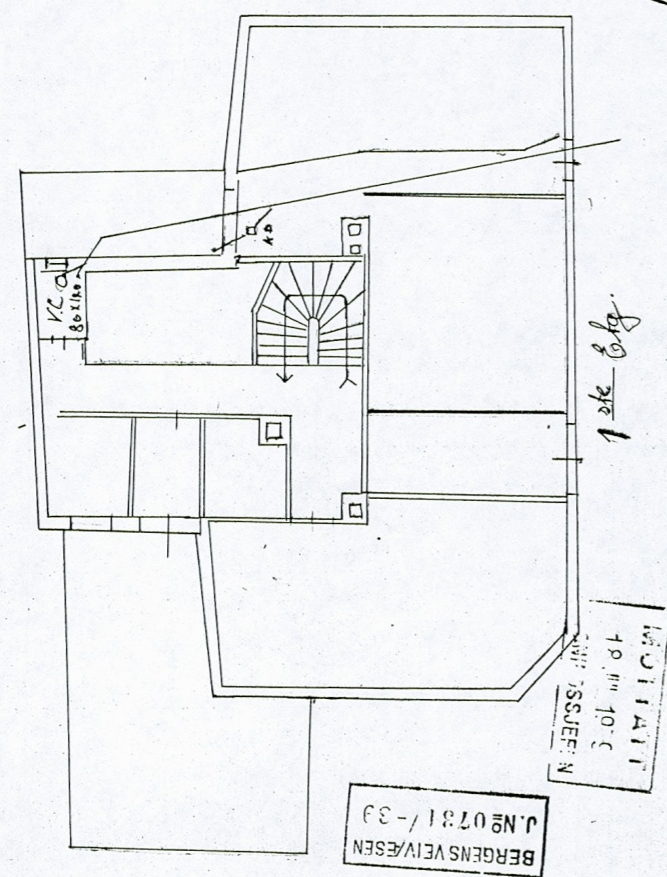


BERGENS
 0861 / 39



2. etasje og 3. etasje

Fjellgaten nr. 21



1. etasje

BERGENSVEI/ÆSEN
 J.Nº 0731 / -39

18.11.1989
 10.10.89
 10.10.89



FRONT SYD-VEST
 HUVUDENDE

FJELLGATEN 21

Herr Joh. A. Johannessen,

Hersteds.ad Fjellgaten nr. 21.

I anledning Deres anmeldelse av 12. juli 1939

ang. installasjon av w.c. i ovennevnte eiendom meddeles at
bygningsinspektøren bemerker:"W.c.rummene må utføres i h.t. forskriftene og
ventileres over tak. Forsvrig er intet å bemerke."

Vann- og kloakkvesenet bemerker:

"De projekterte vannklosetter kan gis avløp til den
offentlige kloakk i Fjellgaten.Før rørleggerarbeidet igangsettes, må der
innsendes detaljerte planer for dette til godkjenning av
vann- og kloakkvesenet."Anmeldelsen approberes under forutsetning av at
foranstående bemerkninger etterkommes.Bygningsinspektøren må varsles ved arbeidets
påbegynnelse.

Bygningssjefen i Bergen, den 26. juli 1939.

Jon Knutsen kst.
tegn.**Søknad om tillatelse til tiltak**

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

 Rammetillatelse Ett-trinns søknadsbehandlingOppfylles vilkårene for 3 ukers
saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei**Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker**foreligger sentral godkjenning? Ja NeiBerører tiltaket eksisterende eller
fremtidige arbeidsplasser? Ja NeiHvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før
igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf.
Kulturminneloven § 25, andre ledd? Ja NeiHvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før
igangsetting av tiltaket.Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i
matrikkelen.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	167	1376		3	21	21	Etat for Byggesak og private planer
Planlagt bruk/formål	Adresse			Postnr.	Poststed		
	Fjellgaten 21			5003	BERGEN		
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Beskriv						Bygn.typekode (jf. s. 2)
	Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet: Altan <input type="checkbox"/>						
	Nye bygg og anlegg		Nytt bygg *)		Parkeringsplass *)		Anlegg <input type="checkbox"/> Veg <input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep <input type="checkbox"/>
	Endring av bygg og anlegg		Tilbygg, påbygg, underbygg *)		Konstruksjon <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/>		X Fasade
	Endring av bruk		Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift <input type="checkbox"/>				
	Riving		Hele bygg *)		Deler av bygg *)		Anlegg <input type="checkbox"/>
	Bygn.tekn. installasj.**)		Nyanlegg *)		Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/>		
	Endring av bruks- enhet i bolig		Oppdeling <input type="checkbox"/> Sammenføyning <input type="checkbox"/>				
	Innhegning, skilt		Innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l. <input type="checkbox"/>				
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)				**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.		

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
	Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 - 3	<input type="checkbox"/>
	Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
	Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 12	<input type="checkbox"/>
	Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 -	<input checked="" type="checkbox"/>
	Tegninger	E	1 - 4	<input type="checkbox"/>
	Redegjørelser/kart	F	1 - 1	<input type="checkbox"/>
	Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
	Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	1 -	<input checked="" type="checkbox"/>
	Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	1 - 9	<input type="checkbox"/>
	Andre vedlegg	Q	1 - 2	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Sifiko AS	Org.nr. 984244819	Navn Siri Knag og Eirik Soltveit	
Adresse Titlestadveien 41		Adresse Fjellgaten 21	
Postnr. 5243	Poststed FANA	Postnr. 5003	Poststed BERGEN
Kontaktperson Ove Nilsen	Telefon 90140640	Mobiltelefon 90140640	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post sifikoas@activepost.no	E-post eirik.soltveit@gmail.com		Telefon (dagtid) 95279963
Dato 28.08.2016	Underskrift 		Dato 28.08.2016
Gjentas med blokkbokstaver Bygghesterforretning-Systeminnredning Titlestadv. 41-5243 Fana		Gjentas med blokkbokstaver EIRIK SOLTVEIT	

A2

Vedlegg nr.
A- 1

SIFIKO AS
Byggmesterforening - Systeminnredning
Tilvestadv. 41-5243 Fina
Tlf: 55 13 59 60 sifiko.no
NYBYGG-TILBYGG-REHAB-STILLASUTL.



Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
		167	1376		3	21	21
Adresse					Postnr.	Poststed	
Fjellgaten 21					5003	BERGEN	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)	Vedlegg nr.	
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl <input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner <input type="checkbox"/> Vegloven	B -	
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)	Vedlegg nr.	
	Redegjørelse i eget vedlegg	B -	

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan					
	Navn på plan Kommunedelplan Sandviken og Fjellsiden Nord					
Tomtearealet	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Formålet med reguleringsplanen er å bevare strøkets særpreg og kulturhistoriske verdi, videreutvikle dette helhetsmiljø og					
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²	
	b. Byggeområde/grunneiendom**		m ²		m ²	m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-	m ²	-	m ²	
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²	
e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	= m ²	
Grad av utnyttning	Arealbenevnelser					
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	BYA	BYA	BRA	BRA	BTB
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal som skal rives	-	m ²	-	m ²	- m ²
	i. Areal ny bebyggelse	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	j. Parkeringsareal på terreng	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	
	k. Areal byggesak	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²
Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	%	m ²	%	m ²		
Bygningsopplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k					
	j. Parkeringsareal på terreng					
	m. Areal matrikkelen = k - l - j					
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger m ²	Boliger m ²	Boliger m ²	
	Antall bruksenheter annet	Annet m ²	Annet m ²	Annet m ²		
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere				Vedlegg nr. D -	
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere				Vedlegg nr. D -	
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg				Vedlegg nr. D -	

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
X		
Næringsgrupper - gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske	H Transport og lagring	P Undervisning
B Bergverksdrift og utvinning	I Overnattings- og serveringsvirksomhet	Q Helse- og sosialtjenester
C Industri	J Informasjon og kommunikasjon	R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning	K Finansierings- og forsikringsvirksomhet	S Annen tjenesteyting
E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet	L Omsetning og drift av fast eiendom	T Lønnet arbeid i private husholdninger
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	U Internasjonale organisasjoner og organer
G Varehandel, reparasjon av motorvogner	N Forretningsmessig tjenesteyting	X Bolig
	O Offentlig administrasjon og forsvar, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning	Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket	
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Skal byggverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) <input type="checkbox"/> F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) <input type="checkbox"/> F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/10000 år)
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) <input type="checkbox"/> S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) <input type="checkbox"/> S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg

Tilknytning til veg og ledningsnett	
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomte <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann Beskriv <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Tilknytning i forhold til tomte <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng

Løfteinnretninger	
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10?: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Søkes det om slik innretning installert?: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, sett X <input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis <input type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau

A3

Byggebeskrivelse Fasadeendring bygging av Altan / Balkongdør og Vinduer i Fjellgaten 21

B7

Bergen Kommune
 Etat for byggesak og byggesak og private planer
 Seksjon for byggesak
 Att: Gruppeleder Åge Vallestad

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord § 05, pkt. 8, Sak nr. 201618701, Gnr 167 Bnr 1376 Snr 3.

Søker: Sifiko AS v/ Ove Nilsen
 Smedviksneset 7
 5243 Fana
 Tlf. 90140640
 Mail: sifikoas@aktivepost.no

Tiltakshaver: Siri Knag og Eirik Soltveit
 Fjellgaten 21
 5003 Bergen

Viser til forhåndskonferanse gjennomført hos Etat for byggesak og private planer den 29.06.2016.

Det søkes herved om dispensasjon fra bestemmelsene i kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord § 05 pkt. 8 med hensyn til søknad om bygging av altan i Fjellgaten 21, 2.etg.

Eiendommen består av 5 seksjoner hvorav leilighet i 3.etg har altan som ble godkjent av Etat for byggesak og private planer i år 2001. Tiltakshaver ønsker å bygge en tilsvarende altan knyttet til sin leilighet i 2.etg. Denne vil bli plassert under eksisterende altan, med samme størrelse og utforming som godkjent altan i 3.etg, som vist på innsendte tegninger.

Søker og tiltakshaver mener bygget vil få en penere og mer enhetlig fremtoning, samt passe godt inn i byggets fasade. Dagens balkong i 3.etg er tegnet av Enehaug Arkitekter AS og fremstår som nøytral og tilpasset bygget. I dag står balkongen «alene» i front av bygget og vi mener at bygging av en lik balkong i 2.etg vil medføre at bygget vil se mer naturlig og helhetlig ut. Tiltakshaver har et stort ønske om å kunne benytte utsikt, sol og uterom fra en koselig og pen altan.

Tiltaket vil ikke være til hinder for trafikk, brann/ambulanseredningsbil o.l. og tillatelse fra trafikketaten foreligger.

Det foreligger ingen naboklager på tiltaket, heller tvert imot ved at naboene har stilt seg positiv til den foreslåtte byggingen.

På bakgrunn av overnevnte begrunnelse hevder vi at hensynene bak plan- og bygningsloven ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempe.

Bergen, 21.08.2016



Ansvarlig søkers underskrift
 Ove Nilsen



Tiltakshavers underskrift
 Siri Knag

SIFIKO AS
 Byggmesterforretning-Systeminnredning
 Titlestadv. 41-5243 Fana
 Tlf: 55 13 59 60 sifiko.no
 NYBYGG-TILBYGG-REHAB-STILLASUTL.



Tiltakshavers underskrift
 Eirik Soltveit

1) BYGNINGSDELER

1.1 Altan-Balkongdør og vinduer

Altan, balkongdør og vinduer vil bli utført identisk til eksisterende utførelse på samme bygning i etasjen over, og ha samme uttrykk. Se vedlagte bilder
 Tiltaket er prosjektert og vil bli utført i henhold til Byggforskserien se Byggedetaljblad 526.411 «Utkraget trebalkong»

1.2 Dører og vinduer Jfr. Typegodkjenning og Byggforskserien Byggedetaljblad 533.102/ 152 , 533.202 og 533.262

Samtlige dører og vinduer skal være av godkjent type og skal monteres iht monteringsanvisning. Samtlige vinduer skal utstyres med godkjent barnesikring. Alle vinduer skal leveres med isolerglass med u-verdi 1,0 eller bedre

2) BÆREEVNE OG SIKKERHET

2.1 Trelastkvalitet

Trevirke til bærende konstruksjoner skal være styrkesortert etter **NS 3080**.
 Hver enkelt bjelke skal være stemplet med styrkeklasse (eks C-30, C-24, C-18)
 Det skal fremgå av stempelet hvilket trelastbruk trelasten kommer fra, og være merket med initialene til bruket.
 Det vil bli brukt trykkimpregnert trelast i klasse AB og styrkeklasse C24, festet og forankret i eksisterende bjelkelag/ konstruksjon.

SIFIKO AS
 Byggmesterforretning-Systeminnredning
 Titlestadv. 41-5243 Fana
 Tlf: 55 13 59 60 sifiko.no
 NYBYGG-TILBYGG-REHAB-STILLASUTL.



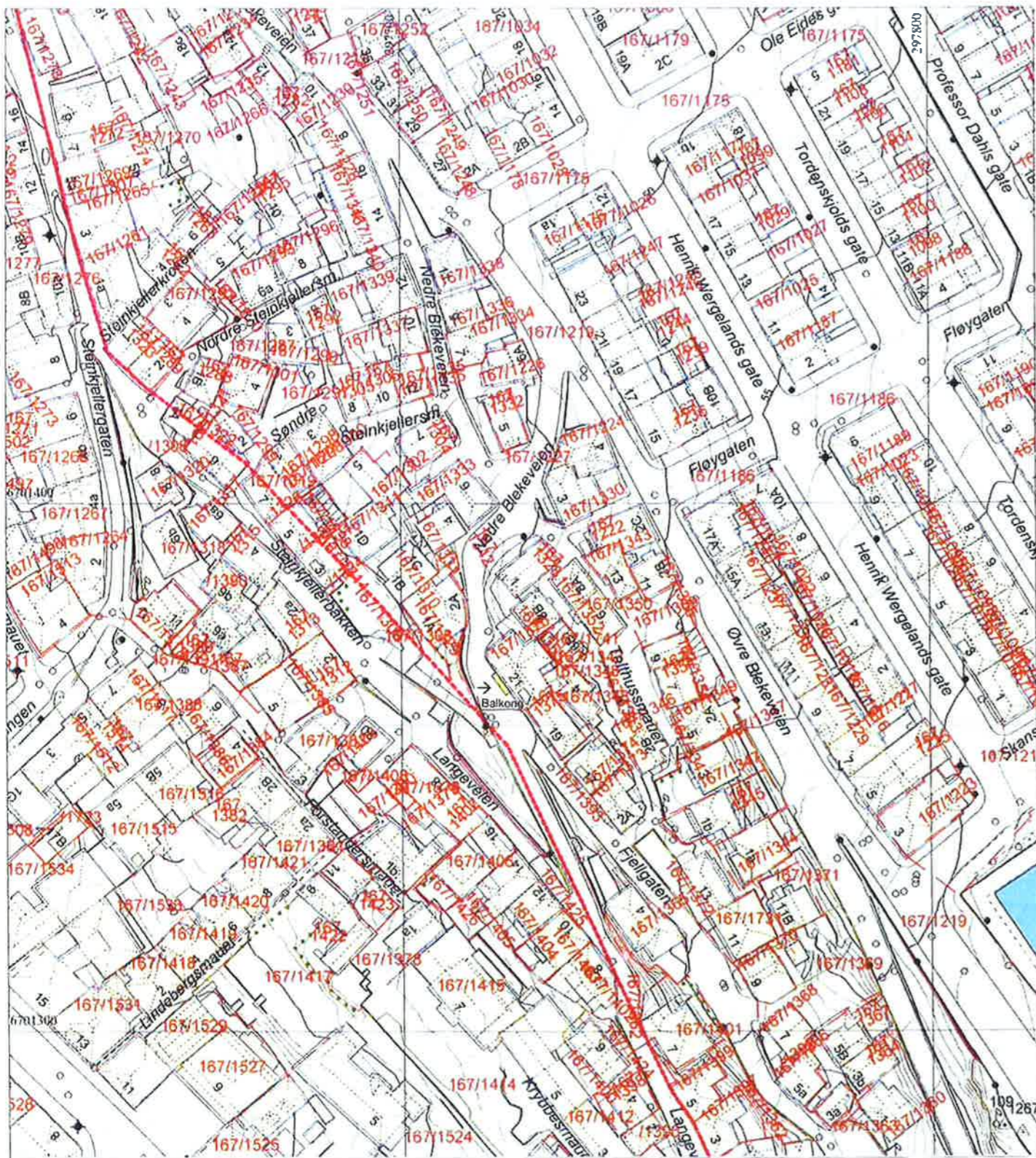


BERGEN KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 29.06.2016

Gnr/Bnr 167/1376
Adresse: Fjellgaten 21



	Bygning, tak Terasse o.l.		Bygning, veggliv		Byggemøldt bygg		Fredet bygg		Byggemøldt anlegg		Høydekote		Høydekote - usikker		Eiendomsgrænse		Eiendomsgrænse - usikker		Kulturminnegrense		Gjerde, stein		Gjerde, annet		Kraftledning		Hekk		Sti		Traktorveg		Innmålt tre		Flaggstang, stolpe		Kun, sluk, hydrant		Gårdsnr/bruksnr		Høydepunkt med høyde		Grunnlagspunkt/lasmørke	
--	------------------------------	--	------------------	--	-----------------	--	-------------	--	-------------------	--	-----------	--	---------------------	--	----------------	--	--------------------------	--	-------------------	--	---------------	--	---------------	--	--------------	--	------	--	-----	--	------------	--	-------------	--	--------------------	--	--------------------	--	-----------------	--	----------------------	--	-------------------------	--

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 19.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985	Til bygningsrådet i BERGEN RÅDHUS	Gnr. 10167 1376	Enr. 10167 1376	Ext. underfjnr.
Byggeplass (adresse) FJELLGATEN 21	Tegn in tripo Enr. 10167 1376			
Eier/Fester av tomt ATLE VILMES	Adresse HEIMANSGT 16 5015 BERGEN			
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsseksjonen.				
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art <input type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) * ALTANOR OG TAKTERASSE	<input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygning	<input type="checkbox"/> Endring	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art <input checked="" type="checkbox"/> Boligbygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Bilverksted <input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Foremlingslokale <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Hytte		
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden <input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn) <input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplaner <input checked="" type="checkbox"/> Statiske beregninger <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):			
F.kap. 51:1	Dispensasjonssøknad Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> bygningstov <input type="checkbox"/> forskrift er vedlagt			
Bl. § 7	Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggarbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggarbeidet vil bli foretatt av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).			
<p style="text-align: right;">Bergen</p> <p style="text-align: right;">7, 7 den 19, 88</p> <p style="text-align: right;">Atle Vilmes Bygherrens underskrift</p> <p style="text-align: right;">Atle Vilmes Ammalderens underskrift</p> <p style="text-align: right;">Nannansgt 16, 5015 Bergen 338833 Adresse</p> <p style="text-align: right;">382444 Telefon</p>				

ELEV DOMMEN SKAL FULLSTENDIG UTBEDETT.
 NYE KØKKEN, BAD, WC. MEKANISK VENTILASJON
 ALLE VEGGER KLEES MED 10 PLATER, OG DØRER
 FRA TRAPPEROM BLIR B.30 S.
 LOFT INNHØRDES SOM LETTLIG HØT, MED SOVEROM OG
 BAD I 3 ETASJE. BLIR ENKELT BEHAGLIG.
 VEGGER MELLOM BOENHØDING BLI B.60
 TAKTERASSE FER LETTLIG HØT
 NYE ALTANER I 2 OG 3 ETASJE.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		Skriv ikke her	
Bl. §§ 22-23	Reguleringsplan og bestemmelser Området er <input checked="" type="checkbox"/> regulert <input type="checkbox"/> ikke regulert Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> oppmålt <input type="checkbox"/> ikke oppmålt For boligbygg skal garasplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.		
Bl. §§ 70 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense m Til midte av vei m		
F.del 3	Til annen bygning på samme tomt m <input type="checkbox"/> Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyest kraftlinje over tomt <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Bl. § 70	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse m ² Sum bebygget grunnareal m ²	127 0 127	
F.del 3	Antall etasjer 4 Antall leiligheter 5 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 <input type="checkbox"/> Riksveg/Fylkesveg. Avkjøringsstillatelse er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg. Avkjøringsstillatelse er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input type="checkbox"/> Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettighet <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Bl. § 65	Vann Vannforsyning skaffes fra <input checked="" type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input type="checkbox"/> egen/felles brønn <input type="checkbox"/> takvannanlegg <input type="checkbox"/> annen måte Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning		
Bl. § 66.2	Kloakk Kloakkavløp tilknyttes <input checked="" type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakkanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Det skal installeres vannklosett <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.		
F.del 3	Brannvern Bygningens bygningsbrannklasse <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4 Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> brannceller <input type="checkbox"/> seksjonering <input type="checkbox"/> bygningsdelers branntekniske klasse <input type="checkbox"/> dørenes branntekniske klasse og slagretning <input type="checkbox"/> Brannventilasjon Trapp er: <input type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> lukket <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri		
F.kap. 46-2 47, 49 Bl. § 106	Særskilt søknad innsendes for <input type="checkbox"/> heisanelegg <input type="checkbox"/> oljefyringsanlegg <input type="checkbox"/> ventilasjonsanlegg		
F.kap. 14:11 14:14	Krav til søknadstegninger: Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skaffur gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter forskriftens kap. 55. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om pipe-, ildsteder m.v. etter kap. 49. Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.		

I4

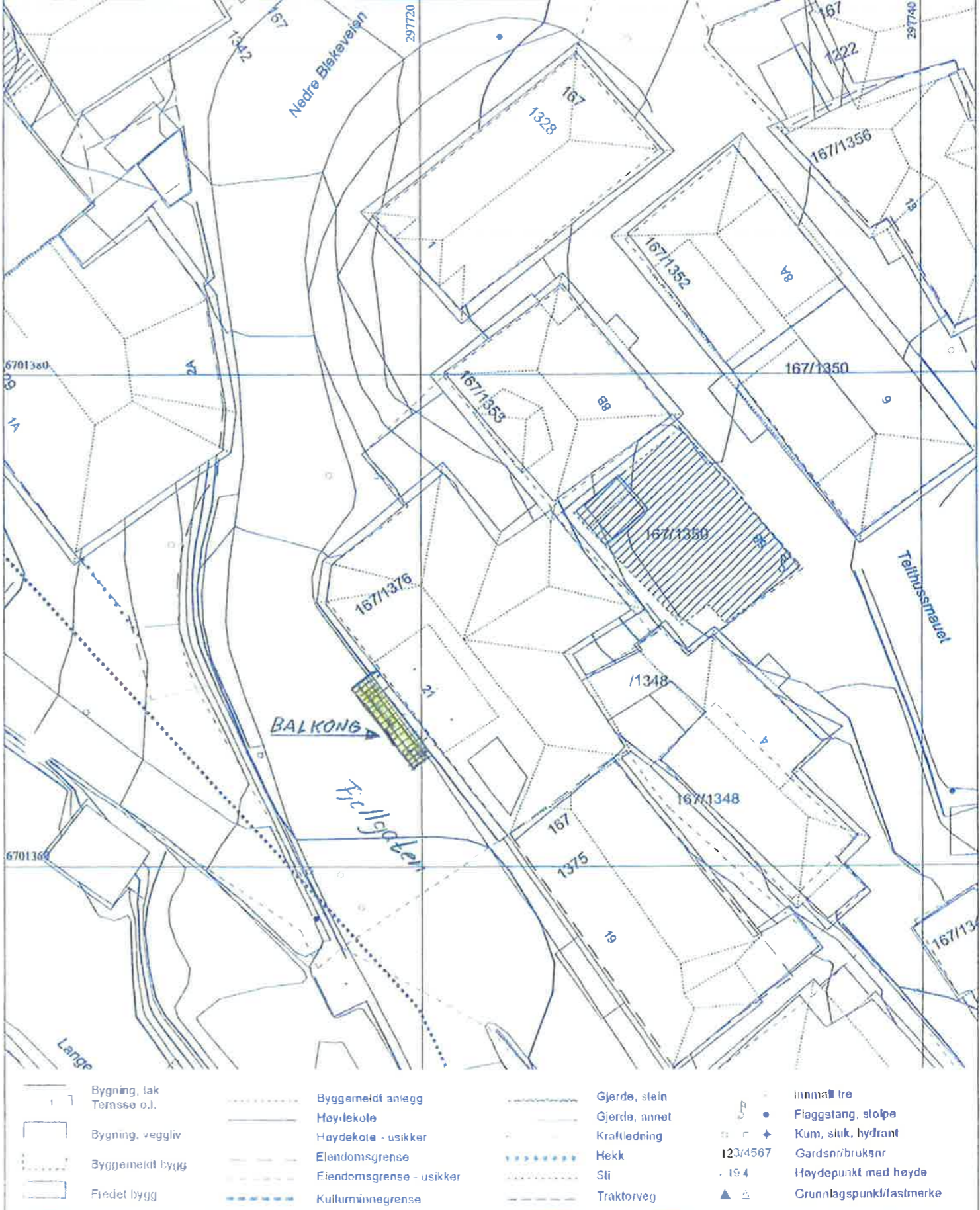


BERGEN KOMMUNE

BASISKART
 Byrådsleders avdeling
 Etat for byggesak og private planer
 Målestokk 1:200
 Dato: 08.11.2013

m/inntegnet balkong
 i Fjellgaten 21

Gnr/Bnr/Fnr: 167/1376/0
 Adresse: Fjellgaten 21





BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsleders avdeling

Etat for byggesak og private planer

Målestokk 1:200

Dato: 08.11.2013

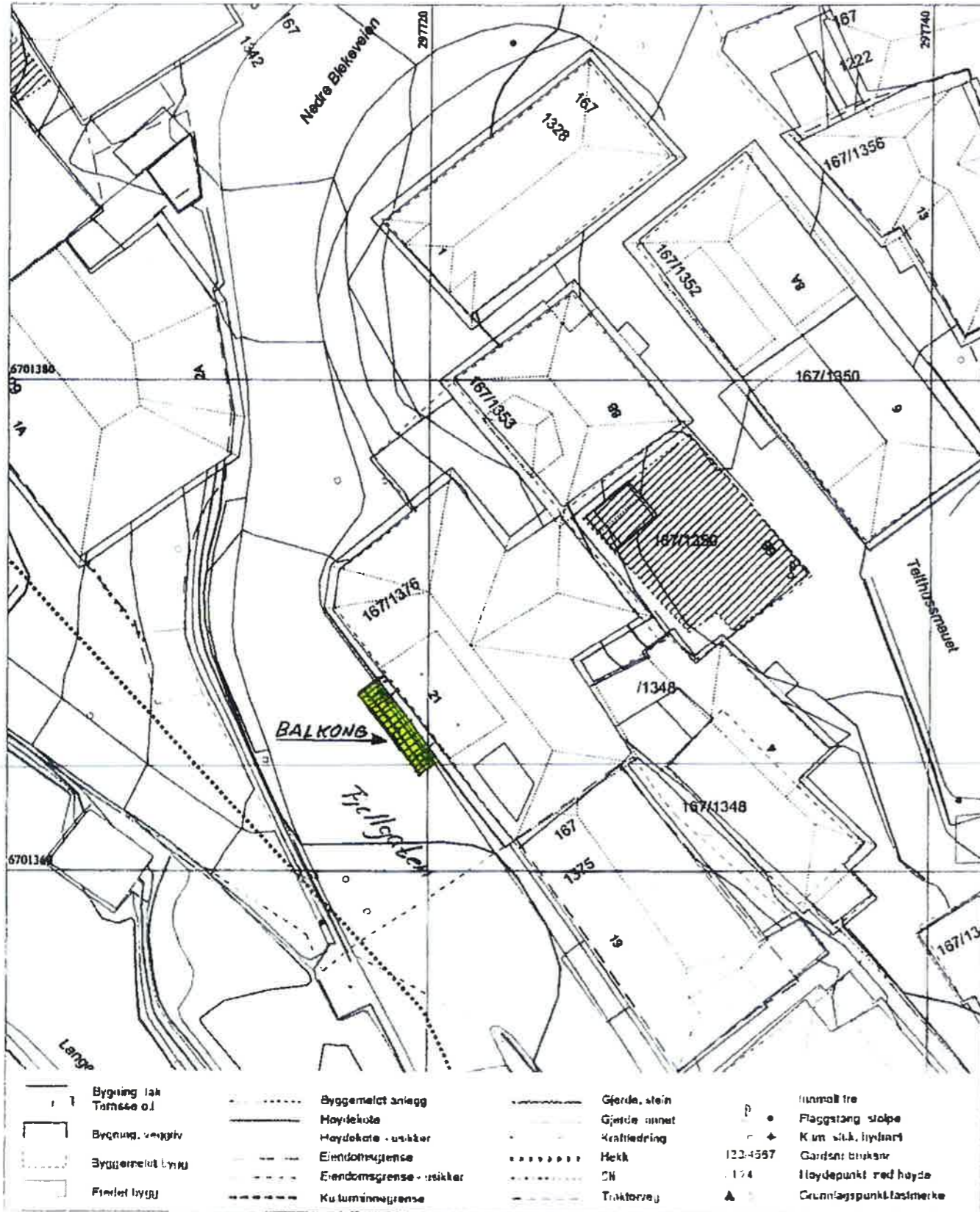
*med inntegnet balkong
i Fjellgaten 21*

Gnr/Bnr/Fnr: 167/1376/0

Adresse: Fjellgaten 21



N



Bergen Kommune
Etat for byggesak og byggesak og private planer
Seksjon for byggesak
Att: Gruppeleder Åge Vallestad

Søknad om å få bygge altan, Gnr 167 Bnr 1376 Snr 3, sak nr. 201618701

Søker: Sifiko AS v/ Ove Nilsen
Smedvikneset 7
5243 Fana
Tlf. 90 14 06 40
Mail: sifikoas@activepost.no

Tiltakshaver: Siri Knag og Eirik Soltveit
Fjellgaten 21
5003 Bergen
Tlf. 95 27 99 63
Mail: eirik.soltveit@gmail.com

Viser til forhåndskonferanse gjennomført hos Etat for byggesak og private planer den 29.06.2016.

Det søkes herved om å få bygge altan i Fjellgaten 21, 2.etg, med lik størrelse og utforming som godkjent balkong i Fjellgaten 21, 3.etg. Tiltaket omfatter fasadeendring med oppføring av en moderat balkong til bolig, hvor to eksisterende vinduer blir erstattet med en dobbeltdør med sidefelt.

Eiendommen består av 5 seksjoner hvorav leilighet i 3.etg har altan som ble godkjent av Etat for byggesak og private planer i år 2001. Tiltakshaver ønsker å bygge en tilsvarende altan fra sin leilighet i 2.etg. Denne vil bli plassert under eksisterende altan, med samme størrelse og utforming som altan i 3.etg, vist på innsendte tegninger. Altanen vil bli utført i tre med glass i rekkverket. Dagens balkong i 3.etg er tegnet av Enehaug Arkitekter og innehar god kvalitet og fremstår estetisk med fin visuell kvalitet og pent tilpasset til bygget. Fjellgaten 21 er uregulert, ikke verneverdig, og bygget ble modernisert i 2004 med nytt tak, nye vinduer og ny inngangsdør. Bygget fremstår derfor som moderne, selv tatt byggets alder i betraktning. I dag står balkongen i 3.etg «alene» i front, og bygget vil få en penere og mer komplett fremtoning med to like balkonger. Tiltakshaver har et stort ønske om å kunne benytte utsikt, sol og uterom fra en koselig og pen altan.

Det foreligger ingen naboklager på tiltaket, heller tvert imot ved at naboene har stilt seg positiv til bygging av balkong.

På bakgrunn av overnevnte søknad, samt vedlegg, håper vi på en rask behandling og positiv tilbakemelding.

Bergen, 28.08.2016

Ansvarlig søkers underskrift
Ove Nilsen

Tiltakshavers underskrift
Siri Knag

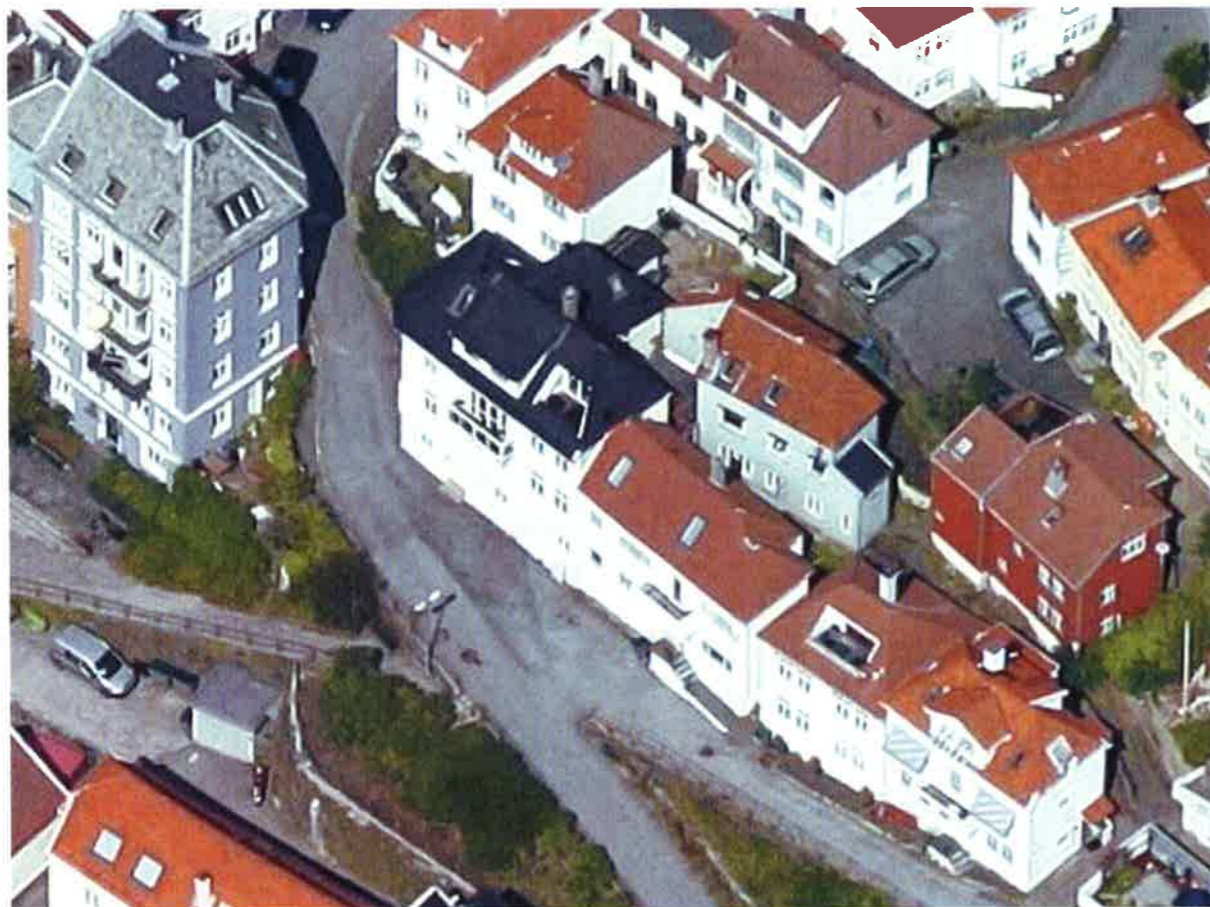
SIFIKO AS
Byggmesterforretning-Systeminnredning
Tillevstadv. 41-5243 Fana
Tlf: 55 13 59 60 sifiko.no
NYBYGG-TILBYGG-REHAB-STILLASUTL.

Tiltakshavers underskrift
Eirik Soltveit

Q2

I5

Fasade og skrå foto



NY FASADE VEST ^m/ Balkong og vindu/dør

Fjellgaten 21 M1:100
 Fasade Vest 12/11-13

I6

I7



BERGEN
KOMMUNE

ETAT FOR BYGG OG EIENDOM

Allehelgens gate 2
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 56 50
ebe@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no



NY FASADE NORD m/ny balkong

Eirik Vaaland Soltveit
Fjellgaten 21
5003 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201418721-4	EBE-1610	08. august 2016
		OYFY		

Gnr 167 bnr 1342, Nedre Blekeveien - Altan over offentlig grunn

Vi viser til deres e-post av 01.08.2016.

Vedlagt følger forslag til avtale i to eksemplarer. Vi ber om at begge eksemplarene signeres og sendes i retur til oss.

Når signert avtale er mottatt vil vi sende faktura. Når denne er betalt vil vi sende et eksemplar av signert avtale til dere.

Med hilsen

ETAT FOR BYGG OG EIENDOM

Øystein Fykse - jurist/spesialrådgiver
Kjell Aga - avdelingsleder eiendom

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Fjellgaten 21

Fasade Nord

M1:100

12/11-13
2-9..



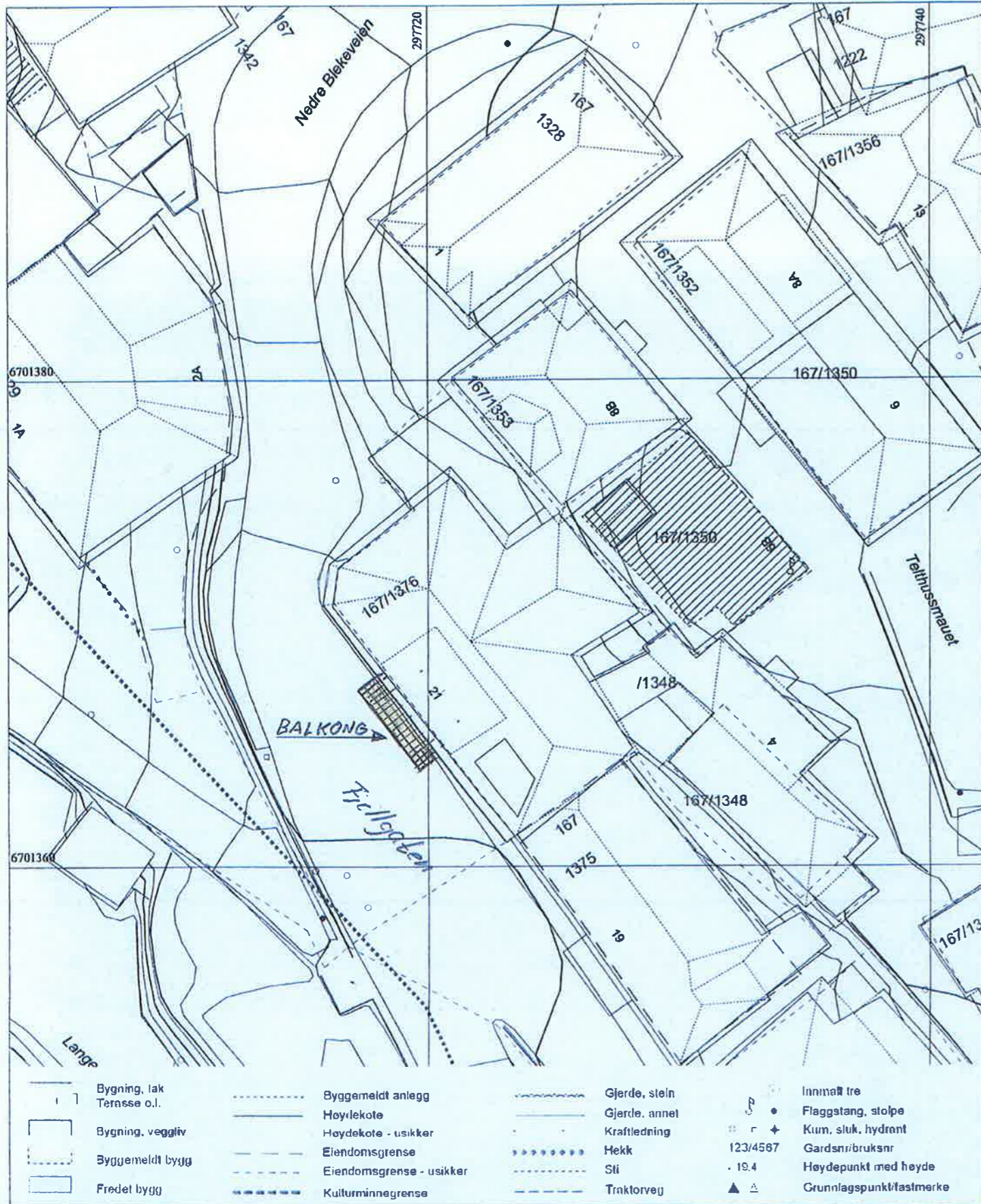
BASISKART
 Byrådsleders avdeling
 Etat for byggesak og private planer
 Målestokk 1:200
 Dato: 08.11.2013

*m/inn tegnet balkong
 i Fjellgaten 21*

Gnr/Bnr/Fnr: 167/1376/0
 Adresse: Fjellgaten 21



BERGEN KOMMUNE



C6

Vedlegg 4 – Fasadetegninger med og uten ny balkong

Nåværende fasade vest:



Nåværende fasade nord:



C7

El

Ny fasade vest med ny balkong, vindu og dør



Ny fasade nord med ny balkong



Nåværende fasade vest.

Fjellgaten 21	M1:100
Fasade Vest	12/11-13 17.9.10

E2



Nåværende fasade nord

Fjellgaten 21	M1:100
Fasade Nord	12/11-13 A. S. G.

E3



NY FASADE NORD m/ny balkong

Fjellgaten 21	M1:100
Fasade Nord	12/11-13 A. S. G.

E4



NY FASADE VEST m/ Balkong og vindu/dør

Fjellgaten 21	M1:100
Fasade Vest	12/11-13

Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700
5020 Bergen

Deres ref./dato:
Gerd Soldal

Vår ref.:
Helge Follestad

Dato: 06.12.2016

KLAGE PÅ AVSLAG SAK 201626861/9

Eiendom: Gnr. 167 Bnr. 1376
Adresse: Fjellgaten 21
Tiltakshaver: Eirik Vaaland Soltveit og Siri Knag
Søker: Sifiko AS v/ Ove Nilsen
Tiltaket: Tilbygg, fasadeendring bolig

Undertegnede representerer tiltakshaver, og fremsender med dette klage på avgjørelse i ovennevnte sak.

Avslag på søknad ble mottatt i altinn.no den 16.11.2016, og klagen er derfor rettidig avsendt.

Sakens bakgrunn

Tiltakshaverne ønsker å bygge en balkong på husets fasadeside i 2. etasje mot Fjellgaten (ikke 3. etasje som feilaktig opplyst av kommunen), samt fasadeendring ved skiftning av vindu ut til balkong.

Det er 2 hovedgrunner til byggesøknaden:

1. Det gir tiltakshaverne en betydelig bedret uteplass fra leiligheten, samt forbedret lysforhold ved endring av vindu.
2. Det gir en forbedring av husets samlede visuelle uttrykk i og med at det allerede er gjort tilsvarende påbygg i 3. etasje.

I tillegg til byggesøknaden har tiltakshaverne søkt Trafikketaten om tillatelse, og denne er innvilget med begrunnelse at tiltaket «ikke vil berøre veiinteresser på en måte som er til hinder for vegvedlikeholdet», og gir dispensasjon fra lovens byggegrense på gitte vilkår.

Bergen Kommune, Etat for Bygg og Eiendom, har også gitt tillatelse til tiltak om å bygge balkong over kommunal grunn, under forutsetning av avtale signeres og vederlag på 15.400 kr for disposisjon av grunn betales. Vederlaget er betalt, og avtalen er signert av begge parter.

I tillegg er sameiet Fjellgaten 21 enig i at endringen vil være en fasadeforbedring, og det er ved nabovarsling ikke kommet inn noen merknader, heller tvert imot ved at samtlige naboer er positive.

Se også:

Vedlegg 1: Tegninger og bilder som viser husets fasade med eksisterende og omsøkte endringer.

Vedlegg 2-5: Bilder over referansesaker til naboområdet ved Fjellgaten

Vedlegg 6: Bilder som viser tilsvarende bebyggelse i naboområdet

Begrunnelse for vedtaket

Kommunen begrunner avslaget i det alt vesentlige med at det strider mot kommuneplan Sandviken – Fjellsiden Nord, hvor det heter at:

«Bebyggelsen skal ha sammenhengende struktur til gate. Bebyggelsens fasade mot gate skal henvende seg mot gaten med vinduer og inngangsparti. Eksisterende eiendomsstruktur skal gjenspeile seg i fasadene.»

At andre kommunale organer og beboerne i området ikke har disse motforestillingene synes ikke vektlagt, ei heller at det omsøkte tiltak ikke er i strid med bebyggelsen i nabolaget slik den ser ut i dag samt at eiere i samme hus har fått tillatelse til tilsvarende påbygg i 3. etasje.

Kommunen er opptatt av å bevare det «historiske uttrykket», men kan ikke vise til eller dokumentere hvordan dette var.

Tiltakshaverne hevder at med den omsøkte endringen vil dette være med til å øke det helhetlige preget på naboområdet, samtidig som det ikke er til hinder eller ulempe for andre uttrykk eller aktiviteter i området.

Klagens innhold

Vedtaket har tatt subjektive hensyn som: «Vi ser at tiltakshaver vil få fordeler med et større privat uteareal, men vi registrerer at eiendommen har fra før et privat uteoppholdsareal mot nordvest.»

Selv om Trafikketaten og Etat for bygg og eiendom ikke har innvendinger sier planavdelingen likevel at «Vi er imidlertid av den oppfatning at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak ønsket bebyggelsesstruktur og hensynet til estetiske utformingene av omgivelsene.»

Avgjørelsen er også i strid med likhetsprinsippet idet det allerede er gitt en rekke lignende dispensasjoner fra reguleringsplanen i området, og dette strider både mot likhetsprinsippet og forutberegnelighetsprinsippet.

Viser til følgende byggesaker i direkte nærhet til Fjellgaten 21:

- Fjellgaten 21. Bygging av balkong i 3. etasje. Igangsettingstillatelse 15.03.01. Saks nr. 199936478
- Henrik Wergelandsgate 33. Bygging av balkong. Saks nr. 20110199. Igangsettingstillatelse 07.05.2012. (Se vedlegg 2 for bilde)
- Langeveien 18. Tilbygg og fasadeendring bolig. Saks nr. 201110685. Igangsettingstillatelse 09.11.2012. (Se vedlegg 3 for bilde).
- Øvre Blekeveien 11. Bygging av takopplett og ny balkong. Saks nr. 201436138. Igangsettingstillatelse 08.08.2016. Utføres i disse dager. (se vedlegg 4 for bilder)
- Blekebakken 6. Ombygging bolig inkludert Fasadeendring, ved etablering av fransk balkong tilknyttet byggets 2. etasje. Saks nr. 201610563. Igangsettingstillatelse 06.06.2016. (Se vedlegg 5 for bilde)

Rettslig sett er dette tale om like saker og det anføres herved om usaklig forskjellsbehandling og brudd på likhetsprinsippet.

Tiltakshaver viser til at fire av seks nabohus i gaten har balkonger. Det er således ikke tale om et helhetlig utformet område. Viser til byrådets oppfatning i sak nr. 20110199, at hensynet bak regelen om at altaner ikke tillates, ikke står like sterkt i husrekker utformet med nåværende balkonger. Dispensasjon for oppføring av balkong vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak regelen.

I følge kommunen berører tiltaket 3 planer, og begrunnelse for avslaget på dispensasjon er knyttet til hver av disse 3 planene, og jeg vil kommentere den begrunnelse som er gitt til hver av disse:

Reguleringsplan Sandviken - Fjellsiden Nord; Inngrep i bebyggelsen.

Under drøftingen av dette punktet hevder kommunen at det ikke skal gis tillatelse til nye balkonger mot offentlig byrom grunnet bevaring av verneverdig bebyggelse og bebyggelsesstruktur, og videre hevder kommunen at «...balkongen bidrar ikke til langsiktig løsning for miljø og samfunn og den forringer området historiske og estetiske kvaliteter.»

Det vises her til vedlagte bilder, **Vedlegg 1 – 6.**

Vedlegg 1 viser bilder av husets fasade mot Fjellgaten med eksisterende balkong i 3. etasje og inntegnet prosjektert balkong i 2. etasje. Bildet viser en helhetlig fasade som gir bygget en god disposisjon og et godt arkitektonisk bilde for huset og for nabolaget.

Vedlegg 2 – 6 viser naboområdet og bygg i nabolaget som har etablert balkonger i nyere tid og uten at dette har forringet kvaliteten på bebyggelsen. Bildene viser også at Fjellgaten 21 faller godt inn i øvrig bebyggelse og oppfyller bestemmelsene i kommunalplanen med hensyn til: «...bebyggelsen skal ha sammenhengende struktur til gate.»

Fjellgaten 21 er modernisert i flere omganger; i 2004 ble bygningen modernisert ved nytt tak, nye vinduer og ny inngangsdør. Videre ble det i 2001 gitt dispensasjon til bygging av balkong i 3. etasje. Balkongen i 3. etasje er tegnet av Enehaug Arkitekter og innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Bygget fremstår derfor som moderne, selv tatt byggets alder i betraktning.

Tidligere eier av vår leilighet søkte om å få bygge balkong som det nå også søkes om, men trakk søknaden grunnet for omfattende prosess og formalitets feil i søknaden. I den sammenheng ble det gitt en uttalelse fra byantikvaren den 19.03.2014 hvor det fremkommer at Byantikvaren fraråder balkongen på grunn av at tiltaket endrer fasadeuttrykk og særpreg vesentlig, og er ikke forenlig med intensjonen om å ta vare på kulturminneverdiene i området. Det skal også bemerkes at uttalelsen fra Byantikvar i avslag på søknad er datert 19.03.2014, indikerer at Byantikvar ikke har tatt stilling til Tiltakshavers søknad eller begrunnelse, men benyttet tidligere argumentasjon uten å vurdere saken på nytt.

Tiltakshaver deler uansett ikke byantikvar sitt synspunkt og påberoper seg retten til likebehandling i forhold til at Etat for byggesak og private planer godkjente søknaden til balkongen i 3. etasje. Fasadeuttrykk vil endres, men som det fremgår av begrunnelsen over, hevder det at bygget vil bli estetisk penere og få en mer komplett fremtoning, altså endret fasadeuttrykk til det bedre. Bygget fremstår ikke i dag som spesielt autentisk med henhold til at helhetspreg og/eller viktige bygningsdeler ikke er bevart. Tvert imot, ref. modernisering i 2004. I Fjellgaten er altaner heller regel enn unntak, idet det er altaner på 4 av de 6 nærmeste husene på samme side.

Etter Tiltakshavers syn finnes det ikke grunnlag for at Fjellgaten 21 skal ha et særlig vern mot mindre endringer. Tiltaket anses å heve de estetiske kvaliteter ved boligen ved at fasaden vil fremstå som ryddig og balansert. Ved omsøkte tiltak vil dette hensynet bli ivaretatt, og er alene mer til gagn enn skade for området totalt sett.

Kommentaren om at «En dispensasjon vil kunne gi presedensvirkning for andre som har ønske om tilsvarende balkonger i området» er lite relevant argument i denne sammenheng, på bakgrunn av den allerede godkjente balkongen i 3. etasje på bygget. Eventuelle presedensvirkninger vil i så fall bli svært lokalt begrenset, siden dispensasjonen kan begrunnes i angjeldende husrekkes og bygnings nåværende fasadeutforming. Dispensasjon i denne saken kan ikke tas til inntekt for en oppmyking av praksis eller lempeligere vurdering av bestemmelsen mot altaner i øvrige områder kommunedelplanen dekker. På bakgrunn av overnevnte vil fordelene ved å gi en dispensasjon for oppføring av balkong, klart overstige ulempene.

Advokatfirmaet Inventura AS

Bergen: Spelhaugen 22, 5147 Fyllingsdalen. **Oslo:** Karl Johans gate 12J, 0154 Oslo

www.inventura.no

Org.nr. NO 995 942 577 MVA

Kommentaren om at «...vi registrerer at eiendommen har fra før et privat uteoppholdsareal mot nordvest.» er en subjektiv ytring som jeg antar er blitt stående ved en inkurie og ikke tillagt vekt ved avgjørelsen.

Kommentaren om at: «Etter vårt skjønn vil balkongen privatisere underliggende areal og reduserer et allerede smalt trafikkareal.» er både subjektiv, samt ikke relevant. En balkong på 3 m², som er plassert 3,10 m over bakken vil ikke redusere trafikkarealet, dog heller ikke privatisere det underliggende arealet. Argumentet fremstår som en subjektiv vurdering. Viser for øvrig til tillatelse fra Etat for Bygg og Eiendom, om å bygge balkong over kommunal grunn, samt signert avtale.

Arealformål, Kjørevei offentlig

Tiltaket krever dispensasjon fra lovens byggegrense og slik dispensasjon er gitt på vilkårene nevnt i vedtaket.

Likevel sier kommunen under dette punktet at: «Vi er imidlertid av den oppfatning at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak ønsket bebyggelsesstruktur og hensynet til estetiske utformingene av omgivelsene»

Dette argumentet hører inn under de andre punktene i vedtaket, og er ikke i den sammenheng noe som forsterker begrunnelsen for avslag.

Hensynssone Spesialområde bevaring

Det vises til drøftelsen ovenfor. Klager er av den oppfatning at slik området i dag fremstår vil det omsøkte tiltak være til gang mer enn skade for området. De endringer som allerede er gjort er ved lovlige tiltak, og selv om kommunen nå har ombestemt seg med hensyn til hva som er visuelt gagn for området, er det likevel klart at tiltaket i seg selv er en visuell forbedring av fasaden til Fjellgaten 21.

At kommunen og byantikvaren er: «generelt negativ til balkonger på disse husene» veier ikke opp mot tiltakshavers interesse av å bygge balkongen.

Viser til sak nr. 201610563 vedrørende Blekebakken 6, brev datert 06.06.16: Rammetillatelse på vilkår og vedtaket «Det gis rammetillatelse til Fasadeendring, ved etablering av fransk balkong tilknyttet byggets 2 etasje.». Det vises også til punkt 3.3 Visuelle kvaliteter: «...Byantikvaren har ingen kommentarer vedrørende etablering av takvindu og fransk balkong med tilhørende altandør», samt Byantikvarens uttalelse «Den omsøkte franske balkongen, vil ikke, slik vi vurderer det, komme i konflikt med bygningens antikvariske verdi. Det er også gitt tillatelse til balkong på andre siden av gaten.»

Dette viser at Byantikvaren ikke er generell negativ til tilsvarende omsøkte endringer.

For ordens skyld presiserer vi at Blekebakken 6 ligger innenfor kommunedelplan Sandviken Fjellsiden Nord med historisk trehusbebyggelse. Det er altså motstrid

Advokatfirmaet Inventura AS

Bergen: Spelhaugen 22, 5147 Fyllingsdalen. **Oslo:** Karl Johans gate 12J, 0154 Oslo

www.inventura.no

Org.nr. NO 995 942 577 MVA

mellom Byantikvarens uttalelser til den sammenlignbare saken fra 06.06.16 og Byantikvaren sin uttalelser vedrørende Fjellgaten 21 den 19.03.2014. Sammenligningen viser klart brudd på likhetsprinsippet og at fagetatens argument om fare for presedensvirkning ikke holder mål, da Blekebakken 6 har fått godkjent bygging av balkong den 06.06.16.

Vedrørende balkong i 2.etasje anføres det at forbudet mot oppføring av altaner i kdp § 05, pkt. 8, skal bevare den eksisterende trehusbebyggelsen i området og sikre en visuelt sett helhetlig bebyggelse ut mot offentlig rom. Nevnte hensyn gjør seg ikke gjeldende i foreliggende sak, da flere av naboene i samme gate har tilsvarende balkonger som omsøkt, samt den godkjente balkongen i 3. etasje på bygget.

Etter klagers mening vil ikke hensynet bak bestemmelsene bli tilsidesatt ved en dispensasjon, ettersom det ikke er tale om en helhetlig fasadeutforming på boligene i området. Fordelene ved oppføring av balkong er at tiltakshaver får en bedre utnyttelse av egen bolig, lysforholdene i boligen bedres, samt at bygget vil få en mer komplett fremtoning.

En godkjennelse vil således være i tråd med eksisterende og omkringliggende bebyggelse.

Konklusjon

Som gjennomgått i punktene ovenfor er tiltaket ikke til vesentlig skade eller i konflikt med hverken byggets uttrykk eller nabolagets totale bilde.

Klager hevder derfor at tiltaket er til fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene og derfor at kommunens vedtak må omgjøres til gunst for klager slik at dispensasjon blir gitt.

Det vises igjen til likhetsprinsippet og prinsippet om forutberegnelighet. I tillegg til dette skal det også bemerkes at Tiltakshaver før søknaden ble sendt inn hadde forhåndskonferanse med Gruppeleder Åge Vallestad den 29.06.2016, hvor han stilte seg positiv til tiltaket og oppfordret til å søke.

Kostnad ved klagen og dekning av utgifter i saken

Tiltakshaver forbeholder seg å komme tilbake til dekning av kostnader og utgifter.

Det vises for øvrig til opprinnelig søknad med vedlegg.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Inventura AS



Helge Follestad
Advokat MNA

Klage på avslag sak 201626861 er sendt per e-post 06.12.16 og per ordinær post.

Vedlegg 1 - Fjellgaten



Vedlegg 2
Henrik Wergelandsgate 33. Bygging av balkong. Saks nr. 201120044.

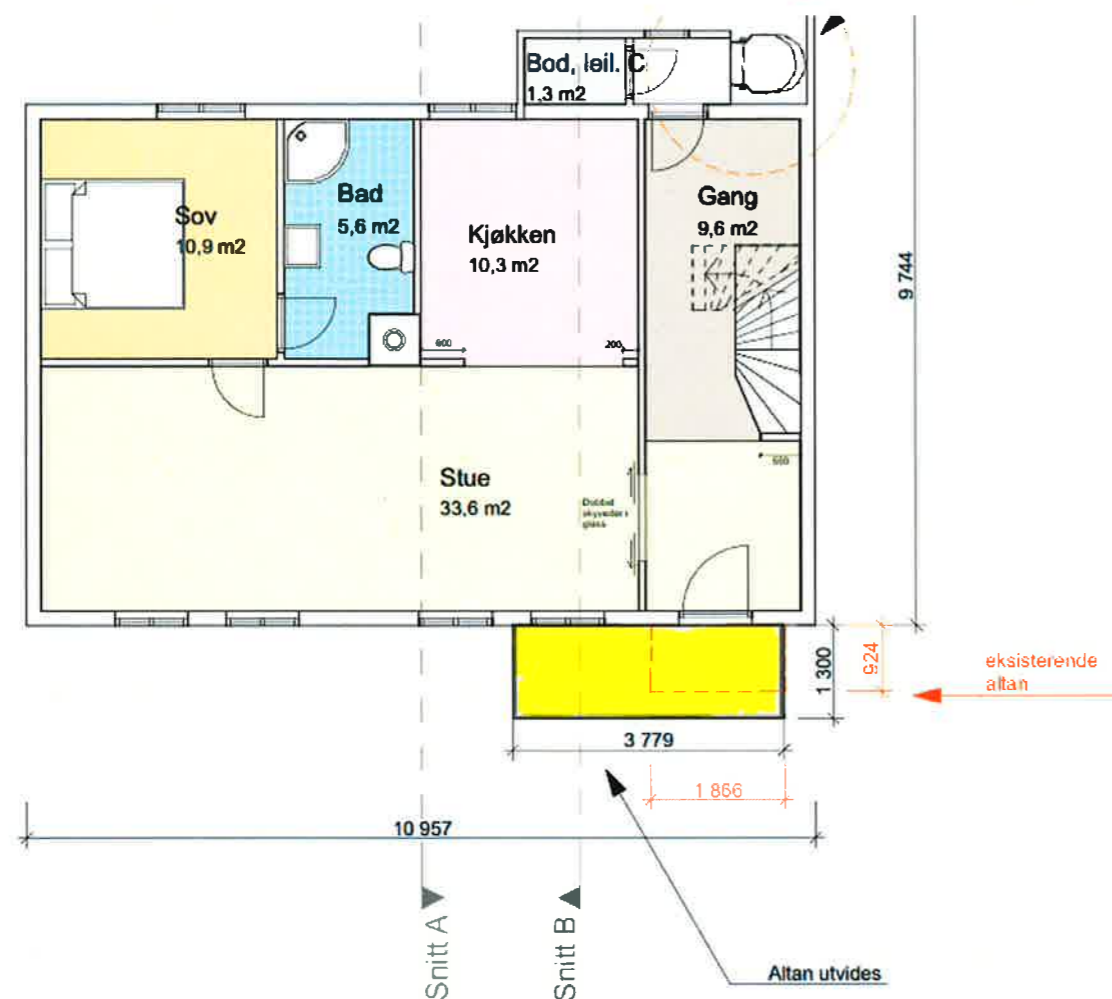


Vedlegg 3
Langeveien 18. Bygging av balkong. Saks nr. 201110685



Vedlegg 4
Øvre Blekeveien 11. Bygging av takopplett og ny balkong. Saks nr. 201436138.





Vedlegg 5
Blekebakken 6. Bygging av fransk balkong i 2.etasje. Saks nr. 201610563.



Vedlegg 6
Henrik Wergelandsgate 31. Bygging av balkong.



Telthussmauet 5- Balkonger



Øvre Blekeveien - Balkonger



Blekebakken 2 - Balkong



Henrik Wergelands gate - Balkonger





Sifiko AS
Titlestadvegen 41
5243 FANA

Deres kontaktperson:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Gerd Soldal	201626861/9	151116
	Dir. tlf.: 5556 6421		

AVSLAG PÅ SØKNAD

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1376
Adresse : Fjellgaten 21
Tiltakshaver : Eirik Vaaland Soltveit og Siri Knag
Tiltaket : Tilbygg, fasadeendring bolig

Vi viser til søknad mottatt 29.08.2016 og tilleggsdokumentasjon mottatt 01.09.2016 og den 08.09.2016.

1. Søknaden gjelder:

- Oppføring av balkong i 3. etasje.
- Fasadeendring med fjerning av to stk. vinduer og ny utgang og vindusfelt i plan 3.

Omsøkte balkong er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan Fjellsiden Nord, strøk 37, 38 og 39 med hensyn til arealformålene *Kjørevei offentlig* og *Gangvei offentlig* samt fra kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord § 05.8 *Inngrep i bebyggelsen*.
Det er søkt om dispensasjon.

2. VEDTAK

Søknad om tillatelse til oppføring av balkong og fasadeendring med fjerning av to stk. vinduer og ny utgang og vindusfelt i plan 3 avslås, jf. plan- og bygningsloven § 29-2 *Visuelle kvaliteter*, § 31-1 *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk*, kommuneplanens arealdel punkt 12 *Kulturminner og kulturmiljø*, kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord / kommunedelplanens 05.8 *Inngrep i bebyggelsen*, 06.2 *Bestemmelser om bebyggelsen og arealbruksformål* og reguleringsplan Fjellsiden Nord, strøk 37, 38 og 39 med hensyn til arealformålene *Kjørevei offentlig* og *Gangvei offentlig*.

2.1. Dispensasjoner

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Fjellsiden Nord, strøk 37, 38 og 39 med hensyn til arealformålene *Kjørevei offentlig* og *Gangvei offentlig* og § 05.8 *Inngrep i bebyggelsen* avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Tiltaket berøres av følgende planer

Reguleringsplan Fjellsiden Nord strøk 37, 38 og 39 nr. 5200000 i kraft fra den 23.11.1981 (kun balkongen som ligger innenfor denne planen)

Arealformål: Kjørevei offentlig

Hensynssone: Spesialområde bevaring

Kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord nr. 15750000 i kraft fra den 19.02.2001.

Arealformål: Boligområde og Veiareal

Utfyllende bestemmelser: Område med verneverdige bygninger

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 – 2021 nr. 60910000 i kraft fra den 24.04.2013.

Arealformål: Sentrumsformål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Hensynssoner: Bevaring kulturmiljø og Brannsmitteområder - annen fare.

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. Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Bestemmelsen innebærer at nye tiltak skal tilpasse seg omgivelsene. Byggets estetiske verdier må respekteres og aller helst forsterkes.

For å ivareta bebyggelse med bevaringsverdi gjelder også plan- og bygningsloven § 31-1 *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk*:

«Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering, skal kommunen se til at historiske, arkitektonisk eller annen kulturell verdi ved arbeid som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart».

Bygningen i Sefrakminne-registeret registrert med høy eller middels høy egenverdi som kulturminne og høy verdi som del av kulturminnemiljø.

Både dør- og vindusfeltet og balkongen er fremmedelementer i denne type bebyggelse. Etter vårt skjønn vil de forringe byggets historiske og kulturelle verdier i seg selv og som del av verneverdig bygningsmiljø.

Vi mener balkongen og fasadeendringene ikke tilfører bygningen visuelle kvaliteter i seg selv eller i forhold til de bygde omgivelser. Endringene bidrar ikke til å bevare de historiske verdiene bygningen har.

3.4. Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har den 19.03.2014 uttalt følgende til tiltaket:

«Anbefaling

Byantikvaren fraråder balkongen. Tiltaket endrer fasadeuttrykk og særpreget vesentlig, og er ikke forenlig med intensjonen om å ta vare på kulturminneverdiene i området.

Berørte verneverdier

I en tidligere sak skrev vi om verneverdiene:

Fjellgaten ligger innen middelalderens bykjerne, der grunnen er automatisk fredet i henhold til Kulturminneloven. De fleste hus i dette området brant ned i bybrannen i 1702, men noen hus ble spart. Det er altså her man kan finne de eldste byggene i Bergen sentrum.

Byantikvaren har ingen sikre dateringer for Fjellgaten 21, men huset vises som en toetasjes bolig i tre på kart fra 1880. Bygningen ser ut til å ha fått sin nåværende hovedform i andre halvdel av 1800-tallet, men kan ha en langt eldre kjerne. Fjellgaten har antikvarisk egen- og miljøverdi.

Huset ligger svært eksponert til i Fjellsiden. Huset har antikvarisk egenverdi som eksempel på eldre trehusbebyggelse i Bergen, på tross av flere uheldige fasadeendringer, blant annet balkongen i 3. etasje. Videre har huset høy miljøverdi som del av den sammenhengende trehusbebyggelsen, som representerer en sjelden historisk struktur både nasjonalt og internasjonalt og bør bevares i sin helhet. Området har i hovedsak bevart den urbane struktur som har dannet seg fra middelalderen og frem til andre halvdel av 1800-tallet.

Eiendommen er uregulert, og omfattes av KDP Sandviken og Fjellsiden Nord, hvor den er vist i område med verneverdig bebyggelse. I KPA er eiendommen angitt i hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570), Historisk senter, Fjellsiden: «Kulturminneverdiene i området er betydelige, og må vurderes spesielt i søknader om tiltak».

Videre inngår eiendommen i Riksantikvaren NB!- register over urbane kulturmiljø av nasjonal interesse.

Omsøkt tiltak

Det søkes om bygging av balkong i 2. etasje mot Fjellgaten, samt fjerning av to vindu for innsetting av to altandører med sidefelt i glass. Balkongen vil bli i tilsvarende utførelse som eksisterende balkong i 3. etasje.

Vurdering og konklusjon

Fjellgaten 21 representerer en type bebyggelse hvor det ikke har vært tradisjon for et fasadeelement som balkong, og slike tiltak endrer fasadeuttrykk og særpreget vesentlig. Byantikvaren er derfor generelt negativ til balkonger på disse husene, især mot offentlig gate.

Utformingen med glass og kvadratisk oppdeling som er valgt på eksisterende balkong – om nå omsøkt også for 2. etasje - er heller ikke heldig etter vårt skjønn. Det er forøvrig problematisk å vurdere hvordan balkonger «tilpasset den opprinnelige bygningen» eventuelt skulle se ut, og hvor de skulle plasseres, da det knapt finnes historiske forbilder for dette.

Fjellgaten 21 har allerede en godkjent balkong i 3. etasje, noe som klart har redusert husets autentisitet og opplevelsesverdi. Byantikvaren frarådet denne i februar 2000. Å innføre nok en balkong må sies å innebære en vesentlig ytterligere forringelse av fasaden, samt av gatens miljøverdi. Tiltaket har dessuten den uheldige effekten at det, sammen med eksisterende balkong og takopplett, dannes en sterk horisontal markering av midtpartiet. Dette er noe det enkle huset uten utspringende fasadeelementer historisk ikke har hatt. Den horisontale fordelingen av vindu er også karakteristisk og berøres negativt av dørene. En rekke uheldige balkonger er dessverre allerede bygget i denne gaten, som inngår i et våre viktigste

trehusmiljøer. De bør ikke suppleres med flere.

Byantikvaren fraråder balkongen. Tiltaket er ikke forenlig med hensynssone i KPA og intensjonen om å ta vare på kulturminneverdiene i området. Vi viser også til plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.»

Tiltakshaver har innhentet uttalelse fra Trafikketaten og har inngått avtale med Bergen kommune som grunneier om å etablere balkong over offentlig grunn.

Trafikketaten skriver følgende den 28.11.2013:

Vi viser til Deres brev datert 12.11.2013, vedrørende søknad om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei; Fjellgaten, for ovennevnte eiendom i forbindelse med bygging av balkong.

Etter veglovens § 29 annet, jf. første ledd, fastslås hovedregelen for byggegrensens utstrekning til 15 meter fra midtlinje på kommunal vei, dersom byggegrensen ikke er regulert i kommune- eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Eiendommen ligger i et uregulert område. Det aktuelle tiltaket ønskes gjennomført innenfor lovens byggegrense på 15 m og krever dispensasjonsvedtak fra Trafikketaten etter veglovens § 30. Etter Trafikketatens vurdering vil tiltaket ikke berøre veiinteressene på en måte som er til hinder for veivedlikeholdet.

I henhold til delegert fullmakt og med hjemmel i veglovens § 30 jf. 29, dispenserer Trafikketaten fra lovens byggegrense på følgende vilkår:

- Ingen deler av balkongen skal komme nærmere veimidte enn slik innsendt søknad med skisser, datert 12.11.13 og situasjonsplan, datert 8.11.13 viser.
- Høyden fra bakkenivå og opp til balkong skal minst være 3,10 meter, slik søknad med skisse datert 12.11.13 viser
- Det kan ikke rettes erstatningskrav mot veiholder ved eventuell skade på balkongen forårsaket av veivedlikeholdet, herunder brøyting, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere kommunal vei enn gjeldene byggegrense.
- Det skal hindres nedfall fra balkong. Det tillates ikke å henge opp altankasser eller lignende på utsiden av balkongen.
- Utførende entreprenør må ha godkjent arbeidstillatelse fra Trafikketaten (jf. vegloven § 32 og § 57), med tilhørende arbeidsvarsling før arbeid på eller ved vei kan starte opp.

3.5. Dispensasjon

Omsøkte balkong vil bli liggende over offentlig trafikkareal og er avhengig av dispensasjon fra arealformålene *Kjørevei offentlig* og *Gangvei offentlig* i reguleringsplan Fjellsiden Nord, strøk 37, 38 og 39.

Balkongen kommer også i konflikt med bestemmelsene i kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord § 05.8 *Inngrep i bebyggelsen* der det blant annet står:

«I den tradisjonelle trehusbebyggelsen tillates ikke fremspringende altaner mot det offentlige byrom.»

Det søkes om dispensasjon fra planene.

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plan og vedtak skal i følge formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven, 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.

Trafikkareal:

Hensynet bak arealformålet offentlig gangvei og kjørevei at det skal sikres tilstrekkelig areal til kjørende og gående. Arealet skal ivareta friskt og drift og vedlikehold av veggen og fortau. Reguleringsplan nr. 5200000 har ikke bestemmelser eller kart som viser byggegrense. Hele planområdet er avsatt til Spesialområde bevaring og viser plassering av den verneverdige bebyggelsen. Arealformålene har dermed også betydning for bebyggelsens plassering og bebyggelsesstruktur.

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at tiltaket ikke vil være til hinder for trafikk, brann/ambulanseredningsbil o.l. og viser til at Trafikketaten har gitt tillatelse og vurdert at tiltaket ikke vil berøre veiinteresser på at måte som er til hinder for vegvedlikeholdet. Søker mener tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning på smitt, smau, gangatkomst, snarveier, trapper og heller ikke veiens historiefortellende egenskap i valg av dekke og avslutning til bebyggelsen.

Som søker skriver, har ikke trafikkmyndighetene merknader til at balkongen blir liggende over trafikkarealet. Vi er imidlertid av den oppfatning at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak ønsket bebyggelsesstruktur og hensynet til estetiske utformingene av omgivelsene.

Inngrep i bebyggelsen:

Hensynet bak bestemmelsen om at det ikke skal tillates nye balkonger mot offentlig byrom er bevaring av verneverdig bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med at det allerede er godkjent altan i 3. etasje og at den nye balkongen vil bli bygget i samme utførelse. Eksisterende balkong innehar god kvalitet og fremstår estetisk med fin visuell kvalitet og er pent tilpasset bygget. Fjellgaten 21 inngår ikke i reguleringsplan, bygningen er ikke verneverdig og den ble modernisert i 2004 med nytt tak, nye vinduer og ny inngangsdør. Bygget fremstår moderne tatt i betraktning byggets alder. Søker mener bygningen vil bli penere med to balkonger og fremstå som mer komplett. Tiltakshaver har et stort ønske om å kunne benytte utsikt, sol og uterom fra en koselig og pen altan.

Som byantikvaren skriver, har bygningen antikvarisk egenverdi og høy verneverdig som del av del av den sammenhengende trehusbebyggelsen. Trehusbebyggelsen representerer en sjelden historisk struktur både nasjonalt og internasjonalt som bør bevares i sin helhet.

Vi mener at den nye balkongen i vesentlig grad vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen og formålsbestemmelsen. Balkongen bidrar ikke til langsiktig løsning for miljø og samfunn og den forringer området historiske og estetiske kvaliteter. En dispensasjon vil kunne gi presedensvirkning for andre som har ønske om tilsvarende balkonger i området.

Vi kan ikke se at det er samfunnsmessige fordeler ved en dispensasjon fra arealformål og § 05.08 *Inngrep i bebyggelsen*. Vi ser at tiltakshaver vil få fordeler med et større privat uteareal, men vi registrerer at eiendommen har fra før et privat uteoppholdsareal mot nordvest. Etter vårt skjønn vil balkongen privatisere underliggende areal og reduserer et allerede smalt trafikkareal. Balkongen vil også viske ut eksisterende bebyggelsesstruktur samt at den forringer byggets antikvariske utforming. Vi viser i den forbindelse til kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord der det i bestemmelsene i § 06 står at:

«Bebyggelsen skal ha sammenhengende struktur til gate. Bebyggelsens fasade mot gate skal henvende seg mot gaten med vinduer og inngangsparti. Eksisterende eiendomsstruktur skal gjenspeile seg i fasadene.»

«Eiendommenes struktur skal ikke endres.»

Vi mener at ulempene ved en dispensasjon er klart større enn fordelene.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Gerd Soldal - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:

Eirik Vaaland Soltveit og Siri Knag, Fjellgaten 21, 5003 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 sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Fra: Helge Follestad <Helge.Follestad@inventura.no>
Sendt: 6. desember 2016 11:42
Til: Postmottak planogbygg
Kopi: Eirik Soltveit
Emne: Klage på byggesak 201626861
Vedlegg: Klage avslag på søknad. Gnr 167 bnr 1376 Fjellgaten 21.pdf

Vedlagt oversendes klage på byggesak.

Klagen er også sendt i ordinær post i dag.

Med vennlig hilsen

Helge Follestad
 Advokatfirmaet Inventura AS
 Tlf.: 93 05 60 52



Sifiko AS
 Titlestadvegen 41
 5243 FANA

Deres referanse: Vår saksbehandler: Vårt saksnummer: Dato:
 Gerd Soldal 201626861/42 291018
 Dir. tlf.: 5556 6421

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1376
 Adresse : Fjellgaten 21
 Tiltakshaver : Eirik Vaaland Soltveit og Siri Knag
 Tiltaket : Tilbygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.10.2018 og tillatelse datert 28.11.2017 og korrigert vedtak datert 30.01.2018.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for følgende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10:

- **Oppføring av balkong i 2. etasje.**
- **Fasadeendring med fjerning av to stk. vinduer og ny utgang og vindusfelt i plan 2.**

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 for etatsdirektøren

Gerd Soldal - seksjonsleder
Sylvi Søvik Wathne - avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Eirik Vaaland Soltveit og Siri Knag, Fjellgaten 21, 5003 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Sifiko AS
Titlestadvegen 41
5243 FANA

Deres referanse: Vår saksbehandler: Vårt saksnummer: Dato:
Gerd Soldal 201626861/25 281117
Dir. tlf.: 5556 6421

TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1376 (1342)
Adresse : Fjellgaten 21
Tiltakshaver : Eirik Vaaland Soltveit og Siri Knag
Tiltaket : Tilbygg og fasadeendring bolig

Vi viser til søknad mottatt 29.08.2016 og tilleggsdokumentasjon mottatt 01.09.2016 og den 08.09.2016.

1. Søknaden gjelder:

- Oppføring av balkong i 3. etasje.
- Fasadeendring med fjerning av to stk. vinduer og ny utgang og vindusfelt i plan 3.

Ny balkong er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan Fjellsiden Nord, strøk 37, 38 og 39 med hensyn til arealformålene Kjørevei offentlig og Gangvei offentlig samt fra kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord § 05.8 Inngrep i bebyggelsen. Det er søkt om dispensasjon.

Omsøkte balkong og fasadeendring ble avslått av oss den 15.11.2016. Vedtaket er påklagd og Komité for miljø og byutvikling fattet dette vedtaket i møte den 31.08.17 under sak 246/17:

1. Med hjemmel i forvaltningslovens § 33, 2. ledd, 2. setning oppheves fagetatens vedtak av 15.11.2016
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen med hensyn til arealformålene Kjørevei offentlig og Gangvei offentlig, samt fra KDP Sandviken – Fjellsiden Nord § 05.8 Inngrep i bebyggelsen, til oppføring av balkong tilsvarende godkjent balkong i 3. etasje og som vist i innsendte byggesøknad.
3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 gis det tillatelse til oppføring av omsøkte balkong i 2. etasje samt fasadeendring ved utskifting av vinduer til balkongdør.

4. Klagen tas til følge.

Oppfølging av komiteens vedtak:

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Oppføring av balkong i 3. etasje.
- Fjerning av to stk. vinduer og innsetting av ny utgang og nytt vindusfelt i fasade mot sørvest i plan 3.

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan Fjellsiden Nord strøk 37, 38 og 39 med hensyn til arealformålene *Kjørevei offentlig* og *Gangvei offentlig* og fra Kommunedelplan Fjellsiden Nord § 05.8 *Inngrep i bebyggelsen*, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Plassering og høyde på balkongen

Plasseringen godkjennes som omsøkt med 0,8 meter over nabogrense (167/1342), jf. plan- og bygningsloven § 29-4, reguleringsplan nr. 5200000 og samtykke fra Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom datert den 08.08.2016. Balkongen godkjennes med bredde på 3,85 meter og forutsettes å ha minimum høyde 3,1 meter over bakken. Vilkår og krav stilt av kommunal vegmyndighet datert 28.11.2013 skal etterkommes.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Reguleringsplan Fjellsiden Nord strøk 37, 38 og 39 nr. 5200000 i kraft fra den 23.11.1981 (kun balkongen som ligger innenfor denne planen)
Arealformål: Kjørevei offentlig
Hensynssone: Spesialområde bevaring

Kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord nr. 15750000 i kraft fra den 19.02.2001.
Arealformål: Boligområde og Veiareal
Utfyllende bestemmelser: Område med verneverdige bygninger

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 – 2021 nr. 60910000 i kraft fra den 24.04.2013.
Arealformål: Sentrumsformål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Hensynssoner: Bevaring kulturmiljø og Brannsmitteområder - annen fare.

3.2 Nabovarsling

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

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Sifiko AS	984244819	SØK tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
Sifiko AS	98424819	PRO tiltaksklasse 1	Arkitektur
Sifiko AS	984244819	UTF tiltaksklasse 1	Tømrerarbeider

3.4 Visuelle kvaliteter, antikvariske forhold og forhold til gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Bestemmelsen innebærer at nye tiltak blant annet skal tilpasse seg omgivelsene. Byggets estetiske verdier må respekteres og aller helst forsterkes.

For å ivareta bebyggelse med bevaringsverdi gjelder også plan- og bygningsloven § 31-1 *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk:*

«Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering, skal kommunen se til at historiske, arkitektonisk eller annen kulturell verdi ved arbeid som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart».

Bygningen i Sefrakminne-registeret registrert med høy eller middels høy egenverdi som kulturminne og høy verdi som del av kulturminnemiljø.

Byantikvaren har den 19.03.2014 uttalt følgende til tiltaket:

Anbefaling

Byantikvaren fraråder balkongen. Tiltaket endrer fasadeuttrykk og særpreg vesentlig, og er ikke forenlig med intensjonen om å ta vare på kulturminneverdiene i området.

Berørte verneverdier

I en tidligere sak skrev vi om verneverdiene:

Fjellgaten ligger innen middelalderens bykjerne, der grunnen er automatisk fredet i henhold til Kulturminneloven. De fleste hus i dette området brant ned i bybrannen i 1702, men noen hus ble spart. Det er altså her man kan finne de eldste byggene i Bergen sentrum.

Byantikvaren har ingen sikre dateringer for Fjellgaten 21, men huset vises som en toetasjes bolig i tre på kart fra 1880. Bygningen ser ut til å ha fått sin nåværende hovedform i andre halvdel av 1800-tallet, men kan ha en langt eldre kjerne. Fjellgaten har antikvarisk egen- og miljøverdi.

Huset ligger svært eksponert til i Fjellsiden. Huset har antikvarisk egenverdi som eksempel på eldre trehusbebyggelse i Bergen, på tross av flere uheldige fasadeendringer, blant annet balkongen i 3. etasje. Videre har huset høy miljøverdi som del av den sammenhengende trehusbebyggelsen, som representerer en sjelden historisk struktur både nasjonalt og internasjonalt og bør bevares i sin helhet. Området har i hovedsak bevart den urbane struktur som har dannet seg fra middelalderen og frem til andre halvdel av 1800-tallet.

Eiendommen er uregulert, og omfattes av KDP Sandviken og Fjellsiden Nord, hvor den er vist i område med verneverdig bebyggelse. I KPA er eiendommen angitt i hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570), Historisk senter, Fjellsiden:

«Kulturminneverdiene i området er betydelige, og må vurderes spesielt i søknader om tiltak».

Videre inngår eiendommen i Riksantikvaren NB!- register over urbane kulturmiljø av nasjonal interesse.

Omsøkt tiltak

Det søkes om bygging av balkong i 2. etasje mot Fjellgaten, samt fjerning av to vindu for innsetting av to altandører med sidefelt i glass. Balkongen vil bli i tilsvarende utførelse som eksisterende balkong i 3. etasje.

Vurdering og konklusjon

Fjellgaten 21 representerer en type bebyggelse hvor det ikke har vært tradisjon for et fasadeelement som balkong, og slike tiltak endrer fasadeuttrykk og særpreg vesentlig. Byantikvaren er derfor generelt negativ til balkonger på disse husene, især mot offentlig gate.

Utformingen med glass og kvadratisk oppdeling som er valgt på eksisterende balkong – om nå omsøkt også for 2. etasje - er heller ikke heldig etter vårt skjønn. Det er for øvrig problematisk å vurdere hvordan balkonger «tilpasset den opprinnelige bygningen» eventuelt skulle se ut, og hvor de skulle plasseres, da det knapt finnes historiske forbilder for dette.

Fjellgaten 21 har allerede en godkjent balkong i 3. etasje, noe som klart har redusert husets autentisitet og opplevelsesverdi. Byantikvaren frarådet denne i februar 2000. Å innføre nok en balkong må sies å innebære en vesentlig ytterligere forringelse av fasaden, samt av gatens miljøverdi. Tiltaket har dessuten den uheldige effekten at det, sammen med eksisterende balkong og takopplett, dannes en sterk horisontal markering av midtpartiet. Dette er noe det enkle huset uten utspringende fasadeelementer historisk ikke har hatt. Den horisontale fordelingen av vindu er også karakteristisk og berøres negativt av dørene. En rekke uheldige balkonger er dessverre allerede bygget i denne gaten, som inngår i et våre viktigste trehusmiljøer. De bør ikke suppleres med flere.

Byantikvaren fraråder balkongen. Tiltaket er ikke forenlig med hensynssone i KPA og intensjonen om å ta vare på kulturminneverdiene i området. Vi viser også til plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.

Omsøkte balkong vil bli liggende over offentlig trafikkareal og er avhengig av dispensasjon fra arealformålene Kjørevei offentlig og Gangvei offentlig i reguleringsplan Fjellsiden Nord, strøk 37, 38 og 39.

Balkongen kommer også i konflikt med bestemmelsene i kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord § 05.8 *Inngrep i bebyggelsen* der det blant annet står: «I den tradisjonelle trehusbebyggelsen tillates ikke fremspringende altaner mot det offentlige byrom.»

Det søkes om dispensasjon fra planene.

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plan og vedtak skal i følge formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven, 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.

Trafikkareal:

Hensynet bak arealformålet offentlig gangvei og kjørevei at det skal sikres tilstrekkelig areal til kjørende og gående. Arealet skal ivareta friskt og drift og vedlikehold av vegen og fortau. Reguleringsplan nr. 5200000 har ikke bestemmelser eller kart som viser byggegrense. Hele planområdet er avsatt til Spesialområde bevaring og viser plassering av den verneverdige bebyggelsen. Arealformålene har dermed også betydning for bebyggelsens plassering og bebyggelsesstruktur.

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at tiltaket ikke vil være til hinder for trafikk, brann/ambulanseredningsbil o.l. og viser til at Trafikketaten har gitt tillatelse og vurdert at tiltaket ikke vil berøre veiinteresser på at måte som er til hinder for vegvedlikeholdet. Søker mener tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning på smitt, smau, gangatkomst, snarveier, trapper og heller ikke veiens historiefortellende egenskap i valg av dekke og avslutning til bebyggelsen.

Inngrep i bebyggelsen:

Hensynet bak bestemmelsen om at det ikke skal tillates nye balkonger mot offentlig byrom er bevaring av verneverdig bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med at det allerede er godkjent altan i 3. etasje og at den nye balkongen vil bli bygget i samme utførelse. Eksisterende balkong innehar god kvalitet og fremstår estetisk med fin visuell kvalitet og er pent tilpasset bygget. Fjellgaten 21 inngår ikke i reguleringsplan, bygningen er ikke verneverdig og den ble modernisert i 2004 med nytt tak, nye vinduer og ny inngangsdør. Bygget fremstår moderne tatt i betraktning byggets alder. Søker mener bygningen vil bli penere med to balkonger og fremstå som mer komplett. Tiltakshaver har et stort ønske om å kunne benytte utsikt, sol og uterom fra en koselig og pen altan.

Komite for miljøutvikling sin vurdering av visuelle kvaliteter, antikvariske forhold og plangrunnlaget:

For omsøkte balkong i 2. etasje ut mot Fjellgaten, anføres det fra fagetaten at tiltaket muligens ikke er til hinder for vedlikeholdet av veien, men at fagetaten er av den oppfatning at tiltaket vil ha negativ innvirkning ved at det bygges over areal avsatt til veiformål, slik at åpenheten av veien innsnevres og privatiseres i noe grad. Fagetaten bemerker også at en balkong i 2. etasje kommer nærmere i avstand fra gående og kjørende enn balkongen i 3. etasje.

Komiteen er av en annen oppfatning og kan ikke se at en smal balkong (1 meter dyp) som ligger mer enn 3 meter over bakkenivå, vil føre til at veien oppleves som innsnevret og privatisert. Komiteen kan ikke se at hensynene bak arealformålene Kjørevei offentlig og Gangvei offentlig vil bli tilsidesatt ved tillatelse. Komiteen viser også til Trafikketatens tillatelse etter vegloven, som begrunnes med at tiltaket «ikke vil berøre veiinteresser på en måte som er til hinder for vegvedlikeholdet».

For vurdering av dispensasjon fra KDP Sandviken – Fjellsiden Nord, viser fagetaten til Byantikvarens uttalelse om at huset har en antikvarisk egenverdi som eksempel på eldre trehusbebyggelse i Bergen, på tross av flere uheldige fasadeendringer bl.a. oppføring av balkong i 3. etasje.

Komiteen mener at godkjenning av balkongen i 3. etasje har ført til en ubalanse i fasaden som vil kunne rettes opp ved å bygge en tilsvarende balkong i 2. etasje. Etter komiteens mening vil ikke hensynene bak § 05.8 Inngrep i bebyggelsen i KDP Sandviken- Fjellsiden Nord, bli tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon ettersom det ikke er tale om en helhetlig fasadeutforming på boligene i området. Fordelene ved oppføring av balkong er at tiltakshaver får en bedre utnyttelse av egen bolig ved at det etableres uteoppholdsareal på egen eiendom, samt at lysforholdene i boligen bedres. Samlet vil det også gi en forbedring av husets visuelle uttrykk i og med at det allerede er gjort tilsvarende påbygg i 3. etasje. Komiteen mener at tiltaket tilfredsstiller kravene til gode visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2, jf. § 31-1.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Tiltakshaver har innhentet uttalelse fra Trafikketaten datert den 13.09.2016 der trafikketaten viser til tidligere vedtak fattet den 28.11.2013:

Vi viser til Deres brev datert 12.11.2013, vedrørende søknad om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei; Fjellgaten, for ovennevnte eiendom i forbindelse med bygging av balkong.

Etter veglovens § 29 annet, jf. første ledd, fastslås hovedregelen for byggegrensens utstrekning til 15 meter fra midtlinje på kommunal vei, dersom byggegrensen ikke er regulert i kommune- eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Eiendommen ligger i et uregulert område. Det aktuelle tiltaket ønskes gjennomført innenfor lovens byggegrense på 15 m og krever dispensasjonsvedtak fra Trafikketaten etter veglovens § 30. Etter Trafikketatens vurdering vil tiltaket ikke berøre veiinteressene på en måte som er til hinder for veivedlikeholdet.

I henhold til delegert fullmakt og med hjemmel i veglovens § 30 jf. 29, dispenserer Trafikketaten fra lovens byggegrense på følgende vilkår:

- Ingen deler av balkongen skal komme nærmere veimidte enn slik innsendt søknad med skisser, datert 12.11.13 og situasjonsplan, datert 8.11.13 viser.
- Høyden fra bakkenivå og opp til balkong skal minst være 3,10 meter, slik søknad med skisse datert 12.11.13 viser
- Det kan ikke rettes erstatningskrav mot veiholder ved eventuell skade på balkongen forårsaket av veivedlikeholdet, herunder brøyting, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere kommunal vei enn gjeldene byggegrense.
- Det skal hindres nedfall fra balkong. Det tillates ikke å henge opp altankasser eller lignende på utsiden av balkongen.
- Utførende entreprenør må ha godkjent arbeidstillatelse fra Trafikketaten (jf. vegloven § 32 og § 57), med tilhørende arbeidsvarsling før arbeid på eller ved vei kan starte opp.

Tiltakshaver har den 08.08.2016 fått samtykke fra Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom om å etablere balkong over offentlig grunn.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Gerd Soldal - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Eirik Vaaland Soltveit og Siri Knag, Fjellgaten 21, 5003 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 sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Kommunens saksnr.
201626861

Nullstill



Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	167	1376				21	Bergen
Adresse				Postnr.	Poststed		
Fjellgaten 21				5003	Bergen		

Ferdigattest	
Tilfredsstillert tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall	
Sluttrapport av	Dato
se vedlegg	vedlegges søknaden
	Vedlegg nr. K - 1
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.	

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radioator	<input type="checkbox"/> Luftoppvarming
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner	<input type="checkbox"/> Annet
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme			

Erklæring	
<input checked="" type="checkbox"/>	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	1 -	<input type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	1 -	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 -	<input type="checkbox"/>

Underskrifter			
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)		Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)	
Foretak Sifiko AS		Navn	
Kontaktperson Ove Nilsen	Telefon 90140640	Mobiltelefon 90140640	Kontaktperson Telefon Mobiltelefon
E-post sifikoas@aktivepost.no		E-post	
Dato 09.10.2018	Underskrift <i>Ove Nilsen</i>	Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver Ove Nilsen		Gjentas med blokkbokstaver	

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	00167-1376-0000-002
Eiendommens adresse	Fjellgaten 21
Eier	Joakim Lundekvam , Fjellgaten 21 , 5003 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt Formuesgrunnlag	1149500kr	0.0028	3 218,60	804,65
Abonnementsgebyr vann	315m2	6.43	266,32	66,39
Stipulert mengde vann	410m3	9.54	514,30	128,22
Abonnementsgebyr avløp	315m2	8.76	362,83	90,45
Stipulert mengde avløp	410m3	12.91	695,98	173,51
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Lås	1 stk	129.64	25,93	6,48
Restavfall 660L 1tømm.pr uke	1 beholder	1987.94	2 397,59	599,40
Total eksl. mva			7 586,55	1 895,35

* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt

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



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingservice), betaling@bergen.kommune.no

04.07.2023 09:03:14



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID. Du finner IPID her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure: Buysure AS Munkedamsveien 45, 0250 Oslo klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



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 eigeendom (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 TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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





W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiidomsmebling



@weiidomsmebling



weiidomsmebling.no



BERGEN SENTRUM
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

