

Tilstandsrapport



Enebolig



Wesenbergsmauet 3 C, 5003 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 167, bnr. 1460



Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 16515-1669

Referansenummer: YC5778

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsめglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentakst.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Huset har ila. 2024/25 vært gjenstand for omfattende fornyelser og rehabilitering og fremstår i god stand med moderne kvaliteter på det meste av overflater og inventar.

Enebolig - Byggeår: 1840

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Saltak oppført i sperrekonstruksjon. Takkonstruksjoner var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Renner og nedløp i sortlakkert stål.

YTTERVEGGER:

Husets yttervegger opplyses å være oppført i reisverk (stående plank). Fasader har liggende enkelfalset trekledning med enkelte partier med stående trekledning.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass.

Husets hovedytterdør ser ut for å være en hvitmalt teakdør. I loftsetasje, fra soverom til takterrasse, er det en rømningsdør/vindu i PVC med to-lags energiglass Døren som er fra 2020 har en høyde på ca. 1,40 m.

TAKTERRASSE:

Mot nord-vest er det med adkomst fra loftsetasje en takterrasse som danner tak over innredet rom i 1. etasje. Terrassen er dekket med Sarnafilbelegg og belagt med tremmer av tre. Rekkverk i tre med liggende bord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malt trepanel og malte plater.

GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLERE:

Støpt gulv på grunn i hele 1. etasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

RADON:

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

INNENDIG TRAPP:

Mellom etasjene er det en gammel malt tretrapp.

INNENDIGE DØRER:

Hvite glatte lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM:

Bad/vaskerom ble totalrehabilitert i 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har malte plater, samt fliser i dusjonen. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjonen. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk ble med streklaser målt til 45 m.m.

Det er plastsluk og smøremembran som skal dokumenteres innen

salg.

Rommet har servant m/underskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX. Tilluft ved dør.

Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke har vært i bruk etter totalrehabilitering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2024 med sorte glatte fronter.

Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØPSRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Interne avløpsrør i huset er av plast.

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

V.V. TANK:

Varmtvannstanken som er plassert på kott har et nettovolum på 107 liter. Tanken er relativt ny, men ikke helt ny.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap som er plassert på kott under trapp inneholder automatsikringer med 2/50 A hovedsikringer. I tillegg 9 kurser.

BRANNTTEKNISK:

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje. Det opplyses at disse er tilknyttet borettslagets felles alarmanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

GRUNN OG FUNDAMENTER:

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Ringmur er en sementert gråsteinsmur.

DRENERING:

Rekvirent opplyser at det er foretatt drenerende tiltak langs en langvegg og en kortvegg. Her er eksisterende masser gravd opp og erstattet med nye drenerende masser.

TERRENGFORHOLD:

Eiendommen ligger dels i flatt og dels i lett skrånende terreng.

UTVENDIGE VANN OG AVLØPSRØR:

Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent alder og type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

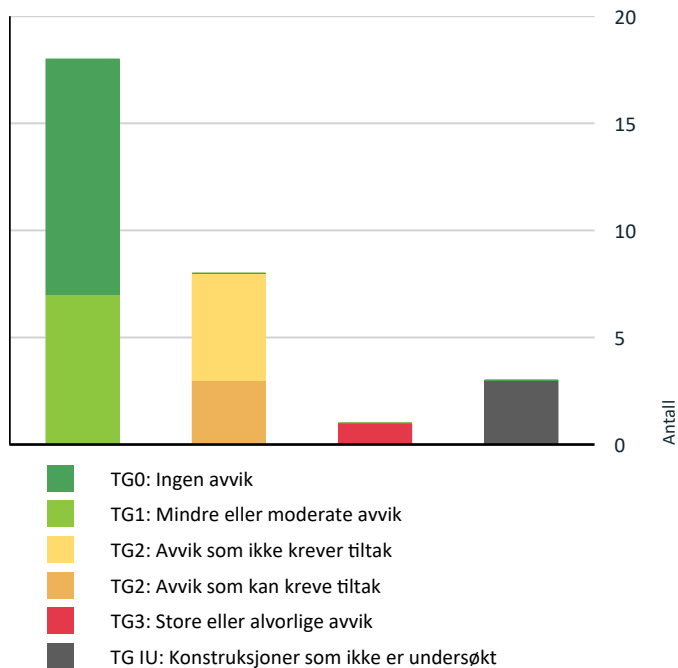
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

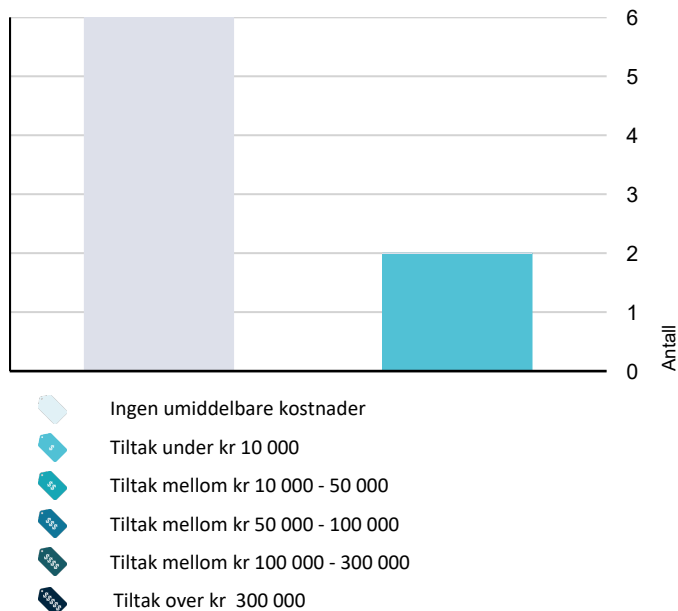
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. Skjønnhetsfeil kommenteres ikke.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

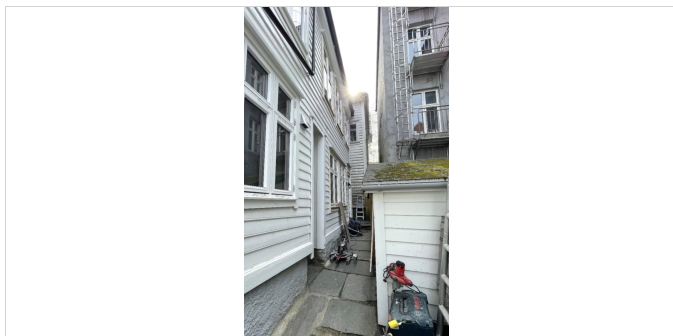
[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1840

Kommentar
Rekvirent

Anvendelse

Liten enebolig på to etasjer. Huset henger delvis sammen med andre hus i borettslaget.

Standard

Normalt god og modernisert standard på huset overflater og inventar.

Vedlikehold

Godt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert tegltakstein som opplyses å være fra 2020. Takstein var kun delvis mulig å befare fra takterrasse.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sortlakkert stål

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent

Veggkonstruksjon

Husets yttervegger opplyses å være oppført i reisverk (stående plank) Fasader har liggende enkelfalset trekledning med enkelte partier med stående trekledning. Langvegg mot syd-øst fikk ny kledning i 2025. Det er ellers stedvis skiftet noen kledningsbord etter behov i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterkledning som ikke er skiftet er inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er vanskelig å si noe eksakt om når kledning må skiftes, og det er ingen umiddelbart behov for det. Forholdet må dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i sperrekonstruksjon. Takkonstruksjoner var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1Vinduer

Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. 7 nye vinduer i 2025. Arbeidene skal ha blitt utført av HM-Bygg AS

TG 2Dører

Husets hovedytterdør ser ut for å være en hvitmalt teakdør. I loftsetasje, fra soverom til takterrasse, er det en rømningsdør/vindu i PVC med to-lags energiglass. Denne døren som er fra 2020 har en høyde på ca. 1,40 m. Alder på hovedytterdør er ukjent, men kan være 30-40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedytterdør er inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er vanskelig å si noe eksakt om når hovedytterdør må skiftes, og det er ingen umiddelbart behov for tiltak. Fremtidige utskiftninger må dog påregnes.

TG 2Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot nord-vest er det med adkomst fra loftsetasje en takterrasse som danner tak over innredet rom i 1. etasje. Terrassen er tekket med Sarnafilbelegg og belagt med tremmer av tre. Rekkverk i tre med liggende bord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Takterrassen, som ikke er omsøkt, skal være bygget en gang på 90-tallet. Forventet levetid på Sarnafilbelegg er ca. 40 år. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90 cm. som tilfredsstilte datidens minstekrav. Dagens minstekrav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og malte plater.

Laminatgulv er fra 2025/25. Vegger er fornyet i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Rekvirent

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i hele 1. etasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På det ene soverommet i loftsetasje ble det registrert høydeforskjell på 45 m.m. på tvers av rommet (lengde på 2,90 m). På langs av samme rommet ble det registrert høydeforskjell på 15 m.m. Skjevheter i gulv er helt normalt på hus av denne alder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det en gammel malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er bygget etter datidens skikk og krav, og ville ikke tilfredsstilt dagens krav for trapper i bolighus. Trappen er bratt, smal og har korte inntrinn ihht. dagens krav. Det mangler håndløper på den ene siden. Det er for store åpninger (12,5 cm.) mellom rekkverksspiller på rekkverk rundt trappeåpning i loftsetasje. Det skal etter dagens krav ikke være større åpninger i et rekkverk enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trappen sett ovenfra



Trappen sett nedenfra

! TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte lettdører.

Årstall: 2024 Kilde: Rekvirent

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom ble rehabilitert i 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er p.t. ikke forevist meg, men den er etterspurt og skal ihht. rekvisitene være å oppdrive innen salg.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater, samt fliser i dusjsonen. Taket har malt panel.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsonen. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk ble med streklaser målt til 45 m.m.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran hvor utførelse vil bli dokumentert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant m/underskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX. Tilluft ved dør.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke har vært i bruk etter totalrehabilitering.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2024 med sorte glatte fronter. Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent

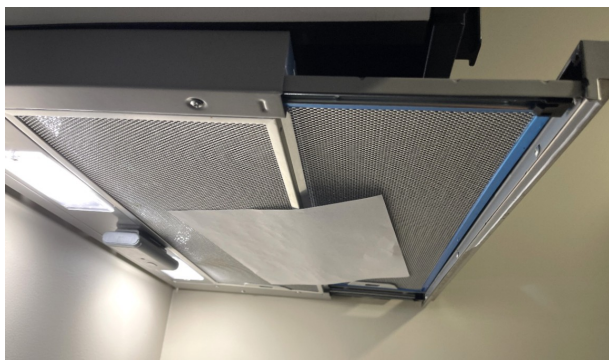
Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

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

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent



! TG 0 Avløpsrør

Interne avløpsrør i huset er av plast.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er plassert på kott har et nettovolum på 107 liter. Tanken er relativt ny, men ikke helt ny.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det ble i 2010 innført krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1 500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann. Tanken har en effekt på 1 950 W.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap som er plassert på kott under trapp inneholder automatsikringer med 2/50 A hovedsikringer. I tillegg 9 kurser. Utenom bad/vaskerom er det også varmekabler på kjøkken og på innredet rom.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Anlegget ble oppgradert/modernisert i 2024. Samsvarserklæring er fremvist.

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap

Kurs nr	Kursfortegnelse for: Wesenbergsmauet 3 C	Stang nr	Levs. nr	Levs. type	Fortegnelse
K1	Hovedsikring	20	3x10	A	
K2	Platteopp	10	2x2,5	A	
K3	Oppvarmingskabel	15	2x2,5	A	
K4	Stikkover	15	2x2,5	A	
K5	Kjøkkenforbruk	15	2x2,5	A	
K6	Nye, inngang, utelys	15	2x2,5	A	
K7	VVB	15	2x2,5	A	
K8	2-ett	15	2x2,5	A	
K9	Bad, Bod under trapp	15	2x2,5	A	
K10	Vaskemaskin	1			

Kursfortegnelse

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje. det opplyses at disse er tilknyttet borettslagets felles alarmanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Pulverapparat



En av to røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Rekvirent opplyser at det er foretatt drenerende tiltak langs en langvegg og en kortvegg. Her er eksisterende masser gravd opp og erstattet med nye drenerende masser.

Årstall: 2025 Kilde: Rekvirent

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur er en sementert gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis på bakgrunn av ringmurens alder. Det var på grunn av trange forhold mellom husene ikke mulig å inspisere hele ringmuren

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger dels i flatt og dels i lett skrånende terreng.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent alder og type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

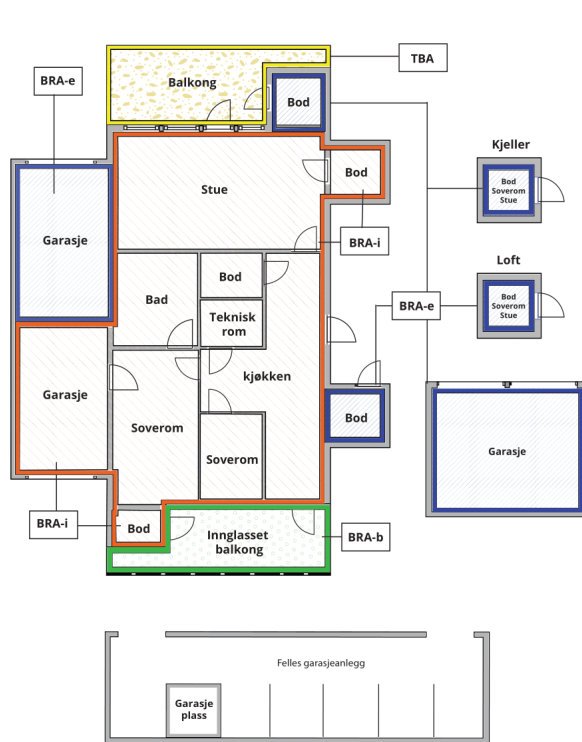
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	37			37		1	38
Loftsetasje	30			30	12		30
SUM	67				12	1	68
SUM BRA	67						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, Kjøkken, Innredet rom, Bad/vaskerom, Kott under trapp		
Loftsetasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje

Stue: 13,9 m²

Kjøkken: 5,9 m²

Bad/vaskerom: 4,1 m²

Disponibelt rom: 8,4 m²

Kott 2,1 m² gulvareal (1,5 m² måleverdig areal).

Loftsetasje

Gang m/trapp: 8 m²

Soverom 1: 10,6 m²

Soverom 2: 11,7 m² gulvareal (11,4 m² måleverdig areal)

TAKHØYDER

1. etasje

Stue: 2,30 m.

Kjøkken: 2,31 m.

Bad/vaskerom: +/- 2,20 m.

Innredet rom: 2,27 m.

Loftsetasje

Gang: 2,40 m.

Soverom 1: 2,41 m.

Soverom 2: +/- 2,28 m. under midten

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppussing/fornyelse av det meste av innvendige overflater, nytt bad, kjøkken og elektrisk anlegg, samt rørfornyelse i 2024. Skifte av 7 vinduer, samt skifte av deler av ytterkledning i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på innredet rom i 1. etasje har for liten dagslysflate (ca. 0,32 m²) i forhold til rommets gulvflate (8,4 m²). Ihht. dagens krav for soverom skal netto lysflate være minst 10 % av rommets gulvflate. Jeg har derfor valgt å kalle rommet for innredet rom, men pga. innredning og tidligere bruk (soverom) medtatt det som p-rom i den gamle arealstandard. Rommet har et volum på ca. 19 m³ som er godt over anbefalt volum på 15 m³ for soverom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	65	2

Kommentar

Enebolig Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Jannatul Ferdous	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1460		0	175.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Wesenbergsmauet 3 C

Hjemmelshaver

Borettslaget Wesenbergsmauet 3b og 3c

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Wesenbergsmauet 3b og 3c	928971333		Intern forretningsførsel	MD Hafizulla

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Kommentar

Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolighuset ligger i et tradisjonelt Bergens-smau like nord-øst for Bryggen i Bergen sentrum. Fra huset er det begrenset utsikt mot bebyggelsen omkring. Innenfor gangavstand finner vi flere dagligvarebutikker, andre butikker, restauranter, Fløibanen o.a. severdigheter, offentlig kommunikasjon, bryggen, fisketorget og Bergen sentrum med alle sine butikker, service og kulturtilbud. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Gode turmuligheter i nærområdet til bl.a. Fløien, Sandsviksfjellet, Fjellveien m.m. Det er ikke mulig å parkere ved huset. Gateparkering i nærområdet etter områdets bestemmelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På borettslagets fellesarealer er det en bakgård med skiferheller. Smijernsport fra smauet og inn i bakgården.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirent opplyser at takterrasse ikke er godkjent/omsøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.05.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring/sluttkontroll	19.09.2024	Fra FAG-elektrikeren AS vedr. oppgradering/modernisering av det elektriske anlegget.	Gjennomgått		Nei
Faktura	30.09.2024	Fra FAG-elektrikeren AS vedr. oppgradering/modernisering av det elektriske anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YC5778>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bergby eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84250049
Adresse	Wesenbergsmauet 3C		
Postnr.	5003	Sted	BERGEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2025	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Md	Etternavn	Hafizulla

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Badet er renoverert

2. 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn: Voidag vvs, tømrer vest

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Badet ble renoverert i 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn: Tømrer vest

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny membran, sluk er fra 2014, nye fliser

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Ja

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Nei ikke renovering

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn: Voidag vvs

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rør i rør, vann og avløp fornyet, lekkasjesikring

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Ikke nå lenger, men dårlig drenering på 2 sider tidligere. Vi har også fuktsikret krypkjelleren.

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 ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. 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 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. 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 ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 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 ☐ Vet ikke Kommentar

17. 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 ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Boligen er renoveret/oppgradert etter tidligere tilstand. Foreligger ny tilstandsrapport av takstmann

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Om boligen skal leies ut må det lages avtale med styret om dette.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. 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 ☒ Vet ikke Kommentar

Ikke som jeg vet om

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

Ikke som jeg vet om

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 tilfredsstiller 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

VEDTEKTER FOR
BORETTSLAGET
WESENBERGSMAUET 3B OG 3C

16.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Wesenbergsmauet 3B og 3C er et borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslagets eiendom består av totalt 6 boligenheter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune. Borettslaget skal ikke ha forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelskapital skal være på kroner 5 000,-. Totalt eksisterer det 6 andeler i borettslaget.

(2) Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel, sml. likevel punkt 2-1 (3) under.

(3) I forbindelse med oppretting av borettslaget har Sval Utvikling AS Org nr 931 457 764, rett til å eie samtlige andeler i borettslaget fremtil salg av andelene finner sted.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret i borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslagets styre kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med dette punkt 2 flg. i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Boretten

3-1 Bruk

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Det er tillatt med dyrehold i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for de andre beboerne i bygget. Det må søkes skriftlig til styret før dyrehold kan godkjennes. Dyreholdet kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-1 Bruksoverlating

(1) Overlatelse av bruken av hele boligen til andre, for eksempel til utleie, krever samtykke fra styret. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen to uker etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(2) Midlertidig bruksoverlatelse krever likevel ikke samtykke fra styret som angitt over, dersom et medlem av husstanden som bruken overlates til er andelseierens ektefelle eller nær slektning eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Med vedlikehold menes ettersyn og reparasjoner samt utskifting av bygningsdeler som omfattes av vedlikeholdsplikten.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som elektrisk anlegg og sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, rør og vannledninger med tilbehør frem til felles stamme, varmekabler, inventar, utstyr inklusive sluk, vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater, skillevegger, listverk, og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

4-3 Særbestemmelse for andel 3 med egen adresse Wesenbergsmauet 3C

(1) Alle bygningsdeler som kun brukes av borettsandel 3 med egen adresse Wesenbergsmauet 3C, skal vedlikeholdes og eventuelt utskiftes/oppgraderes av den enkelte andelseier. Dette inkludert deler som normalt vil regnes som fellesareal og gjelder følgende:

- De deler av bærende konstruksjoner som yttervegger, etasjeskiller og takkonstruksjoner som kun er tilknyttet andel 3, herunder vinduer, dører samt kledning og yttertak. Grensesnittet mellom andelens ansvarsområde og borettslaget går langs rød linje skisse, Vedlegg 1 (der det er felles skillevegg går grensen i veggens midtre).
- De deler av VVS-anlegg som kun benyttes av andel 3, herunder vannledning, avløpsrør og nedløp frem til felles stamme.
- De deler av elektrisk anlegg som kun betjener andel 3, herunder alt elektrisk fra og med andelens hovedsikring inkludert sikringsskap.

Eksempler på andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, sluk, vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, listverk, skap, benker og dører med karmer.

(2) Andel 3 skal ikke dekke kostnader med vedlikehold eller utskifting/oppgradering som kun omhandler de øvrige andelers bygningsmasse eller fellesareal, og skal kun dekke sin egen andel ved felles innkjøp av tjenester og materiell. Kostnader knyttet til vedlikehold og oppgraderinger i andelene som har adresse Wesenbergsmauet 3B skal med mindre annet er avtalt fordeles på andelene iht. andelsbrøk uten å medregne andel 3. Det samme gjelder eventuelle finanskostnader dersom borettslaget tar opp lån for å dekke slik virksomhet.

(3) Tilbygg godkjent som bod i bakgård tilknyttet andel 3 er bygget noe større enn tegningene tilsier og taket på denne har blitt benyttet som takterrasse. Andel 3 har ansvar for eventuelle fremtidige pålegg i forbindelse med tilbygget og bruken av dette arealet, eksempelvis omsøking eller tilbakeføring.

4-4 Særbestemmelse for takterrasse tilknyttet andel 4

(1) Det er ukjent når privat takterrasse tilknyttet andel 4 er bygget og det finnes ingen dokumentasjon eller godkjenning vedrørende denne. Andel 4 har ansvar for eventuelle fremtidige pålegg i forbindelse med takterrassen og bruken av denne, eksempelvis omsøking eller tilbakeføring.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå minimum 3 og maksimum 6 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(1) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon/signaturrett

Styremedlemmene hver for seg representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

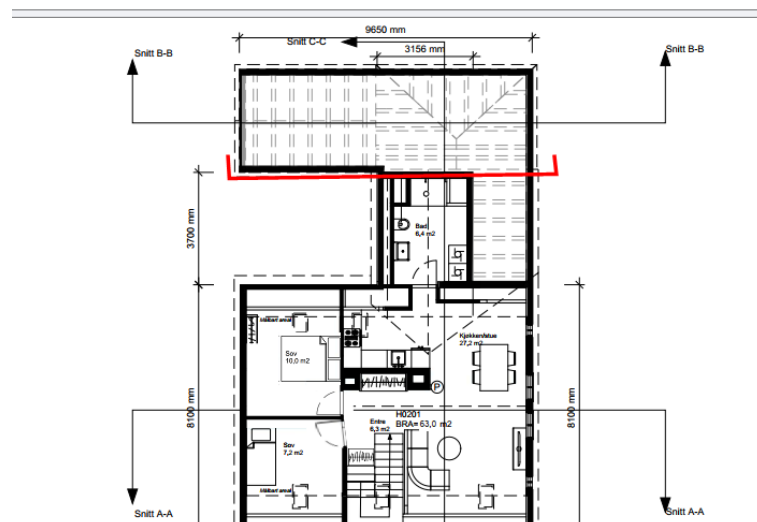
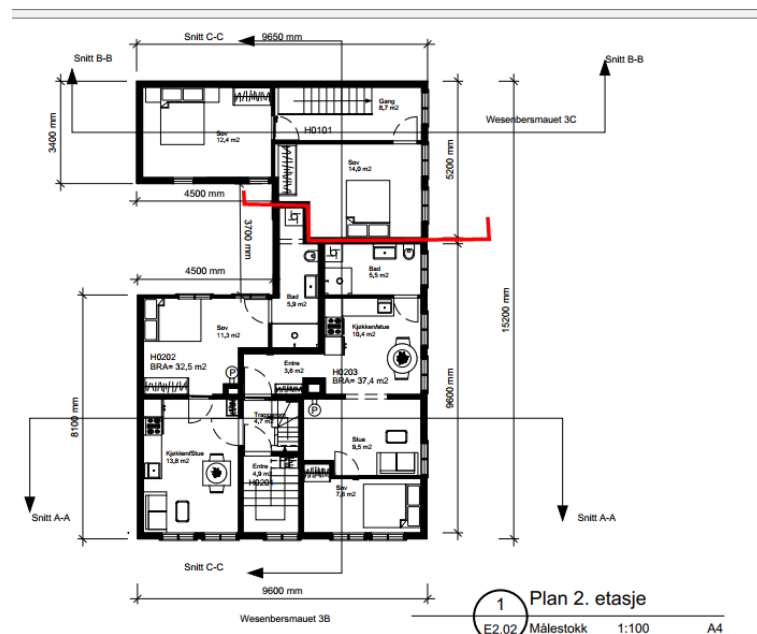
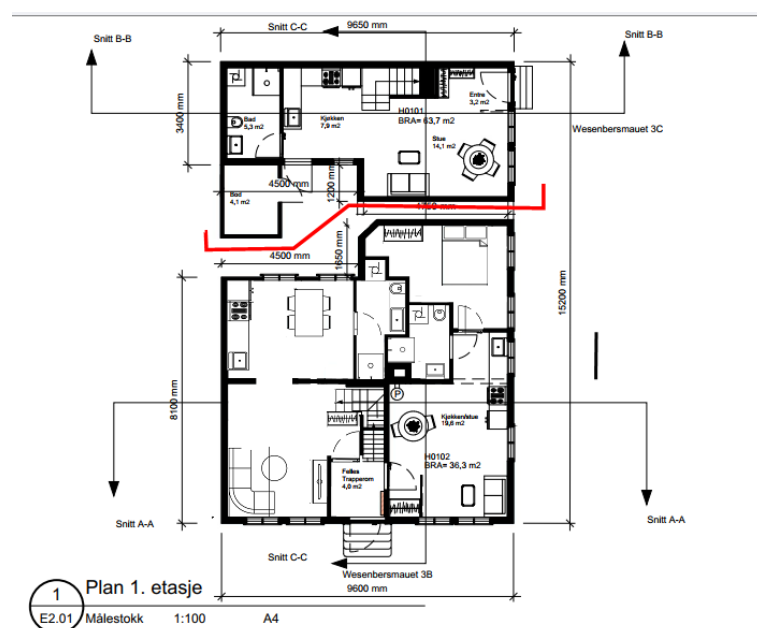
10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Vedlegg 1 – Andel 3 har særbestemmelser for bygningsdeler som angitt innenfor rød avgrensning jf avsnitt 4.3.



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

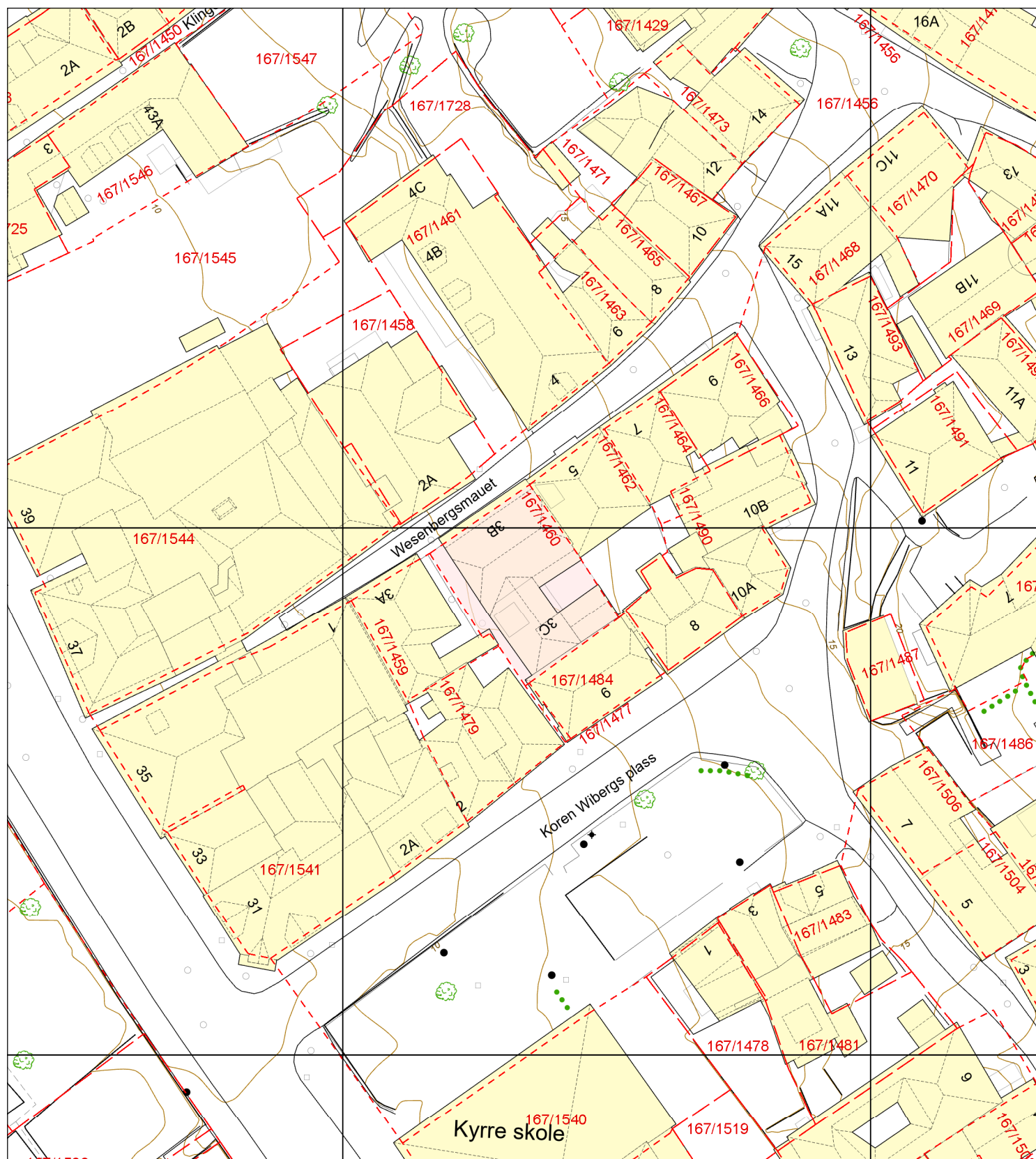
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 31.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1460/0/0

Adresse: Wesenbergsmauet 3C, 5003 BERGEN m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|------------|
| — — Eiendomsgrense - sikker | ----- Registrert tiltak anlegg | Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne | Hekk | Skap |
| Bygning | ----- Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | — — — Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Fredet bygg | Innmålt Tre | Ledning kum | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 31.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1460/0/0

Adresse: Wesenbergsmauet 3C, 5003 BERGEN





BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe-nr.

Attest.

Gjenpart

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 3 b. Wesenbergsmuget
at det av hr. Karl Dorn under 7/4 1936. anmeldte
arbeide er lovlig, såvidt angår:

Installeret vannklosetter.

Bygningssjefen i Bergen den 12. mars 1937.

Gebyr til bykassen kr. 7,00
betalt

Bygningssjefens kontor den

for bygningssjefen

Bygningssjefens kontor
Nordre Distrikt

[Handwritten signature]



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe-nr.

Attest.

Gjenpart

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 3 b. Wesenbergsmuget
at det av hr. Karl Dorn under 7/4 1936. anmeldte
arbeide er lovlig, såvidt angår:

Installeret vannklosetter.

Bygningssjefen i Bergen den 12. mars 1937.

Gebyr til bykassen kr. 7,00
betalt

Bygningssjefens kontor den

for bygningssjefen

Bygningssjefens kontor
Nordre Distrikt

[Handwritten signature]



BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS
Øyjordsveien 3
5038 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2023/11910-26
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 13.06.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1460
Adresse : Wesenbergsmauet 3B
Tiltakshaver : SVAL UTVIKLING AS
Tiltaket : fasade- og bruksendring, ny boenhet (sammenslåing)

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.06.24 og rammetillatelse datert 10.07.23.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for 'Takvindu, ny boenhet W3C (sammenslåing) og bruksendring av eksisterende leiligheter - ny enhet samt en eksisterende (W3B)', jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 05.06.24.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

Følgende vilkår er oppfylt:

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggt teknisk forskrift § 9-9.
 - *Innlevert rapport og kvitteringer, ref. dok.nr. BYGG-2023/11910-25.*
- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
 - *Bergen vann har i sin uttalelse datert 19.10.23 (deres ref. 2023/248751) bekreftet at tiltaket ikke krever innsendelse av teknisk sluttdokumentasjon.*

Ansvar og tiltaksklasser

Ansvar og tiltaksklasser fremgår av gjennomføringsplan mottatt 05.06.24. Vi legger denne til grunn i vår behandling av søknaden.

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Henriette Nielsen

Saksbehandler

Hanne Karin Broch

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
SVAL UTVIKLING AS Kalfarveien 69A

5022 BERGEN

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



BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS
Øyjordsveien 3
5038 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2023/11910-22
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 03.11.2023

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR (IG-2) DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1460
Adresse : Wesenbergsmauet 3B
Tiltakshaver : SVAL UTVIKLING AS
Tiltaket : bruksendring

Vi viser til søknad om igangsetting for 'IG-2: resterende deler av tiltaket (underbygging (utgraving) og tiltak i kjellerarealet som berøres av dette) via supplering av søknad' mottatt 30.10.23. Arbeidene gjelder tiltak i rammetillatelse datert 10.07.23.

Det er tidligere gitt igangsettingstillatelse til følgende arbeider:

27.10.23 - IG-1: alle tiltak utenom underbygging (utgraving) og tiltak i kjellerarealet som berøres av dette.

VEDTAK

Det gis igangsettingstillatelse for 'IG-2: resterende deler av tiltaket (underbygging (utgraving) og tiltak i kjellerarealet som berøres av dette)', jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vilkår for igangsettingstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt.

Følgende vilkår er oppfylt:

- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
 - Dokumentert ved IG-2, BYGG-2023/11910-20.
- Det er mistanke om forurensning i grunnen og det må sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. byggteknisk forskrift § 9-3.
 - Godkjent tiltaksplan datert 25.10.23., ref. dok.nr. HENV-2023/16332-3.

Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS	993801232	Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
RAMBØLL NORGE AS	915251293	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 3	Brannprosjektering
BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS	993801232	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Arkitekturprosjektering
BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS	993801232	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Miljøsaneringsplan/ - kartlegging og tiltaksplan
HUNT VVS AS	821661242	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Sanitær
BYGG OG MILJØ HUS AS	820901002	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	OPPHØRT 04.10.2023: Tømrer_konstruksjon
TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	997943376	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Tømrer_konstruksjon
HUNT VVS AS	821661242	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Sanitær
BYGG OG MILJØ HUS AS	820901002	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	OPPHØRT 04.10.2023: Miljøsanering og graving
BYGG OG MILJØ HUS AS	820901002	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	OPPHØRT 04.10.2023: Tømrer_konstruksjon
TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	997943376	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Miljøsanering og graving
TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	997943376	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Tømrer_konstruksjon
Q RÅDGIVNING AS	912507742	Ansvarlig kontrollerende - Tiltaksklasse 3	UK Brannprosjektering

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

Henriette Nielsen

Saksbehandler

Hanne Karin Broch

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

SVAL UTVIKLING AS Kalfarveien 69A

5022 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS
Øyjordsveien 3
5038 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2023/11910-20
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 27.10.2023

IGANGSETTINGSTILLATELSE (IG-1) FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1460
Adresse : Wesenbergsmauet 3B
Tiltakshaver : SVAL UTVIKLING AS
Tiltakshaver : SVAL UTVIKLING AS
Tiltaket : bruksendring

Vi viser til søknad om igangsetting for 'IG-1: alle tiltak utenom underbygging (utgraving) og tiltak i kjellerarealet som berøres av dette', mottatt 11.10.23. Arbeidene gjelder tiltak i rammetillatelse datert 10.07.23.

VEDTAK

Det gis igangsettingstillatelse for IG-1: alle tiltak utenom underbygging (utgraving) og tiltak i kjellerarealet som berøres av dette, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vilkår for igangsettingstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt.

Følgende vilkår er oppfylt:

- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
 - Vedlagt uttalelse fra Bergen Vann datert 19.10.23 (deres ref. 2023/248751). Dette tiltaket krever ikke innsendelse av teknisk sluttdokumentasjon til Bergen Vann, men BV opplyser at det ikke vil tillates å tilføre drensvann / grunnvann til kommunalt overvannsnett/spillvannsnett direkte eller via private fellesledninger. Før tiltaket utføres må grunnvannsforholdene vurderes spesielt. ref. dok.nr. BYGG-2023/11910-19 vedlegg I.

Følgende vilkår er ikke oppfylt:

- Det er mistanke om forurensning i grunnen og det må sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. byggteknisk forskrift § 9-3. Undersøkelsene kan kun foretas av foretak med kompetanse. Dersom undersøkelsen avdekker behov for tiltaksplan, må også tiltaksplanen være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse kan gis. Det anbefales å sende inn tiltaksplanen i god tid før søknad om igangsettingstillatelse, da søknad om igangsetting ikke kan behandles før tiltaksplanen er godkjent.
 - Søknad om godkjent tiltaksplan er innsendt og fått saksnummer HENV-2023/16332, ref. dok.nr. BYGG-2023/11910-18. Søknaden er ikke ferdigbehandlet ved saksfrist for omsøkt IG så søknaden er endret fra 'hele tiltaket' til deler av tiltaket, IG-1.

Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS	993801232	Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS	993801232	Ansvarlig søker -	
BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS	993801232	Ansvarlig søker -	
RAMBØLL NORGE AS	915251293	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 3	Brannprosjektering
BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS	993801232	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Arkitekturprosjektering
BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS	993801232	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Miljøsaneringsplan/ - kartlegging og tiltaksplan
HUNT VVS AS	821661242	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Sanitær
BYGG OG MILJØ HUS AS	820901002	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	OPPHØRT 04.10.2023: Tømrer_konstruksjon
TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	997943376	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Tømrer_konstruksjon
HUNT VVS AS	821661242	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Sanitær

BYGG OG MILJØ HUS AS	820901002	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	OPPHØRT 04.10.2023: Miljøsanering og graving
BYGG OG MILJØ HUS AS	820901002	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	OPPHØRT 04.10.2023: Tømrer_konstruksjon
TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	997943376	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Miljøsanering og graving
TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	997943376	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Tømrer_konstruksjon
Q RÅDGIVNING AS	912507742	Ansvarlig kontrollerende - Tiltaksklasse 3	UK Brannprosjektering

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Henriette Nielsen

Saksbehandler

Hanne Karin Broch

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
SVAL UTVIKLING AS Kalfarveien 69A

5022 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS
Øyjordsveien 3
5038 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2023/11910-15
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 10.07.2023

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1460
Adresse : Wesenbergsmauet 3B og 3C
Tiltakshaver : SVAL UTVIKLING AS
Tiltaket : Ny boenhet/Bruksendring/innlemming, fasadeendring

Vi viser til søknad mottatt 20.03.2023 og tilleggsk dokumentasjon mottatt 31.03.23 og 05.06.23.

1. Søknaden gjelder

- Fasadeendring – takvindu, 5 stykk (600*1100 mm).
- Bruksendring og planendringer (Endring av branncelleinndeling):
 - Bolig W3C - Sammenslåing av hybler – før en hybel i hver etasje, nå sammenslått til en:
 - Bruksendring av bod/ bakgang i 2. etasje
 - Bruksendring og riving: «Priveter» endres til bodareal i 1. etg. og fjernes i 2. etg.
 - Bolig W3B - Bruksendring av eksisterende leiligheter - ny enhet i 1. etg. samt en eksisterende:
 - Bruksendring og innlemming av deler av kjellerareal til boligareal tilhørende boenhet i 1. etasje (H0101):
 - Etablering av internt trapp mellom arealene og innlemming til H0101.
 - Kjeller arealet som skal innlemmes er tidligere fellesareal med en romhøyde på 2m.
 - Underbygging (utgraving) i kjeller 400 mm i en utstrekning på 7300*8300 mm.
 - Bruksendring og riving: Baktrapp fjernes, noe som reduserer H0201 arealet med 0,4 m² og øker H0203 areal på 3,42 m².
 - Bad på loft utvides.
- Oppgradering av brannsikkerhet, lyd og brannskillekonstruksjoner i hele bygningsmassen.

Tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om *avstand til naboeiendommer*. Det er søkt om slik dispensasjon.

Det er i tillegg omsøkt unntak fra kommuneplanens arealdel KPA 2018 *Plankrav* jf. § 3.3.

Det er omsøkt og gitt dispensasjon fra Vegloven § 29, jf. § 30 om *avstand til kommunal vei* samt Kulturminneloven § 8 første ledd for *inngrep i automatisk fredet kulturminne*.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Fasadeendring – takvindu, 5 stykk (600*1100 mm).
- Bolig W3C - Sammenslåing av hybler – en ny enhet:
 - Bruksendring og riving: «Priveter» endres til bodareal i 1. etg. og fjernes i 2. etg., bod/ bakgang i 2. etasje
- Bolig W3B - Bruksendring av eksisterende leiligheter - ny enhet samt en eksisterende i 1. etg:
 - Bruksendring og innlemming av deler av tidligere felles kjellerareal til boligareal tilhørende boenhet i 1. etasje (H0101):
 - Etablering av internt trapp
 - Underbygging (utgraving) i kjeller 400 mm i en utstrekning på 7300*8300 mm.
 - Bruksendring og riving: Baktrapp fjernes, noe som reduserer H0201 arealet med 0,4 m² og øker H0203 areal på 3,42 m².
 - Bad på loft utvides.
- Oppgradering av brannsikkerhet, lyd og brannskillekonstruksjoner i hele bygningsmassen.

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

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, for bygging inntil:

- 0 m fra nabogrense mot gårdsnummer 167, bruksnummer 1462.
- 3,8 meter fra nabogrense mot gårdsnummer 167, bruksnummer 1485.
- 1,7 meter fra nabogrense mot gårdsnummer 167, bruksnummer 1450.
- 0 meter fra nabogrense mot gårdsnummer 167, bruksnummer 1484.

2.2 Unntak fra byggteknisk forskrift

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 13 – 6 *Lyd og vibrasjoner* for eksisterende etasjeskiller, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 12-7 2. ledd *Romhøyde* for hoveddel i 2. etg. i W3C (sammenslåing til en ny enhet).

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 12-7 3. ledd *Romhøyde* for kjelleretasjen i W3B (innlemming og bruksendring til eksisterende enhet).

Det er omsøkt fravik fra teknisk forskrift § 13-6 (1) radon. Vi anser ikke fraviket som relevant da det ikke er utført målinger som tilsier at det må gjøre tiltak. Skulle utplassert radonmålere i bygget vise behov for tiltak kan dette omsøkes i ettertid.

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

- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Det er mistanke om forurensning i grunnen og det må sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. byggteknisk forskrift § 9-3. Undersøkelsene kan kun foretas av foretak med kompetanse. Dersom undersøkelsen avdekker behov for tiltaksplan, må også tiltaksplanen være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse kan gis. Det anbefales å sende inn tiltaksplanen i god tid før søknad om igangsettingstillatelse, da søknad om igangsetting ikke kan behandles før tiltaksplanen er godkjent.

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

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.
- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.

2.5 Plassering på eiendommen

Flere naboer kommer nærmere (takvindu og bruksendring) enn 4 m, det er ikke innhentet samtykke.

Plasseringene godkjennes med angitt avstand til følgende nabogrenser, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

- 0 meter til Wesenbergsmauet 5, 167/1462.
- 3,8 meter til Wesenbergsmauet 2A, 167/1485.
- 1,7 meter til Wesenbergsmauet 3A, 167/1450.
- 0 meter til Koren Wibergsplass 6, 167/1484.

Plasseringen godkjennes med 2 m fra kommunal veimidtre, 0 m til kommunal veikant, jf. vegloven § 30 og gitt dispensasjon.

2.6 Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter

Vilkår og krav stilt i vedtak datert 09.02.23 fra Kulturminnemyndighet Riksantikvaren skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

- Omfanget av gravingen skal begrenses til gravedybde inntil 0,4 m for senking av gulv i kjelleren, samt 0,5 m for utskifting av kabler.

Vilkår og krav stilt i vedtak datert 26.05.23 fra Vegmyndighet Bymiljøetaten skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som BY1 og den ligger innenfor hensynssonene 'Bestemmelsesområde #4', 'Kulturmiljø – Øvregaten/ Steinkjelleren, Middelaldre bykjernen og Historisk sentrum', 'Båndlagt etter lov om kulturminner – fredet middelalderbygrunn', 'Brannsmitteområde – tett trehusbebyggelse', 'Konsesjonsområde – fjernvarme'.

I kommunedelplan for KDP Sandviken- Fjellsiden Nord er eiendommen vist som Boligområde. Eiendommen ligger i delområde PLANOMRÅDE A: NEDRE FJELLSIDEN HISTORISK. Omfattes av 'Annen restriksjon', område med verneverdig bebyggelse jf. KDP § 2.

Eiendommen er ikke regulert

Annet: 'Kulturområde av nasjonal interesse – bergen middelaldrebyen', 'Gul SEFRAK merket – tredje kvartal av 1800- tallet', 'Utløpsområde for snøskred' og 'Byjordområde'.

3.2 Nabovarsling

Vi tar forbehold om at aller privatrettslige forhold oppimot borettslaget er avklart.

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gårdsnummer 167 bruksnummer 1458, seksjonsnummer 5.

Merknaden går i hovedsak på størrelse på takvinduer og eventuelt innsyn.

Søker har svart merknadshaver følgende:

«(...) størrelse på takvinduer så blir de bredde x høyde = 60 x 110. Vedlagt tegning E05 der disse er tegnet inn. Det er ingen plan om at de blir sotet. Vi regner med at innsyn/ "utsyn" ivaretas med gardiner o.l. av de enkelte beboerne.»

Vår vurdering er at merknadshaver er godt svar ut og hadde i utgangspunktet kun et spørsmål om størrelsen på vinduene og ikke merknad på deres etablering. Tiltakets konsekvenser for nærmiljøet er ikke større enn forventet i tettbebygd sentrumsstrøk.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNIN G AS	993801232	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNIN G AS	993801232	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Arkitekturprosjektering
BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNIN G AS	993801232	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Miljøsaneringsplan/ - kartlegging og tiltaksplan

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

3.4 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert 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. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Vi viser til byantikvarens uttalelse datert 30.06.23:

«(...) innvendige laftevegger eller vegger som er del av bærende konstruksjon bør ikke fjernes eller endres i vesentlig grad.»

Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivare tatt for omsøkte tiltak.

3.5 Avfallshåndtering og uteareal for nye boenheter

Wesenbergsmauet 3B og 3C er i dag et borettslag med fast hentested for avfall – det skal ikke gjøres noen endringer ved avfallssituasjonen. Nye enheter skal benytte seg av eksisterende avfallsløsning med felles søppelspann som lagres i byggets kjeller.

Det vises til KPA § 14.3.1. og at de to nye enhetene har sitt uteoppholdsareal i nærliggende parker og gatetun.

3.6 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 30.06.23:

Byantikvarens innspill til søknad. 167/1460 Wesenbergsmauet 3 (B og C)

Vi viser til oversendte søknad og beklager den seine tilbakemeldingen.

Søknaden gjelder fasadeendring, bruksendring/nye boenheter/innlemming, graving i kjeller og andre innvendige endringer i boligbygg Wesenbergsmauet 3B og 3C.

Eiendommen ligger innenfor det automatisk fredede kulturminnet Middelalderbyen Bergen, og saken har blitt sendt til uttale til Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet, og til Riksantikvaren. I forbindelse med graving for bruksendring i kjeller har Riksantikvaren i brev datert 09.02.2023 gitt tillatelse til inngrep i automatisk fredet middelalder bygrunn. Vi viser til innspill fra Vestland Fylkeskommune i saken.

Fasadeendringene innebærer innsetting av fem takvinduer. Takvinduene er allerede satt inn. Vinduene er av størrelse og plassering som følger Byantikvarens generelle anbefaling for innsetting av nye takvinduer, og vi har derfor ingen innvendinger til tiltaket.

Byantikvaren har ingen innvendinger til bruksendring men innvendige laftevegger eller vegger som er del av bærende konstruksjon bør ikke fjernes eller endres i vesentlig grad.

Brannvesenet har gitt uttalelse datert 30.05.23:

Brannvesenets uttalelse vedr. intern høring – gnr 167/ bnr 1460 Wesenbergsmauet 3 (B og C)

Viser til anmodning om uttalelse i forbindelse med søknad om tiltak i et av Bergens brannsmitteområder, ref. § 33.12.3 i «Bestemmelser og retningslinjer, kommuneplanens arealdel 2018-2030» vedtatt av Bergen bystyre 19.06.2019.

Søknaden gjelder:

Bruksendring, innlemming og fasadeendring, bolig W3B og W3C:

Riving og bruksendring av baktrapp i W3B for å sikre bedre planløsning for alle leilighetene.

Dette medfører at H0201 får redusert arealet med 0,4m² og H0203 får økt areal på 3,42 og Bad på loft i W3B utvides.

Tilbakeføring/oppdeling til to boenheter i plan 1. etasje W3B.

Bruksendring av deler av kjellerareal til boligareal tilhørende boenhet i 1. etasje, etablering av internt trapp mellom arealene og innlemming til H0101 i W3B.

Graving i kjeller (ca. 0,3-0,4 meter) i W3B.

Sammenslåing av hybler i W3C.

Bruksendring av bod/ bakgang i 2. etasje W3C.

«Priveter» endres til bodareal i 1. et og fjernes i 2. et. i W3C.

Endring av branncelleinndeling.
Oppgradering av brannsikkerhet, lyd og brannskillekonstruksjoner i hele bygget.
Innsetting av 5 stk. takvinduer.
Alle leiligheter skal oppgraderes til nyere standard og planløsningen bli mer funksjonell.

Det omsøkes bruksendring

25m² i W3B – denne økes med 1. enhet.
6,3m² i W3C – denne reduseres med 1. enhet.

Brannvesenet har gjennomgått de aktuelle dokumentene. Ansvarlig for brannprosjektering må vurdere om endringer medfører økt brannsmittefare, og at funksjonskrav til brannsikkerhet ivaretas. Rømning må ivaretas innenfor lovverket. Videre er det viktig at sikker rømning opprettholdes i byggeperioden, samt tilgang for redningsinnsats.

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

Vestland fylkeskommune ved avdeling for kultur og folkehelse har gitt uttalelse datert 23.05.23:

Kulturminnefagleg uttale - Mellomalderbyen Bergen - dispensasjon - bruksendring, fasadeendring - gnr. 167 bnr. 1460 - Wesenbergsmauet 3B og 3C - Bergen kommune

Vi viser til brev datert 06.05.2023 med ovanfor nemnde sak til uttale. Saka gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring/nye bueiningar/innlemming, fasadeendring, graving i grunnen og innvendige endringer av i bustadbygg i Wesenbergsmauet 3B og 3C, gnr. 167 bnr. 1460 i Bergen kommune. Seksjon for kulturarv ved Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Plangrunnlag og kulturminneverdiar

I Kommuneplanen sin arealdel (KPA2018) er eigendomen på gnr.167 bnr. 1460 avsett til sentrumsformål – byfortettingssone BY1, og den ligg innanfor omsynssonene H570 Kulturmiljø – Øvregaten/ Steinkjelleren, Middelalder bykjernen og Historisk sentrum, H730 Båndlagt etter lov om kulturminner – fredet middelalderbygrunn, H390 Brannsmitteområde – tett trehusbebyggelse og ligg innafor føresegnområde #4 Historisk område Bergen sentrum.

I kommunedelplan for KDP Sandviken- Fjellsiden Nord er eigendomen vist som Boligområde. Den ligg i delområde Planområde A: Nedre Fjellsiden historisk og er omfatta av 'Annen restriksjon', område med verneverdig bebyggelse jf. KDP § 2.

Eigendomen er ikkje regulert.

Området er ein del av Riksantikvaren sitt NB!-register for bymiljø av nasjonal interesse. Vidare er begge bygningane i Wesenbergsmauet 3B og 3C markert med

gul trekant i SEFRAK-registeret. Bustadbygget i Wesenbergsmauet 3B er i følge SEFRAK-registeret truleg oppført i 1853, mens bygget i bakgården i Wesenbergsmauet 3C truleg er frå 1890-åra.

Vurdering

Eigendomen ligg innafor det automatisk freda kulturminnet Mellomalderbyen Bergen og ligg i nærleiken av Mariakyrkja, automatisk freda kyrkje frå mellomalderen, og saka har difor vore tilsendt Riksantikvaren for uttale. I samband med graving for bruksendring i kjeller har Riksantikvaren i brev datert 09.02.2023 gjeve løyve til inngrep i automatisk freda mellomalderbygrunn. Løyvet er gitt på vilkår oppgitt i brevet.

Den mest vesentlege fasadeendringa av bygningane i Wesenbergsmauet 3B og 3C inneber innsetting av fem takvinduer. Tiltaket er allereie utført. Seksjon for kulturarv ved Vestland fylkeskommune har ingen innvendingar til dette, men ber om at Byantikvaren sine vurderingar leggst til grunn i vidare sakshandsaming.

Konklusjon

Riksantikvaren har innvilga løyve til inngrep i automatisk freda mellomalderbygrunn. Løyvet er gitt på vilkår oppgitt i brev datert 09.02.2023.

Seksjon for kulturarv ved Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader til saka.

Søknaden er sendt Statsforvalteren, Statens vegvesen og Fylkeskommunen for uttalelse vedrørende unntak fra plankrav, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.7 Unntak fra byggteknisk forskrift:

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c) fordeler som oppnås med tiltaket

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

§ 13 – 6 Lyd og vibrasjoner.

Bruksendringen/ombyggingen anses som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. plan- og bygningsloven § 31-4. Ansvarlig søker har begrunnet og dokumentert at det er forsvarlig å unnta fra TEK17 § 13 – 6 *Lyd og vibrasjoner*.

Søker skriver:

«Eksisterende etasjeskillere i bygningen antas å være utført som trebjelkelag fylt med leire i stubbeloft. Iht. NBI Byggdetaljblad 722.512 vil eksisterende etasjeskille ha luftlydisolasjon 40 – 44 R' w (dB) og trinnlydisolasjon 77 – 80 L' n,w (dB). Etasjeskillere må rives for å tilfredsstille krav til Lyd og vibrasjoner i TEK17. Øvrige skiller bygges slik at krav skal ivaretas.

Forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
Bjelkelag og leilighetsskiller vil så langt det lar seg gjøre oppgraderes iht. Byggforskseriens 722.512. Forbedring av lydisolasjonen for etasjeskillere av tre i boliger.

For å forbedre dagens situasjon i forhold til både lyd- og brannskiller monteres sekundærbjelkelag eller vibrasjonshengt himling med 2 lag gipsplater og isolasjon i hulrom. Dette vil iht. NBI Byggdetaljblad 722.512 gi en lydteknisk forbedring ved at luftlydisolasjon reduseres med 10 – 15 dB. Videre monteres det trinnlydsplater oppå eksisterende bjelkelag som ytterligere reduserer lydgjennomtrengning i bjelkelaget og dette sammen med ny himling vil trinnlydisolasjon forbedret med 14 – 27 dB. Etter tiltak forventes det at etasjeskillet har luftlydisolasjon 48 – 54 R' w (dB) og trinnlydisolasjon 53 – 63 L' n,w (dB).

Dersom man med sikkerhet skal oppfylle krav til lydisolasjon vil dette medføre uforholdsmessige kostnader og det vil ikke la seg gjøre uten å rive store deler av bygget. Dette ville gitt store negative konsekvenser med hensyn til bevaring av kulturminner og miljøhensyn i form av at man må rive og kassere materialer og kjøpe inn større mengder nye materialer.

Sikkerheten vil utelukkende forbedres som følge av tiltaket, ettersom lydisolering også vil øke brannsikkerheten.

Fordeler som oppnås med tiltaket

Fordelene med tiltaket er at man kan benytte og oppgradere eksisterende bygningsmasse på en mer hensiktsmessig måte, og slipper å rive bygget som er av kulturmessig verdi.»

Vår vurdering av søknaden:

For å tilfredsstille dagens tekniske krav om lyd og vibrasjoner må det utføres inngrep i eksisterende konstruksjoner fra før 1850. dette er ikke ønskelig utfra et kulturminneperspektiv. Det gjøres tiltak som forbedrer situasjonen selv om ikke alle nye tekniske krav kan opprettholdes.

§ 12-7 2. ledd Romhøyde

Bruksendringen/ombyggingen anses som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. plan- og bygningsloven § 31-4. Ansvarlig søker har begrunnet og dokumentert at det er forsvarlig å unnta fra TEK17 § 12-7 *Romhøyde* for W3C 2. etasje.

Søker skriver:

«Oppholdsrom i W3C merket som kjøkken i 2. etasje er godkjent med takhøyde 2,0 meter iht. til byggesakstegninger fra 1901 og 1936. Arealet med takhøyde 2,0 meter er merket på plantegningen under. I forbindelse med sammenslåing av kjøkken og bakgang i W3C, ønskes kjøkken i 2.et. å endres til supplerende soverom til den sammenslåtte boenheten, samt å utvides ut i arealet som er godkjent som bod.

Forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak

For å komme nærmere dagens krav, vil innvendig himling kunne heves med 10 cm. Utover dette er det ikke mulig å øke takhøyden uten å heve takkonstruksjonen. Heving av takkonstruksjonen vil ha uforholdsmessig store konsekvenser sammenlignet med fordelene med å øke innvendig takhøyde med 10 cm. Med foreslått løsning vil tiltaket være innenfor minimums krav for rom som bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel (oppført før 2011), som er 2,0 meter jf. TEK 17 § 12-7 (3).

I tillegg til at løfting av taket til dagens høydekrav vil føre til uforholdsmessig store kostnader, er søknad om fravik nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk i bygget. Etter sammenslåing vil boenhetens areal være mest hensiktsmessig som en tre-roms leilighet over to plan. For å kunne sikre to soverom er det nødvendig å endre kjøkken/wc, bod til soverom. Med tanke på at tiltaket er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk og at takhøyden er innenfor krav i unntaksregel i TEK 17 § 12-7 (3), vil bruksendringen etter vårt syn være forsvarlig og fordelene langt større enn ulempene.»

Fordeler som oppnås med tiltaket

Fordelene med tiltaket er at man kan benytte og oppgradere eksisterende bygningsmasse på en mer hensiktsmessig måte, og slipper å rive bygget som er av kulturmessig verdi. Øking av takhøyden utover det som er beskrevet krever riving av dagens takkonstruksjoner og bygging av nye konstruksjoner som vil ha negative konsekvenser for miljø og en rekke andre interesser. Dersom det ikke gis dispensasjon, vil man ikke få til en hensiktsmessig planløsning for denne boenheten, som er nødvendig for at oppgraderingen lar seg gjennomføre.»

Vår vurdering av søknaden:

Det er ikke ønsket større inngrep i bærende konstruksjon. Samtidig anser vi det som positivt at to mindre enheter sammenføres til en ny enhet. Det er sammenføring som utløser krav om en takhøyde på 2,4 m for rom for varig opphold. I lyst av at situasjonen blir bedre med sammenføring, og at rommets høyde ville vært forsvarlig om man kunne benyttet seg av unntaksbestemmelsene, gir vi fravik fra bestemmelsen. Resten av den nye enheten har en romhøyde på 2,4m. Bruken av rommet som soverom åpner også for mulighet for en lavere takhøyde grunnet møblering og bruk.

§ 12-7 3. ledd Romhøyde

Bruksendringen/ombyggingen anses som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. plan- og bygningsloven § 31-4. Ansvarlig søker har begrunnet og dokumentert at det er forsvarlig å unnta fra TEK17 § 12-7 *Romhøyde* for W3B kjelleretasjen.

Søker skriver W3B:

«Bygget er oppført før 2011 og det kan søkes fravik fra TEK17 der det i eksisterende bygg ikke er mulig å ivareta TEK17 fullt ut. Vi viser til egen redegjørelse for fravik fra TEK17. Forutsatt to-trinn søknad som nevnt under kan unntak anvendes. Det søkes fravik fra TEK17. Kjelleren skal graves ut og takhøyde økes fra 2m til 2,2m. Deretter skal deler som innlemmes i leiligheten over bruksendres til beboelse. Leiligheten i 1. et. i W3B søkes også oppdelt slik det opprinnelig var bygget med to leiligheter i 1. et.

Innlemming av fellesarealer – trinnvis vurdering i samme søknad
Etter ansvarlig søkers vurdering må kommunen behandle søknaden om innlemming og vurdering av tekniske forskrifter i flere trinn, der en innledningsvis tar stilling til kjellerarealet først for å se om arealet tilfredsstiller alle relevante krav for innlemming, og dersom ja, videre vurdere om det nå innlemmede arealet tilfredsstiller alle relevante krav for bruksendring.

For sistnevnte vurdering kan det så anvende unntaksbestemmelsen i TEK17 §1-2 åttende ledd for bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel. Ref. tidligere dialog med saksbehandler i kommunen i tilsvarende sak blir det på en måte en to-trinns vurdering i samme sak slik at det ikke må søkes om innlemming i egen sak og så bruksendring i ny sak etter eventuell tillatelse til førstnevnte.»

Vår vurdering av søknaden:

Snitt tegningen at felles kjellerareal (som omsøkes innlemmet og bruksendret til overliggende enhet) har en romhøyde på 2 m. Det skal underbygges, slik at denne delen av kjelleren får en ny høyde på 2,2 m etter utgraving.

Søker har henvist til TEK 17 § 1-2 (8) og unntaksbestemmelsen for bruksendring innenfor en boenhet. Med arealet er ikke en del av overliggende boenhet, unntaksbestemmelsen kan derfor ikke benyttes i dette tilfellet. Det må gis tillatelse til innlemming før tiltaket kan bruksendres, samtidig kan det ikke gis tillatelse til innlemming før arealet klarer de tekniske kravene om tilstrekkelig romhøyde.

Det er derfor en tvist som vanskeliggjør ønske om innlemming og bruksendring av felleskjeller. Det må egentlig først gis tillatelse til underbygging for å få bedre romhøyde før man søker om innlemming og bruksendring. Vi viser til DIBK sin tolkningsuttalelse ang. Unntaksregelen i TEK § 17 1-2 8. ledd og at man ikke kan innlemme et areal som ikke klarer alle relevante tekniske krav.

Bygningsmyndighetene har derfor sett på en løsning hvor man gir fravik fra det relevante romhøydekravet som stilles ved innlemming slik at alle de tre fasene av søknaden kan gis i en og samme søknad.

Vi tillater at arealet innlemmes med en høyde på 2 m frem til det underbygges slik at romhøyden øker til 2,2 m – etter den tid vil arealet som bruksendres og innlemmes til nytt hoveddelareal for overliggende enhet ha en romhøyde innenfor minstekravene satt i teknisk forskrift § 12-7 3. ledd.

3.8 Andre forhold knyttet til byggteknisk forskrift

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

Bygningen er en del av område med verneverdig bebyggelse jf. KDP § 2. Hele delområde er merket av som primært verneverdig bebyggelse. Videre omfattes eiendommen av kulturmiljøene Øvregaten/Steinkjelleren, Middelaldre bykjernen og Historisk sentrum, samt Riksantikvaren sitt NBI-register for bymiljø av nasjonal interesse.

Begge bygningene i Wesenbergsmauet 3B og 3C markert med gul trekant i SEFRAK-registeret. Boligbygget i Wesenbergsmauet 3B er ifølge SEFRAK-registeret trolig oppført i 1853, mens bygget i bakgården i Wesenbergsmauet 3C trolig er fra 1890-tallet.

Søker skriver: «Med bakgrunn i bevaringshensyn m.m. er det ikke tilrådelig / mulig å etterisolere deler av bygningen utvendig, slik at yttervegger må etterisoleres mer på innsiden av vegg enn det er gjort tidligere.»

3.9 Unntak fra plankrav

Tiltaket unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.3.1.

Hverken Statsforvalteren, Statens vegvesen eller Fylkeskommunen har kommet med noen merknader til punkt e. Andre faginstanser (kulturminne, vegforvaltning) har heller ingen merknader til plankravet.

3.10 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Det søkes om å plassere takvinduer og bruksendring (ny enhet, sammenføring og innlemming):

- 0 m fra nabogrense mot gårdsnummer 167, bruksnummer 1462.
- 3,8 meter fra nabogrense mot gårdsnummer 167, bruksnummer 1485.
- 1,7 meter fra nabogrense mot gårdsnummer 167, bruksnummer 1450.
- 0 meter fra nabogrense mot gårdsnummer 167, bruksnummer 1484.

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

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

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

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

«I denne saken er det aktuelle byggverket allerede godkjent oppført med en minsteavstand på 0 meter fra nabogrensen. Dispensasjonssøknaden gjelder følgelig ikke godkjenning av plassering av byggverk som er det hovedsakelige virkeområdet for Pbl. § 29-4.

Den aktuelle endringen er en bruksendring av deler av kjellerarealet, fra bod til varig opphold. Brannskille mellom byggene vil ivaretas gjennom detaljprosjektering av tiltaket, og vil ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. Med innredning til boligrom, vil man kunne ta en helhetlig vurdering av de branncellebegrensende bygningsdelene mot nabobygg. Bruksendring og ombygging av kjelleren vil derfor heller bidra positivt ved å minimere brannsmitten.

Hensynet til å sikre lys og luft mellom byggverk anses ikke som relevant ettersom tiltaket omfatter bruksendring av eksisterende innvendig areal. Hensynet bak bestemmelsen er etter ansvarlig søkers vurdering ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordeler for tiltaket er:

- Får tatt i bruk sentralt og tilgjengelig areal
- Bedre areal- og ressursdisponering
- Tilfører flere soverom til leilighet i 1. etasje i W3B
- Vil sikre bedre brannvern hensyn ved oppgradering av branncellebegrensende bygningsdeler i kjeller mot nabobygg»

Hovedregelen at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4m.

I denne konkrete saken er det snakk om fasadeendring i form av 5 takvinduer og bruksendring, ombygging som inkluderer to nye enheter etter oppdeling og sammenføring av eksisterende enheter. Avstandsbestemmelsen kommer inn fordi bygget og naboeiendommene er bygd vegg i vegg, samt at takvinduene kommer mer enn 4 m fra nabogrensene. Det er ikke kommet merknader på tiltaket som viser til negativt konsekvenser pga. tiltaket og vi anser det som uproblematisk for de berørte naboene da tiltakshaver vil ivareta det branntekniske ev endringen.

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

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til at et større areal av boligen kan brukes til varig opphold. Vi kan ikke se noen ulemper.

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

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Henriette Nielsen

Saksbehandler

Hanne Karin Broch

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: SVAL UTVIKLING AS, Kalfarveien 69A, 5022 BERGEN
Åge Kårbø Hermansen, Wesenbergsmauet 2A, 5003 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.

Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.
--	---

Søknadspliktig endringer

Fasade Nord-Vest:

- Innsetting av tre stk. 60x110 takvindu

Fasade Sør-Vest:

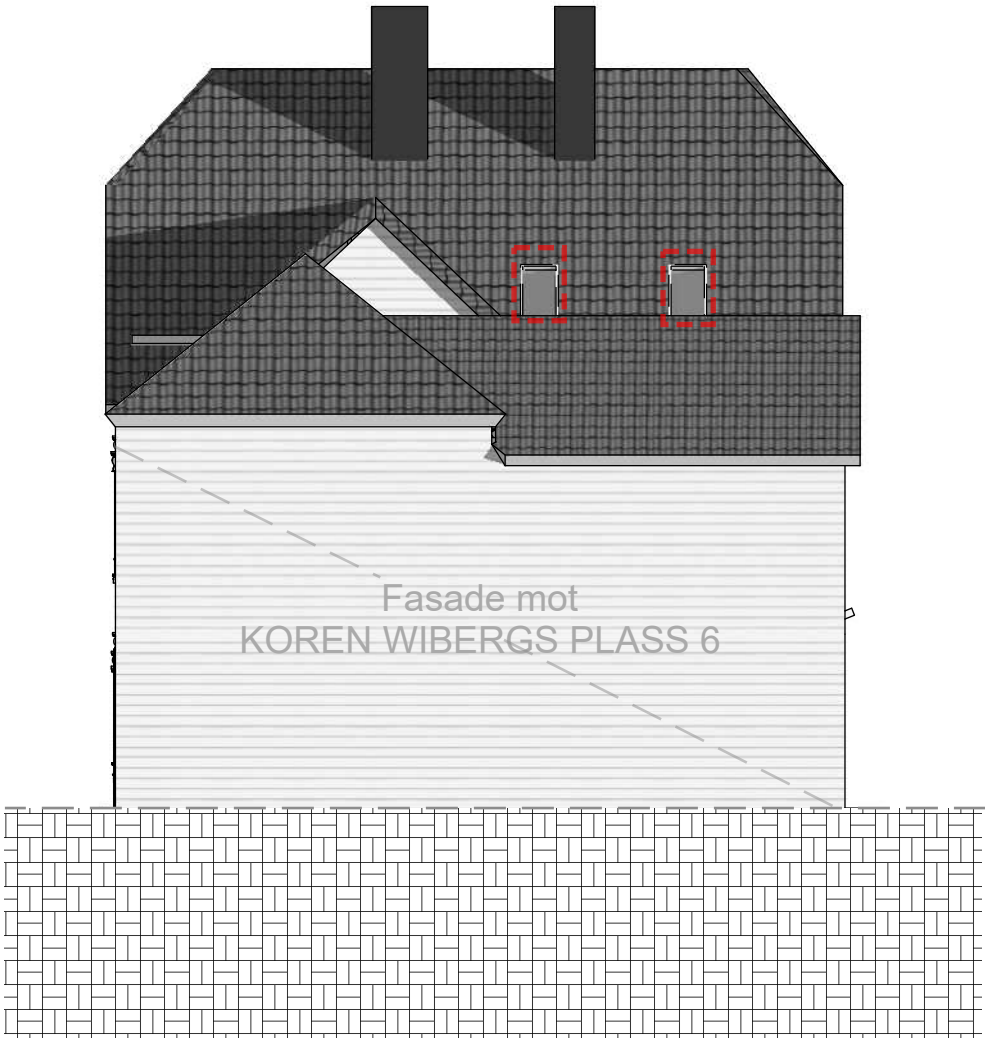
- Innsetting av to stk. 60x110 takvindu

1

E3.1

Fasade Nord-Vest

Målestokk1:100A3



Fasade ut mot gaten, Wesenberggaten 3B

Fasade Sør-Øst

Målestokk1:100A3

1

E3.1

Wesenbergssmauet 3B og C

Gnr/Bnr: 167/1460

NB! Kontroll mål må tas på stedet

Dato:
oktober 6, 2022

Fasader

E05

Søknadspliktig endringer

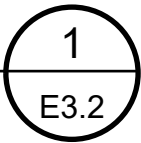
Fasade Sør-Vest:

Lukket bakgård mot 3A - ingen endring



Fasade Sør-Vest - ingen endring

Målestokk 1:100 A3



Wesenbergssmauet 3B og C

Gnr/Bnr: 167/1460

NB! Kontroll mål må tas på stedet

Dato:
oktober 6, 2022

Fasader

E06



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

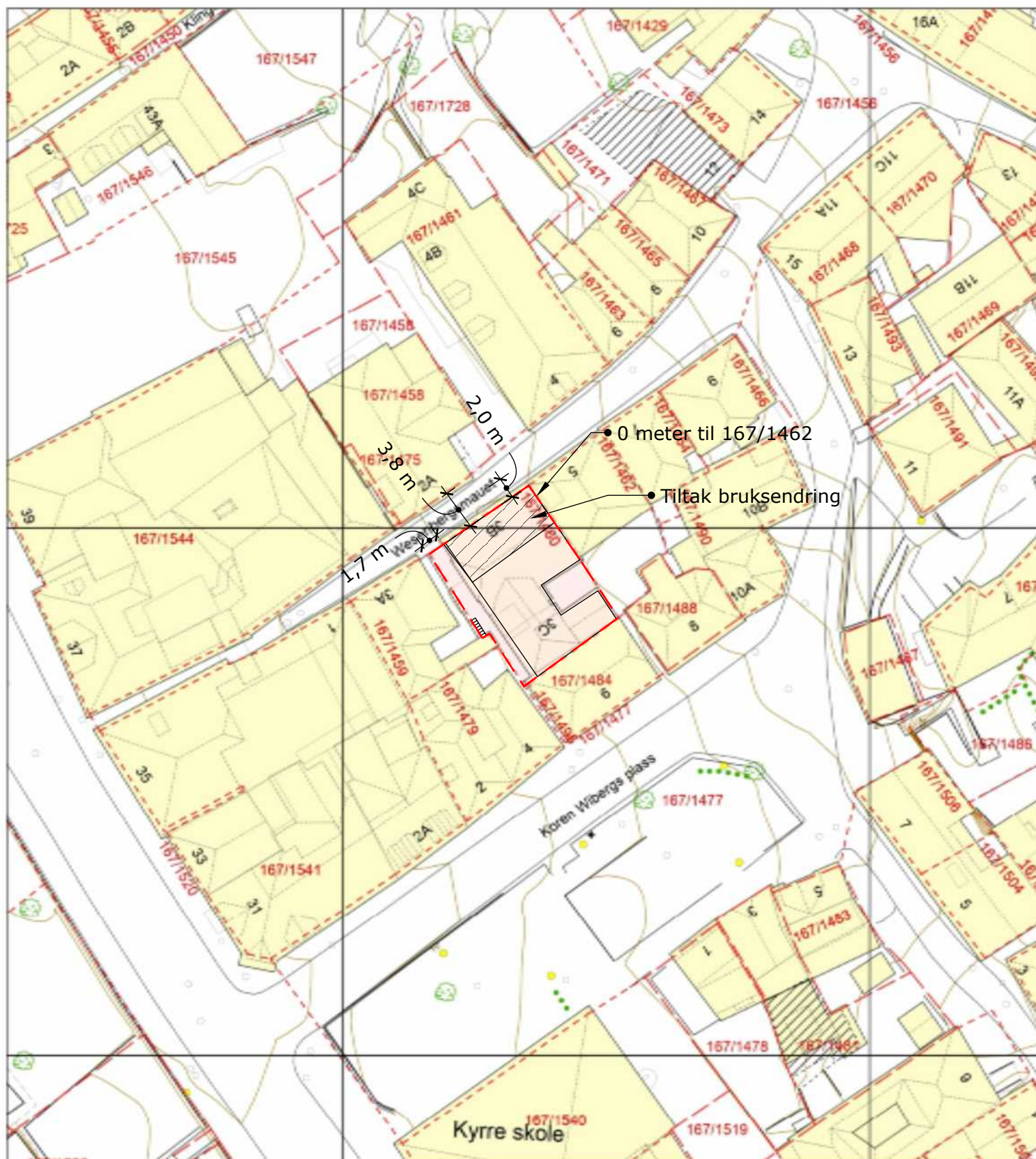
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 08.03.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1460/0/0

Adresse: <adresse>



— Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

Fredet bygg

Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

InnmåltTre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

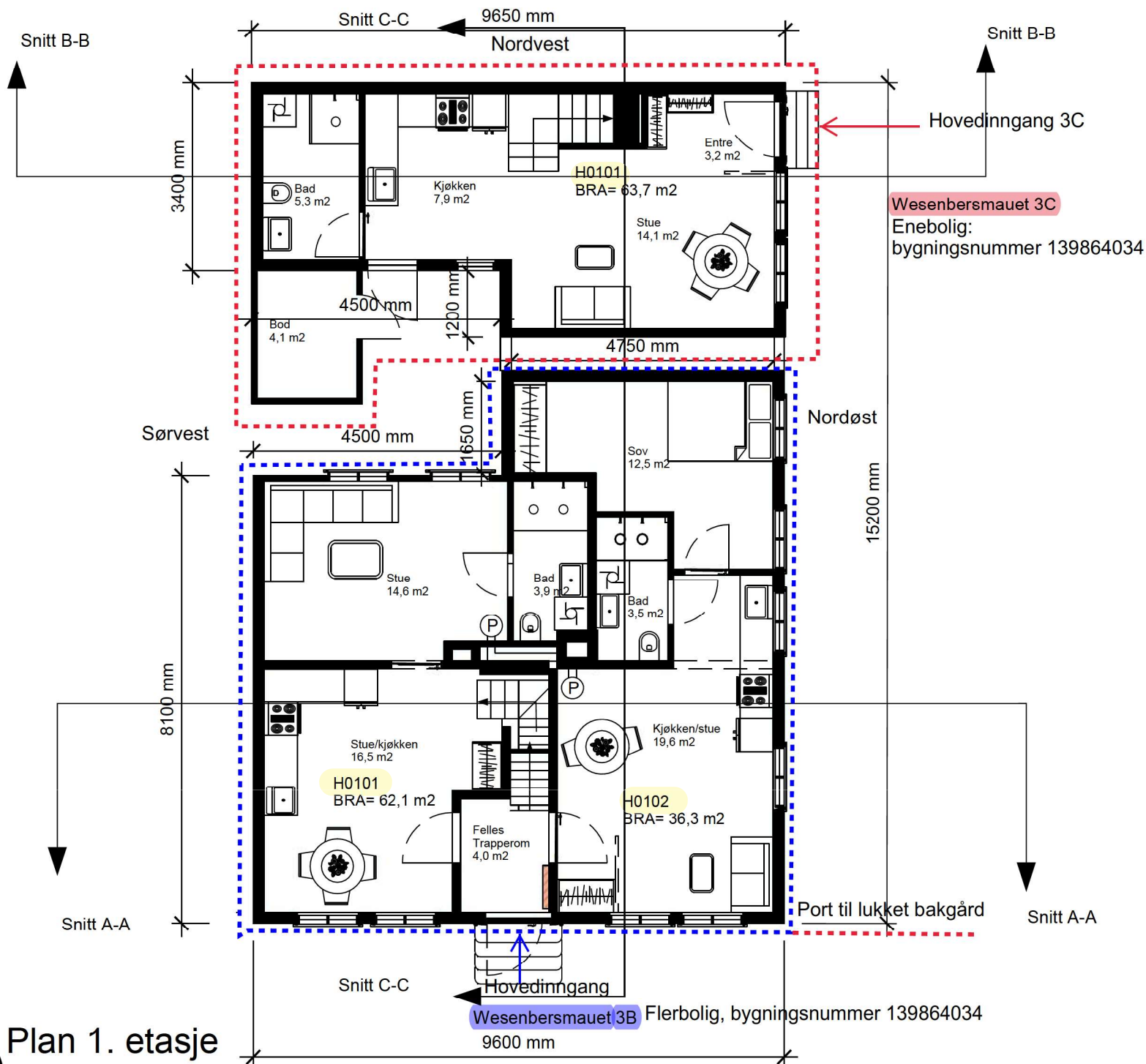
Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker



1
E2.01

Plan 1. etasje

Målestokk

1:100

A4

Sørøst

Gnr/Bnr
167/1460

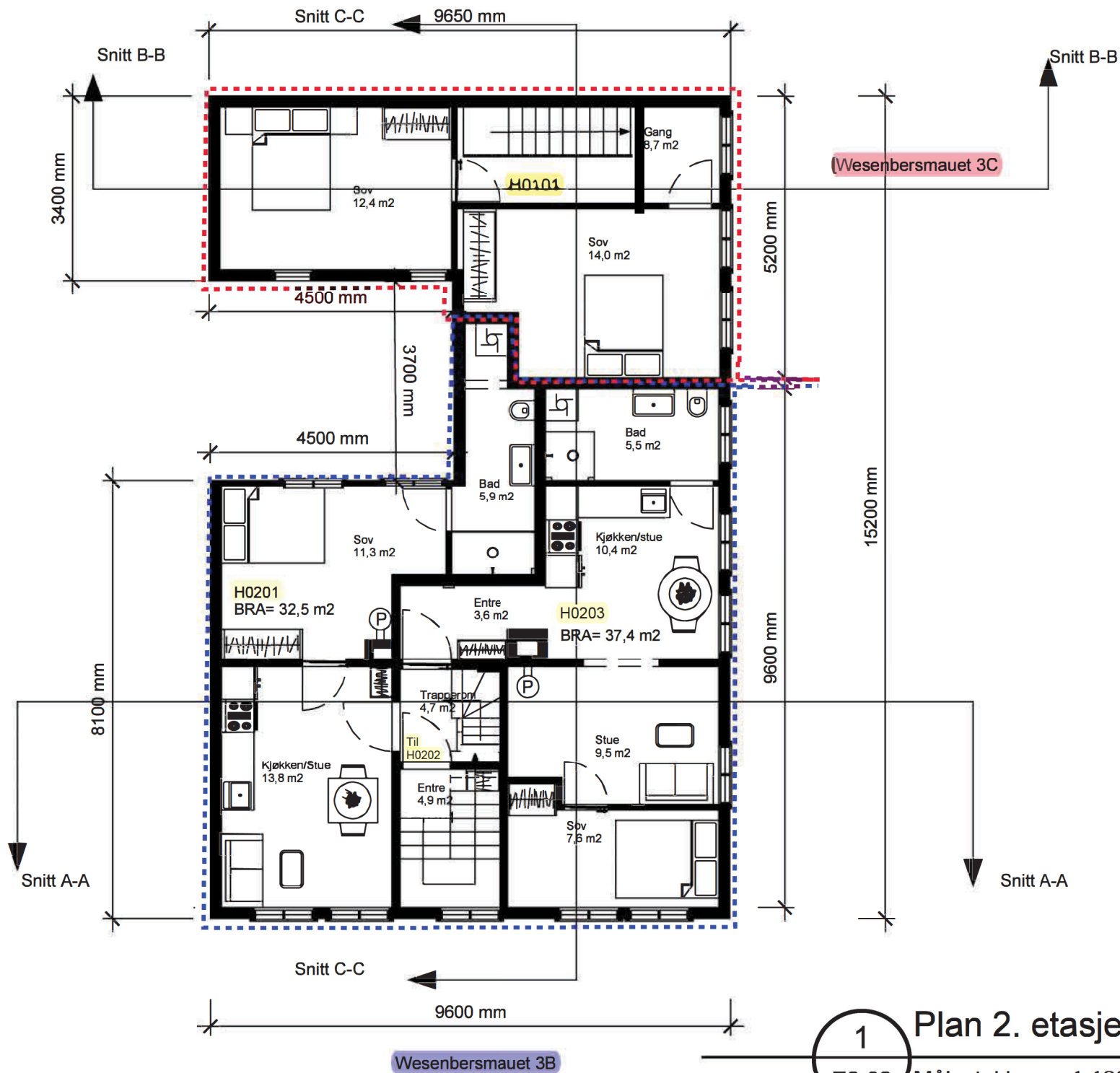
Adresse
Wesenbergsmøyet 3B og C

Dato
november 14,
2022

DESCRIPTION
Sheet Description

a

01



1
E2.02

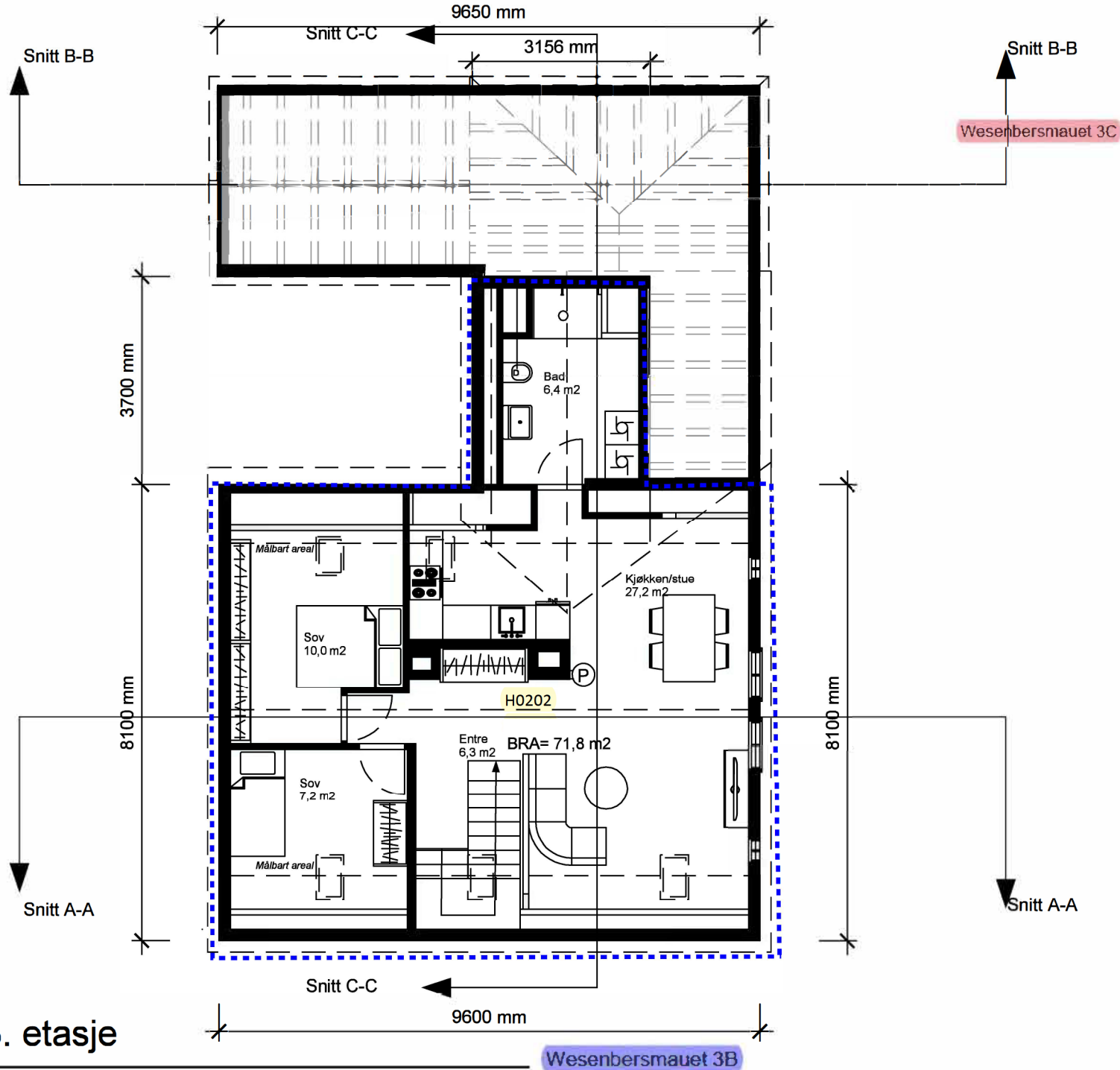
Plan 2. etasje

Målestokk

1:100

A4

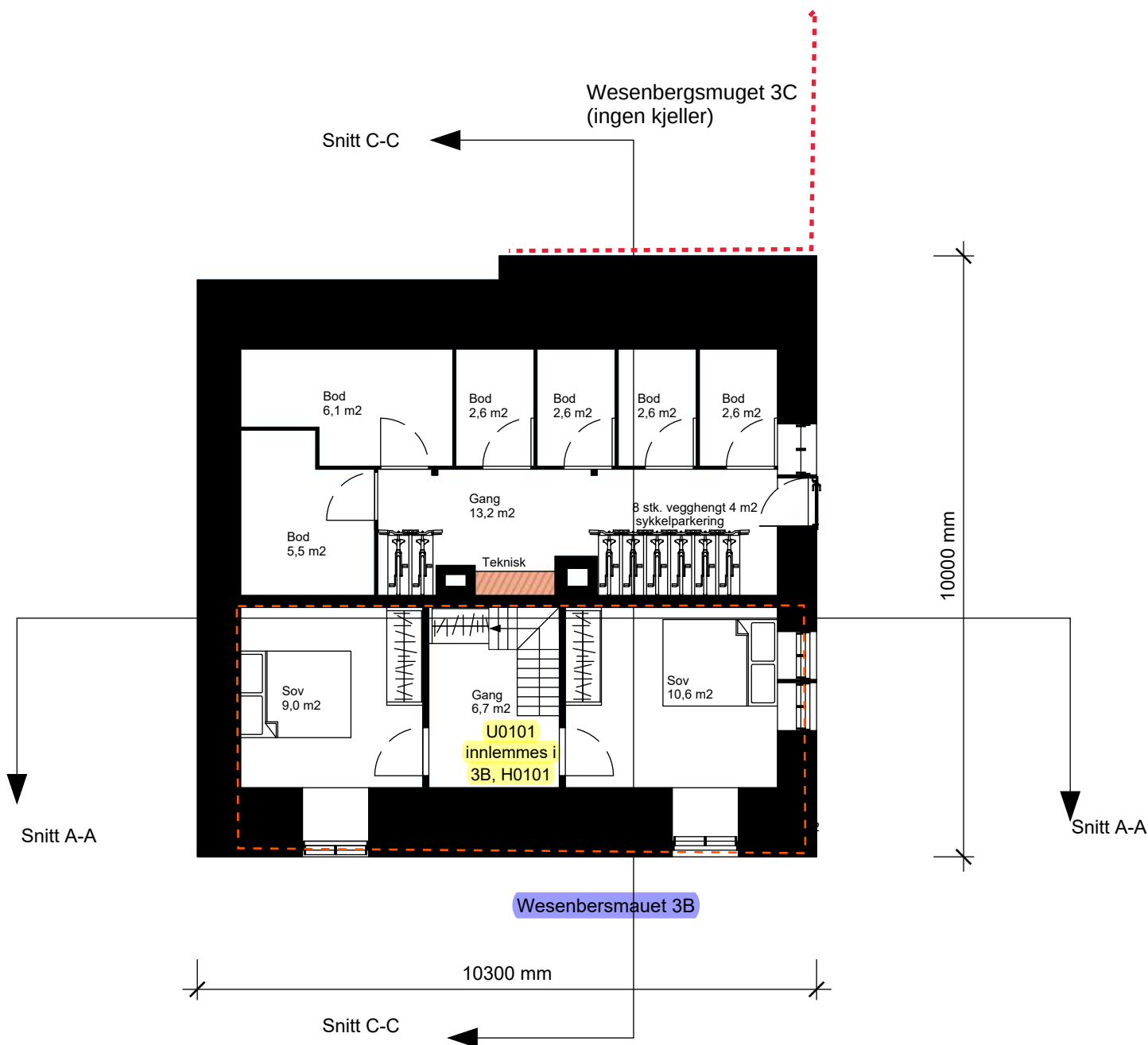
Gnr/Bnr 167/1460 Adresse Wesenbersmauet 3B og C	Dato november 14, 2022	DESCRIPTION Sheet Description	a 02
---	---------------------------------------	--	--------------------



1 Plan 3. etasje
E2.03 Målestokk 1:100 A4

Wesenbersmauet 3B

Gnr/Bnr 167/1460 Adresse Wesenbersmauet 3B og C	Dato november 14, 2022	DESCRIPTION Sheet Description	a	03
---	---------------------------------------	--	----------	-----------



1 Plan 0. etasje (kun 3B)

E2. Målestokk 1:100 A4

Gnr/Bnr
167/1460

Adresse
Wesenbergsmuget 3B og C

Dato
november 14,
2022

DESCRIPTION
Planløsning Ny

a



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1460/0/0

Utlistet 01. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261253826	Grunneiendom	0	Ja	175,6 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 utlisteringen.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhushus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

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 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	499 - Annen restriksjon	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	199814331
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
65360000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1545 MFL., ØVREGATEN	5	201615850
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1551	300889291	-	Annen forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	03.06.2021	202114327
167/1724	301438797	-	Enebolig	Rammetillatelse	23.01.2025	202416785

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 01. april 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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

Plankart

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



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.04.2025

Arealplan-ID: 65270000

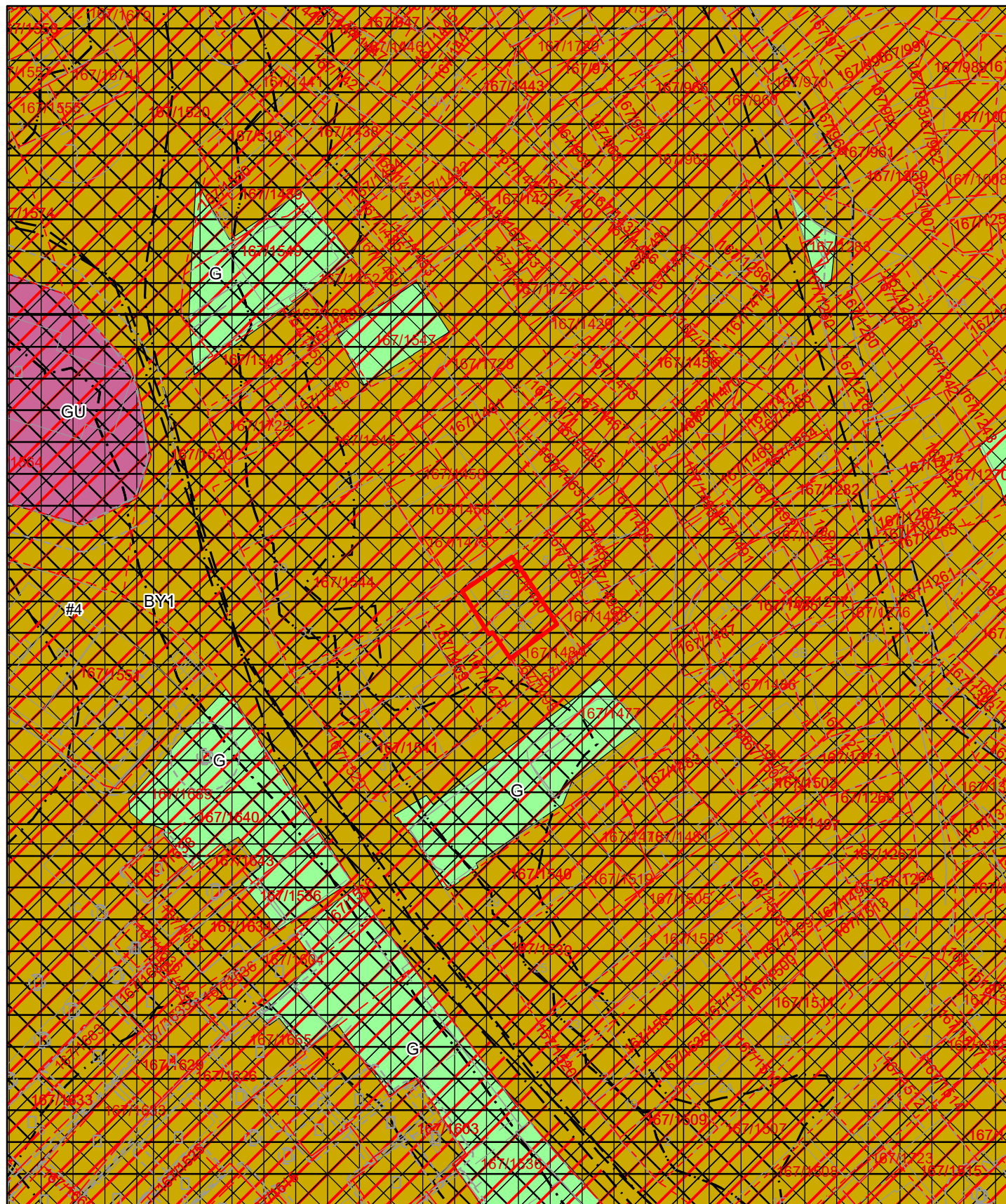
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1460/0/0

Adresse: Wesenbergsmauet 3B m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn kulturmiljø



Båndleggingsone



Faresone



Infrastruktursone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Grav- og urnelund



Grønnstruktur



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

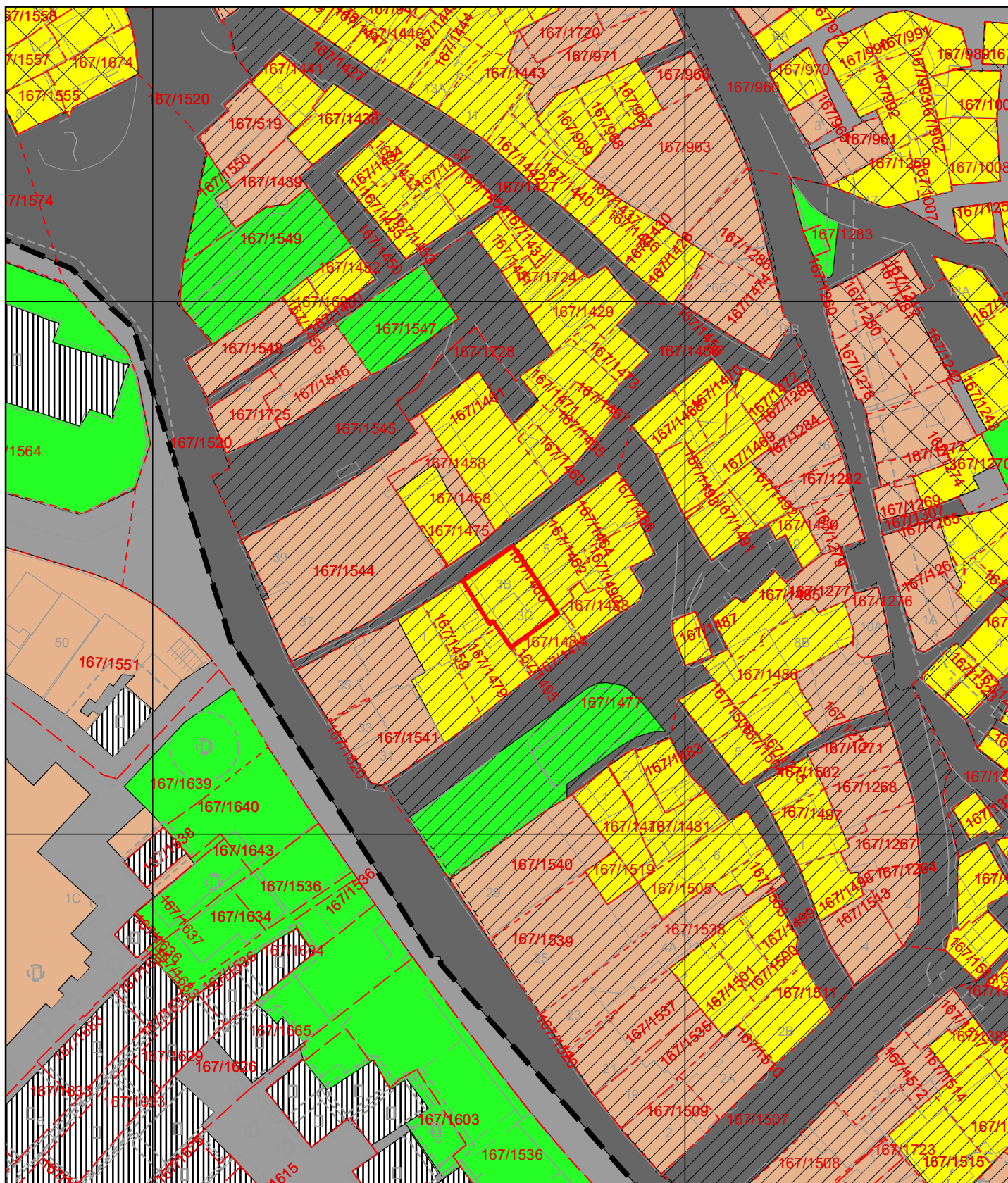
Arealplan-ID: 15750000

Gnr/Bnr/Fnr: 167/1460/0/0

Adresse: Wesenbergsmuet 3B m.fl.



☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



Kommunedelplangrense



Grense for restriksjonsområde



Arealformålgrense



Unntatt rettsvirkning



Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985



Boligområde (N)



Friområde (N)



Annet byggeområde (N)



Område båndlagt, lov om kulturminner (N)



Vegareal (N)



Fotgjengerstrøk (N)



Gang- og sykkelareal (N)

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
 - Enslige
 - Etablerere
- 

Offentlig transport

 Øvre Dreggsallmenningen	3 min 
Linje 10, 18, 86	0.3 km
 Kaigaten	13 min 
Linje 1, 2	1 km
 Jernbanestasjonen i Bergen	15 min 
Linje F4, L4, R40	1.2 km
 Bergen Flesland	25 min 

Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	4 min 
176 elever, 14 klasser	0.3 km
Krohnengen skole (1-7 kl.)	7 min 
380 elever, 28 klasser	0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.)	17 min 
322 elever, 27 klasser	1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	10 min 
598 elever, 39 klasser	0.8 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1...13 min 	
270 elever, 18 klasser	1.1 km
Bergen katedralskole	10 min 
465 elever, 18 klasser	0.8 km
Danielsen videregående skole	10 min 
520 elever, 20 klasser	0.8 km

«Midt i byen, bilfritt smau med hyggelige naboer og byens fasiliteter og ikke minst byfjellene rett utenfor døren :-))»

Sitat fra en lokalkjent





Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

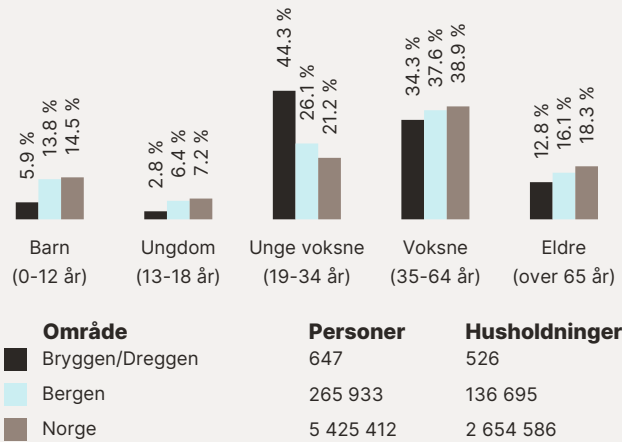


Kvalitet på skolene
Bra 64/100



Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnehag...	6 min 
85 barn	0.4 km
Bergens Barneasyl (1-5 år)	11 min 
58 barn	0.9 km
Sandviken barnehage (1-5 år)	13 min 
30 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Øvregaten	1 min 
Kiwi Birkebeinersenteret	3 min 

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100



Serveringstilbud

Meget bra 79/100

Sport

- 

Vikingshallen

Aktivitetshall

4 min

0.3 km
- 

Norrønahallen

Aktivitetshall

5 min

0.4 km
- 

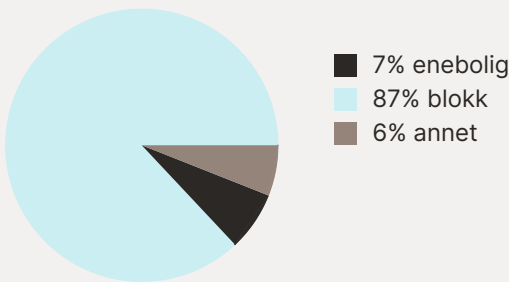
MOVA Sandviken

4 min
- 

Norrønahallen

5 min

Boligmasse



«Sentralt og flott»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

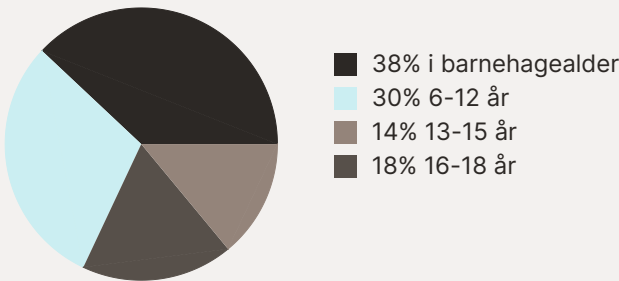
Kløverhuset

9 min
- 

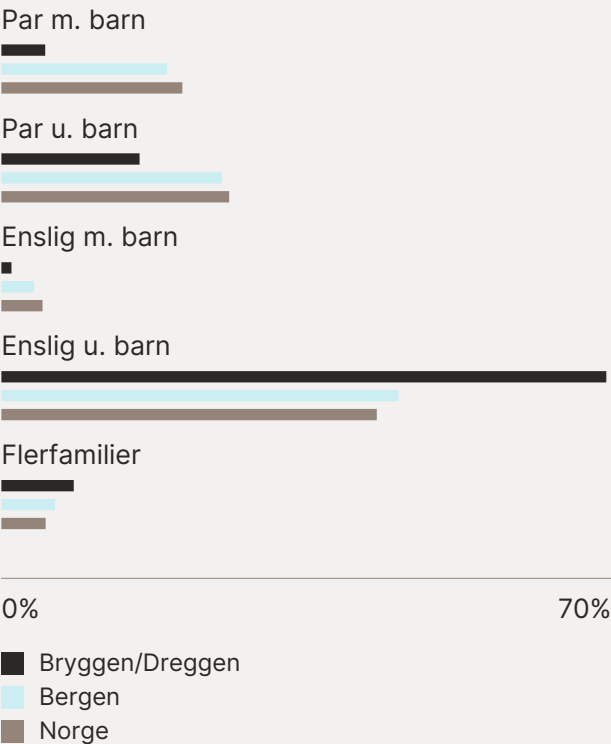
Sandviken apotek

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

