DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nordahl Rolfsens vei 21C

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Nordahl Rolfsens vei 21 C, 5094 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 742

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3497 **Eiendomsverdi ref nr:** VQ5504

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

KNUT FARESTVEDT
TAKSTINGENIØR/BYGGMESTER

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.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

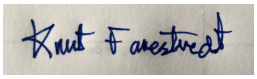
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Rekkehus over 2 plan + u-etasje og loft. Bygget i 1957.

U-etasje inneholder: Entre/trapp, sovealkove,
bad og stue/kjøkken.

1. etasje inneholder: Entre, trapp og stue/kjøkken.
Utgang til altan fra stue.

2. etasje inneholder: Trapp/gang, 2 stk. soverom og bad.
Utgang til altan fra ett soverom og utgang til altan/takterrasse fra et annet soverom.

Loft inneholder: Trapp/loftstue.

Opplyst av eier at begge badene og kjøkken i u-etasje ble oppusset i 2024.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i tilstandsrapport.

Frittliggende garasje og utvendig enkel redskapsbod.
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sentral og attraktiv beliggenhet på Landås.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angies etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbyggninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Skjulte installasjoner
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Bygningens planløsning
• Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevare • Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper, avvik på tilleggsbygninger ect) som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne ikke står ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

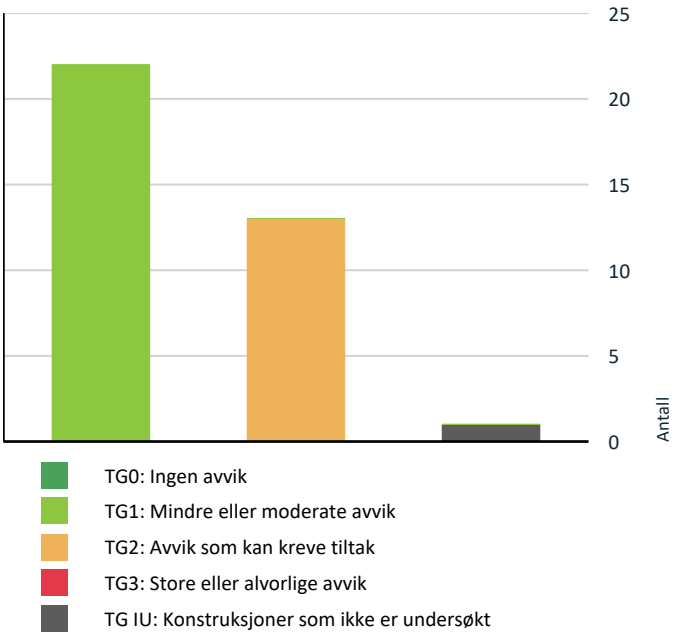
Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad ", som nevnt på S.4 i apporten. Dtte for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre som eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Viktig informasjon og forbehold: Selgers egenerklæring og skjulte feil/mangler Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler: Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikkedestruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør). Selger kan ha oppgitt opplysninger om slike skjulte forhold eller historiske feil i sitt egenerklæringsskjema, uten at disse nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å fange opp gjennom de undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt: Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremkomme av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til selv å gjennomgå selgers egenerklæring nøye, vurdere opplysningene der opp mot denne tilstandsrapporten, og legge dette til grunn for sin samlede undersøkelsesplikt før budgivning.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - Eldre	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør støpejern	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak tekket med betong takstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Skorstein over yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Murt/pusset tegl pipe kledd med beslag over yttertak, kun besiktiget fra gateplan. Beslag fra 2019.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).
Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

TG 1 Renner og nedløp

Beskrivelse
Renner og nedløp av metall.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Skråhimling + mindre blindloft. Konstruksjon av tresperrer.
Lukket takkonstruksjon, ikke mulighet for kontroll av underliggende konstruksjoner og eventuelle skjulte forhold, og det foreligger ikke dokumentasjon for konstruksjonen. Følgelig settes det "TGIU" på dette punktet.

Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende enkelfalset trekledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

Vurdering av avvik:
• Det er dålig/liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp tilstrekkelig. Dette kan resultere i kondens/ fukt og usikker fremtidig funksjon.

Tiltak: Luftingen bør forbedres.
Årsak i dette tilfelle er mangelfull lufting.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i pvc-karmer i u-etasje.
Isolerglass vinduer i trekarmer 1. etasje og 2. etasje, 1 stk. fra 2007 og 1 stk. fra 2012.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.
Velux takvinduer (3 stk).

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer med noe slitasje. Det er registrert riper i glass på 1 stk. Velux takvindu.
Konsekvens: Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon. Riper i glass gir noe redusert visuell kvalitet.
Tiltak: Vinduer bør vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig. Glass med riper kan skiftes ved behov.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør u-etasje: Isolerglass i pvc-karm.
Ytterdør u-etasje: isolerglass i pvc-karm.
Terrassedør 2. etasje: Panelet tredør med felt av isolerglass.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - Eldre

Beskrivelse

Terrassedør 1. etasje: Panelet tredør med felt av isolerglass (fra 1987).
Ytterdør 1. etasje: Panelet teak dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør 2. etasje: Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Eldre dører med noe slitasje. Terrassedør i 2. etasje har antydning til noe svull.
Konsekvens: Eldre dører kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon. velling kan medføre redusert funksjon over tid.
Tiltak: Døren bør vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Terrassedøren bør følges opp med hensyn til antydning til svelling.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

1. etasje.
Altan på 26 m² av impregnert materiale, malt rekkverk.

2. etasje.
Altan på 7 m² av impregnert materiale, malt rekkverk.

AltanTakterrasse på 9 m² av impregnert materiale, malt rekkverk.
Tekket med sanarfil eller tilsvarende under terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk på altan i 1. etasje har noe malingsslitasje. Altan i 2. etasje har noe overflateslitasje.
Konsekvens: Manglende vedlikehold kan medføre redusert levetid på materialene.
Tiltak: Rekkverk og overflater bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling/maling.
Årsak i dette tilfelle er alders- og værrelatert slitasje.

• Vanntett sjikt på altan/takterrasse i 2. etasje er eldre enn 18 år.
Konsekvens: Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon, og det påregnes økt risiko for redusert tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting, uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Tettesjiktets funksjon bør følges opp over tid. Ved tegn til svikt må utbedring eller utskifting påregnes.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert slitasje.

• Betongdekke under del av altan i 1. etasje har noe rustsprengning i armeringsjern underside.

Konsekvens: Kan medføre videre betongskader og redusert bestandighet.

Tiltak: Skaden bør utbedres, det må meisles rundt armeringsjern, rust på jern må fjernes og videre behandles, deretter må overflate pusses over.

Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert korrosjon på armering.
Korrosjon av armering betyr at stålet i betongen ruster. Dette skjer når den beskyttende høye pH-verdien i betongen brytes ned av karbonatisering eller veisalt/klorider, slik at oksygen og vann når stålet. Rusten tar større plass, noe som sprekker og ødelegger betongen.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

1. etasje.
Gulv: Keramiske fliser i entre, parkett på resterende. Varmekabler i entre.
Vegger: Malt platekledning, malt panel.
Himling: Huntonitt hvite takplater.

2. etasje.
Gulv: Laminat, heltregulv.
Vegger: Malt platekledning, malt panel.
Himling: Malt panel.

Loft.
Gulv: Heltregulv.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Furupanel. Spotlights i tak.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje på gulv.
Konsekvens: Gir noe redusert funksjonelt og estetisk nivå.
Tiltak: Slitasjen kan utbedres etter behov og ønsket standard.
Årsak i dette tilfelle er normal alders- og bruksslitasje.

• Sprekk i flere gulvfliser i entre 1. etasje.
Konsekvens: Sprekk i fliser er visuelt sjenerende og kan medføre videre skade på flis, fuger og underlag.
Tiltak: Sprukkede fliser bør skiftes.
Årsak: Ukjent, kan være feil ved montering, fabrikkfeil, mindre bevegelser/rystelser i bygget mm.

• Det er stedvis påvist noe knirk i gulv på loft.
Konsekvens: Knirk i gulvet kan medføre redusert brukskomfort.
Tiltak: Ingen umiddelbare, knirk må vurderes nærmere av eks byggmester for å avklare årsak og forslag for eventuelle utbedringer hvis man ønsker å utbedre avviket.
Årsak i dette tilfelle er ukjent, kan være mindre ujevnheter i underlag, ufagmessig montering mm.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

U-etasje.
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, malt mur.
Himling: Malt platekledning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

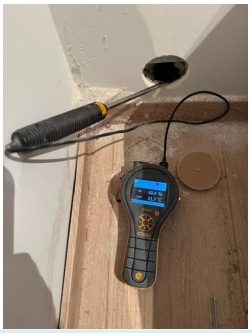
Hulltaking er foretatt fra sovealkove.
Fuktmåling ved bruk av pigger er ikke mulig å gjennomføre i åpnet hull da det er viser seg at stender i veggen er av stål. Det er utført RF-måling (luftfuktighet) i åpnet hull, og det er ellers benyttet fuktindikator.

Tilstandsrapport

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstanden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

Vurdering av avvik:
• Det er ved hulltaking i påforet vegg mot terreng registrert relativ luftfuktighet (RF) på ca. 61 %, som ligger i øvre sjikt av anbefalt nivå.

Konsekvens: Forhøyet luftfuktighet kan øke risikoen for kondens og fuktskader over tid.
Tiltak: Tilstanden bør følges opp (eks jevnlige fuktmålinger og vissuel vurdering), ved negativ utvikling bør årsaken videre undersøkes og nødvendige tiltak iverksettes.
Eksakt årsak er ikke kjent, forhøyet luftfuktighet i en vegg mot tilfylt terreng i underetasjen skyldes som regel en kombinasjon av kapillært fuktsug fra grunnen, sommertidskondens (varm inneluft som treffer kald mur), mangelfull drenering, eller uheldig innvendig isolering som sperrer for naturlig uttørking.



VÅTROM

U-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje, servant med møblement, speil og belysning, 200 L bereder og sentral/skap for rør i rør system.

Eier opplyser å besitte dokumentasjon for våtrommet, men denne er ikke fremlagt for underskrevne.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

U-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje, servant med møblement, speil og belysning, 200 L bereder og sentral/skap for rør i rør system.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

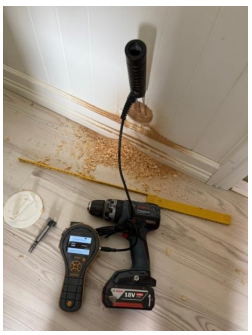
Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.
Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt overflate i tak med spotlights. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedør, dobbel servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser å besitte dokumentasjon for våtrommet, men denne er ikke fremlagt for underskrevne.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt overflate i tak med spotlights.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Dør er plassert i definert våtsone.
Konsekvens: Det er ikke uvanlig at vindu eller dør er plassert innenfor definert våtsone. Slike løsninger kan fungere uten at det oppstår skader, men plasseringen medfører økt risiko for fuktpåvirkning av utsatte materialer.
Tiltak: Utsatte materialer bør fuktbeskyttes for å redusere risikoen for fuktskader.
Årsak er prosjekteringsfeil iht. dagens TEK 17 som definerer våtsoner (som skal bestå av fuktbeskyttede materialer/overflater).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Fall er ikke tilfredstillende i.h.h.t dagens krav.

Konsekvens: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Årsak: Ufagmessig utførelse i henhold til krav for utarbeidelse av fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Tiltak: Det anbefales å øke høyden på membranen mot terskel slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav.
Årsak: Ufagmessig montering av membran ved/mot døråpning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, dobbel servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Tilstandsrapport

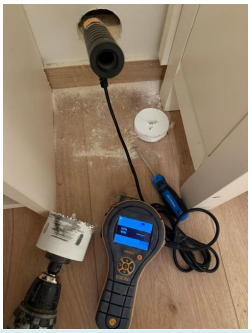
2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



KJØKKEN

U-ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med kompositt vask.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp, ventilator og oppvaskmaskin. Røropplegg for vaskemaskin (klær).
Åpen løsning mot stue.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Granitt benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Åpen løsning mot stue.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i gulvluke i u-etasje.
Eier opplyser at det er etablert ny inntaksledning til boligen.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger kobber

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber i del av boligen.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 2 Innvendige avløpsrør støpejern

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern i del av boligen.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger i u-etasje og på loft, ventiler i vinduer i 1. etasje, samt ventiler i vinduer og yttervegger i 2. etasje.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe, enhet plassert i 1. etasje. Siste service er opplyst utført i 2026.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 L varmtvannstank er plassert på bad i u-etasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skap med automatsikringer ved kjøkken i u-etasje.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappekott i 1. etasje.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet. Spørsmål til eier/rekvirent.

1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Noe elektrisk arbeid utført i 2022 - 2026.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Noe elektrisk arbeid utført i 2022 - 2026.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

⚠ Andre installasjoner

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Tilstandsrapport

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene. Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

HMS avvik:

Innvendig miljø: Takhøyde i u-etasje er på ca. 212 cm, takhøyde i 2. etasje er på ca. 232 - 238 cm. Dagens krav til takhøyde er på 240 cm.
Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.

Innvendig miljø (dagslysflate): U-etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.
Konsekvens: Manglende dagslys kan medføre redusert bokvalitet og kan medføre begrensninger i rommets bruk.
Tiltak: Ingen umiddelbare, vær klar over at u-etg ikke er byggemeldt/godkjent innredet og tilfredstiller ikke dagens krav.

Rømningsvei: Loft tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
Konsekvens: Manglende godkjent rømningsvei medfører redusert personsikkerhet ved brann.
Tiltak: Godkjent rømningsvei må etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig trapp.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet iht. dagens krav (alle trappene).
Det mangler rekkverk på det innvendige trappeløpet mellom 1. etasje og u-etasje iht. dagens krav.
Trapp mellom 1. etasje og u-etasje er midligertidig blindet med luke.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Sikring mot nedfall fra tak:
Det mangler snøfangere på 1 side av taket iht. dagens krav.
Konsekvens: Vær oppmerksom på fare for nedfall av snø/is ved opphold under boligens tak vinterstid.
Tiltak: Det må monteres snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr) hvis taket skal tilfredsstille dagens krav.

Utvendige trapper mangler rekkverk og/eller tilfredstiller ikke dagens krav for rekkverk.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Generelt:
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje lik dagens krav/ standard for fuktsikring.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert og at fuktsikring mot grunnmur ikke er synlig, og utførelsen er derfor ikke kjent (mangler dokumentasjon)

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong/sparestein.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig fuktsikring mot grunnmur.
Konsekvens: Manglende eller ukjent fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og innvendige konstruksjoner. Tiltak: Fuktsikring av grunnmur bør etableres hvis drenering på et senere tidspunkt skal utskiftes.
Årsak er konstruksjon og byggeskikk fra byggeår, som ikke tilfredstiller dagens byggeskikk.

• Det er utvendig trapp ned til u-etasje med dren i rapo (på begge sider av u-etg).
Konsekvens: Nedsenket rapo har risiko for vannansamling ved store nedbørsmengder, selv ved dren i rapoet. Tilstopping av dren (løv/smuss ect) kan medføre vanninntrengning ved dør til u-etasje.
Tiltak: Dren bør rengjøres jevnlig for å hindre tilstopping av smuss, løv og blader.
Årsak er risiko utsatt konstruksjon fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Utvendig redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Utvendig enkel redskapsbod på 7 m²

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Garasje på 17 m²

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

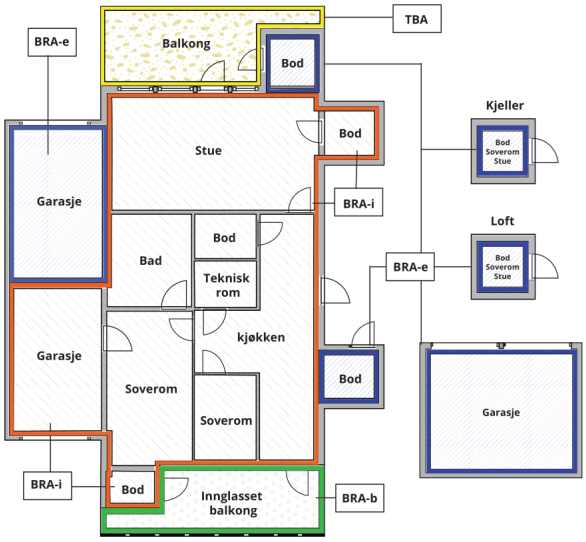
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje	35			35	
1. etasje	41			41	26
2. etasje	38			38	16
Loft	16			16	
SUM	**130**				**42**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje	Entré/trapp, sovealkove, bad, stue, kjøkken		
1. etasje	Entré, trapp, stue, kjøkken, utgang til altan fra stue.		
2. etasje	Trapp/gang, 2 stk. soverom, bad, utgang til altan fra ett soverom og utgang til altan/takterrasse fra et annet soverom.		
Loft	Trapp/loftstue		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.
• Entre/trapp 5,50 m²
• Sovealkove 6,40 m²
• Bad 4,00 m²
• Stue/kjøkken 18,00 m²

1. etasje.
• Entre 2,20 m²
• Trapp 3,70 m²
• Stue/kjøkken 34,30 m²
• Altan på 26,00 m² (TBA)

2. etasje.
• Trapp/gang 11,20 m²
• Soverom 11,80 m²
• Soverom 7,60 m²
• Bad 5,80 m²
• Altan på 7,00 m² (TBA)
• Altan på 9,00 m² (TBA)

Loft.
• Trapp/loftstue 16,00 m²

Mrk: Loft har en gulvflate på ca. 10 m² større enn oppgitt areal, uavhengig av måleregler.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Utvendig redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Utvendig enkel redskapsbod	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			

SUM BRA	17

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Karen Juni Gjerstad Haarstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	742		0	133.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Nordahl Rolfsens vei 21 C

Hjemmelshaver
Molander Ott Erik, Haarstad Karen Juni Gjerstad,
Bergen Kommune

Kommentar

Bergen Kommune er bortfester.
Kontrakt er ikke fremvist underskrevne.
Kfr. eier for videre info/detaljer vedr. festekontrakt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	20.08.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding, samt godkjent av eier/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Landås

Gjensidige

Egenerklæring

Nordahl Rolfsens vei 21C, 5094 BERGEN

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordahl Rolfsens vei 21C	Nordahl Rolfsens vei 21C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Boligen ble overtatt i januar 2021, og eier hadd bodd i boligen siden overtakelse.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 6638876

Informasjon om selger

Selger

Molander Ott, Erik

Selger

Haarstad, Karen Juni Gjerstad

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovasjon av bad i kjeller.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg og Rørleggerservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovasjon av bad i 2. etg.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg og Rørleggerservice AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble observert fukt på veggen i øvre høyre hjørne ved verrandadør, i 2. etg. på østsiden av rekkehuset i 2023. Bygg og rørleggerservice var her på befaring og fant en løsnet taksten, som de da fikk satt på plass. Området tørket fint og har ikke vært et problem siden.

Toppstein og deler av pipa blåste ned etter kraftig storm høsten 2025. Det kom da inn noe vann langs pipe på loftet før reperasjoner via forsikringsselskap ble gjort. Det har ikke vært et problem etter reparasjonene var ferdig. I forbindelse med reperasjon ble det lagt inn metallrør i pipa.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Knuste takstein ble byttet, det ble lagt nytt beslag og ny pipehatt, samt lagt metallrør i pipa etter storm i 2025.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Atle Karlsen AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det ble observert noe fukt ved list på vestsiden i kjelleren. Det ble da kjøpt inn luftavfukter for å minske fuktigheten i rommet.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt opp nytt elektrisk anlegg med eget sikringsskap i kjeller i forbindelse med oppussing.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth Terne Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny strøm til bad i 2. etg i forbindelse med oppussing. Fornying av spotter på loft.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth Terne Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt nye avløps- og vannrør for denne enheten i forbindelse med oppussing. Det ble også installert utvendig vannkran på begge sider av boligen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg og rørleggerservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2024

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vann- og avløpsrør for bad i 2. etg. i forbindelse med oppussing.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg og Rørleggerservice AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt varmefolie i hele kjelleretasje, og varmekabler på nytt bad. Samt ventilasjon for kjøkken og bad via elektrisk vifte.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth Terne Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2021

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av varmepumpe.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berge Energi Service AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2024

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye varmekabler til bad i 2. etg, samt elektisk vifte til ventilering fra bad.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth Terne Elektro AS

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i flis i inngangsparti.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipehatt og nytt beslag for pipe, samt fornying av pipe med metallrør.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe mugg på en sponlist i kjeller. Listen ble skiftet.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2024

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppussing ble det søkt bruks- og fasadeendring for kjeller. Byggesøknad Norge ble benyttet for hjelp til bruks- og fasadeendringssøknad til kommunen. Ferdigattest ligger i boligmappa.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg og Rørleggerservice AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målingen ble utført i 2021 og hadde en langtidsverdi på 39 Bq/m³, og korttidsverdi på 52Bq/m³

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42362780

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ott Erik Molander	**2026-08-18**	**Karen Juni Gjerstad Haarstad**	**2026-08-18**

Identification

Ott Erik Molander

Identification

Karen Juni Gjerstad Haarstad

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 160, Bruksnr 742	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	7	Årstad
Adresse:				
Veiadresse:	Nordahl Rolfsens vei 21 C, gatenr 13840	**Grunnkrets:**	320	Vestrebø
	5094 Bergen	**Valgkrets:**	14	Slettebakken
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7140105	Slettebakken
		Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.10.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	133,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4601/160/742	0,0
Nymatrikulering	Forretning: Matrikkelført:	18.10.1956	Mottaker	4601/160/742	134,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordahl Rolfsens vei 21 C	Bolig	124,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	43,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	124,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.12.1957
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	139237811			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		34,0		34,0			
H01	1	38,0		38,0			
H02		38,0		38,0			
H03		14,0		14,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	139237838			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01			20,0	20,0			
H01			7,0	7,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 26260089
Ordrenummer: 9404089

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00160-0742-0000-000
Eiendommens adresse	Nordahl Rolfsens Vei 21C
Eier	Erik Molander Ott , Nordahl Rolfsens Vei 21 C , 5094 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	2855903KR	0.0026	7 425,00	1 856,25
Abonnementsgebyr vann	124m2	7.71	956,04	238,35
Stipulert mengde vann	161m3	11.44	1 841,84	459,19
Abonnementsgebyr avløp	124m2	10.62	1 316,88	328,31
Stipulert mengde avløp	161m3	15.64	2 518,04	627,78
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	7 tømminger	72.00		504,00
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	300.00	600,00	150,00
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	3890.68	7 781,36	1 945,34
Total eksl. mva			22 439,16	6 109,22

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 26260089
Ordrenummer: 9404089

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00160-0742-0000-000
Eiendommens adresse	Nordahl Rolfsens Vei 21C
Eier	Erik Molander Ott , Nordahl Rolfsens Vei 21 C , 5094 BERGEN N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	21 401,65	0,00	14 283,64	7 118,01	7 118,01	20-05-2026	NEI

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

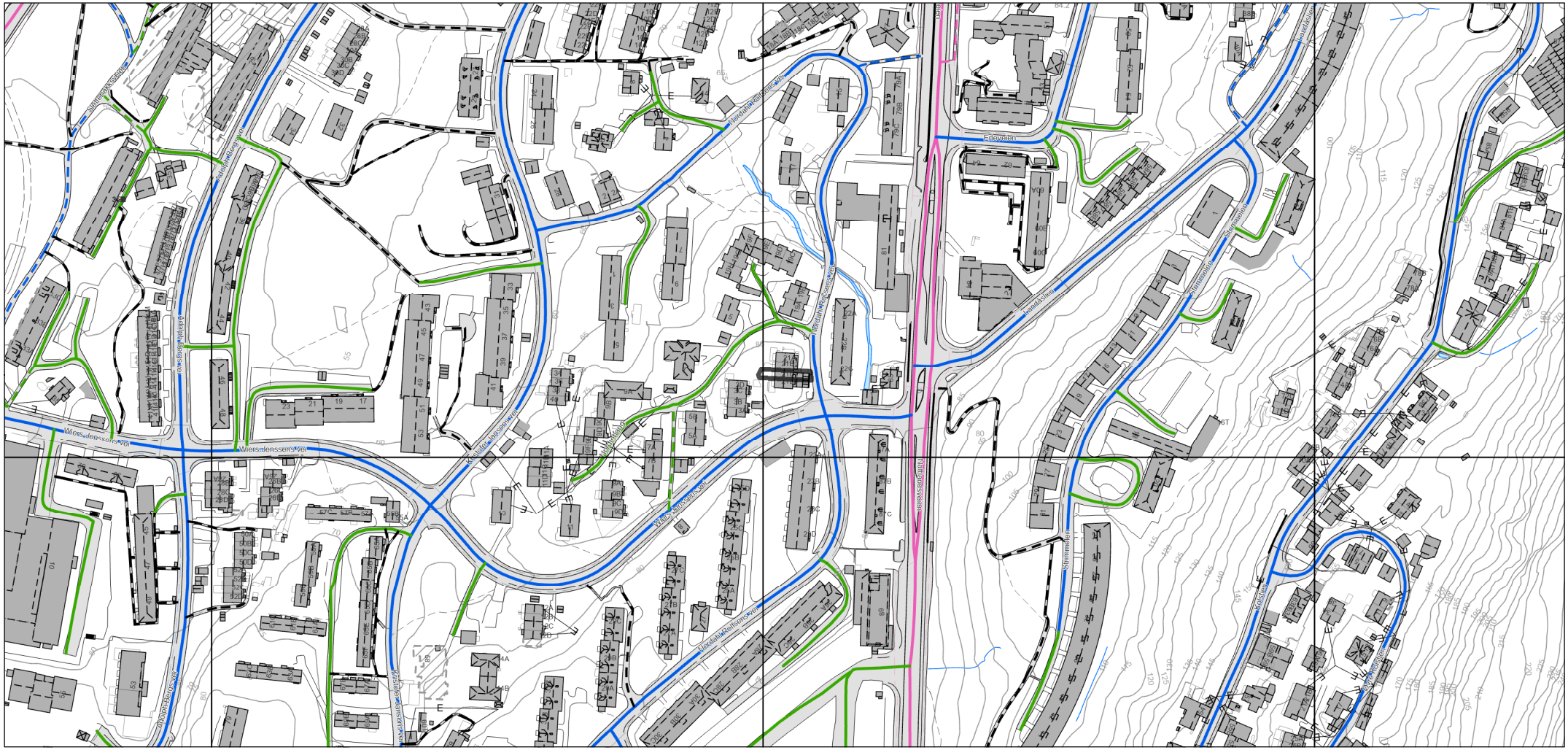
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/742/0/0
Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C, 5094 BERGEN

N



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

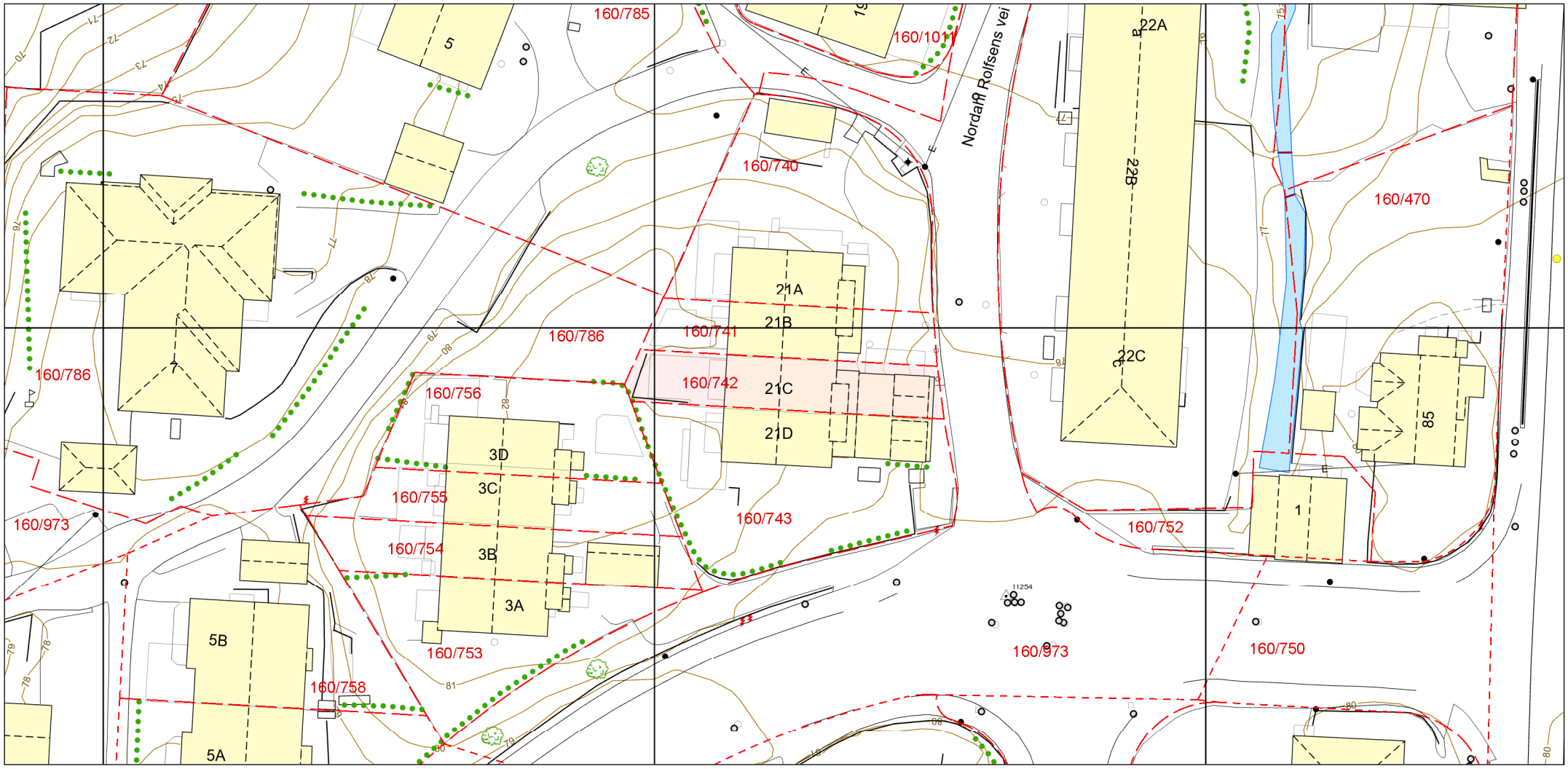
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/742/0/0
Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C, 5094 BERGEN

N



- 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

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 14.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 160 **Bruksnr.:** 742
Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C, 5094 BERGEN
Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/742/0/0
Utlistet 14. august 2026

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, båndleggінger 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
260811885	Grunneiendom	0	Ja	133,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
10520005	31	ÅRSTAD. NORDAHL ROLFSENS VEI NR 19 OG DELER AV LANDÅSVEIEN NR 83X		28.06.1973

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	1,4 %
71280000	35	Årstad. Gnr. 160, bnr. 750 mfl., Wiers-Jenssens vei	202228262	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	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4390000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 75X OG 83X	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3	-
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
70530000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 469 MFL., NATTLANDSVEIEN	5	202028201
10610001	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1018 OG 1019, NATTLANDSVEIEN 84	3	200610539

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-

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 14. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

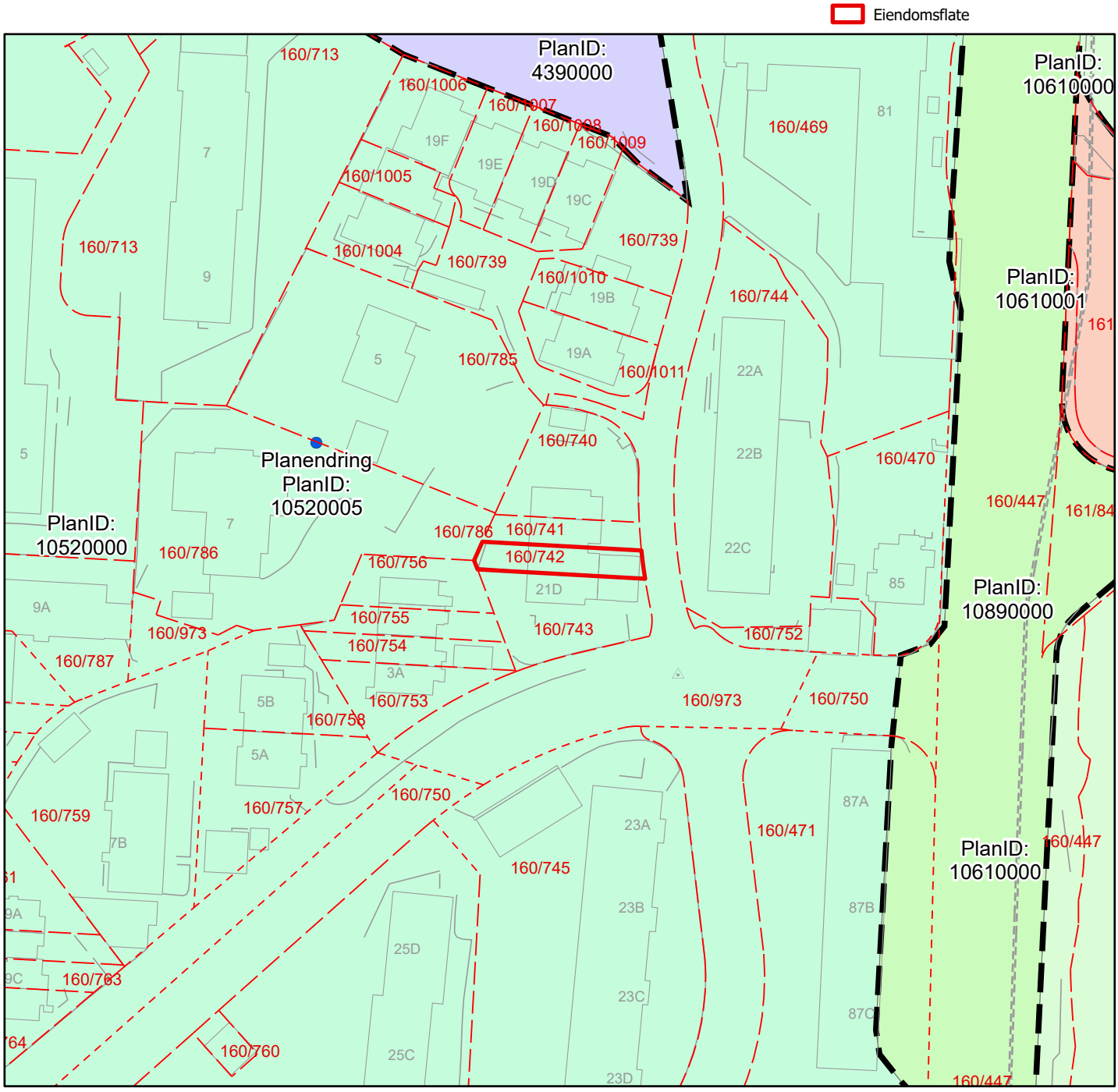
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/742/0/0
Dato: 14.08.2026 Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10520000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/742/0/0
Dato: 14.08.2026 Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C

PlanID(er): 10520000

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

Eiendomsflate



FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN"

MÅL 1:1000

- BEBOELSE
- GARASJER
- BUTIKKER
- OFF. BYGG.
- PRIVATE GRØNTAREALER
- FELLES GRØNTAREALER
- GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
- BEGRENSNINGSLINJE
- OPHEVEDE REGULERINGSLINJER

J.nr. 1731/50 B
EH/RA.

Regulering av Bergensdalens sydlige del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Bergen og Nordal[illegible] stadfestet nevnte regulering.
Stadfestelsen omfatter bare de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje.
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. [illegible] 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den [illegible] mai 1950.

E. Hen[illegible]e.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/742/0/0
Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C

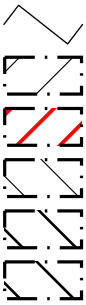
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

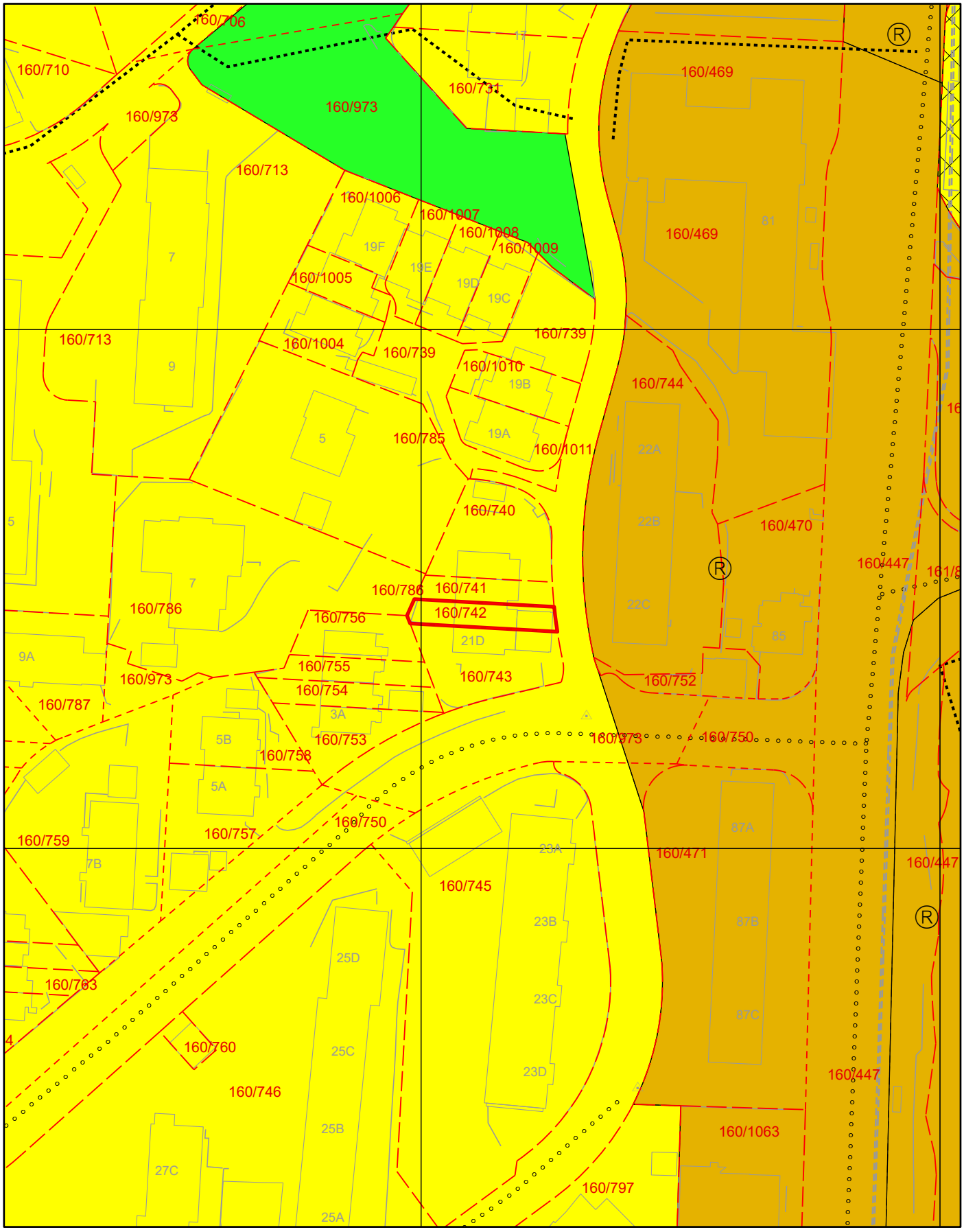
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.08.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/742/0/0
Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Friområde (N)

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

jnr.712/54
FAA/JR

Arkitekt F.Chr.Mohn,
H e r.

Ad:Nordahl Rolfsens vei nr.21.

Etter å ha mottatt den i skriv av 3.juli 1954 forlangte deklarasjon,approberes herved Deres byggeanmeldelse av 31/3.54 på de av bygningsrådet under 21/6.54 stilte vilkår.

Bygningsrådets vedtak har slik ordlyd:

"Bygningsrådet meddeler i medhold av bglvs. § 7 med vedtekt dispensasjon fra bglvs. § 114.3 for gavlhöyde over 9 m og godkjenner byggeanmeldelsen på vilkår av:

1. At avstanden fra vindusbrett til jordsmonn fra samtlige vinduer, samt fra veranda i 2.etasje ikke blir over 5 m.
2. At brannveggene mellom bygningene föres opp under sutaket.Brannherdig kledning under sutak kan slöyfes.
3. At bgfsk.kap.5 om varme-og lydisolasjon og ventilasjonsreglene av 12/7.43 följes.Således må törkerom i kjeller ha friskluftventil og avtrekk over tak.
4. At der avgis tinglyst erklæring vedr.
   a.fellesledninger.
   b.fellesbrannvegger.
   c.samtidig maling.
5. At vilkår i situasjonskart av 7/5.53 följes".

Bestemmelser i bygningslov og forskrifter må följes.

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

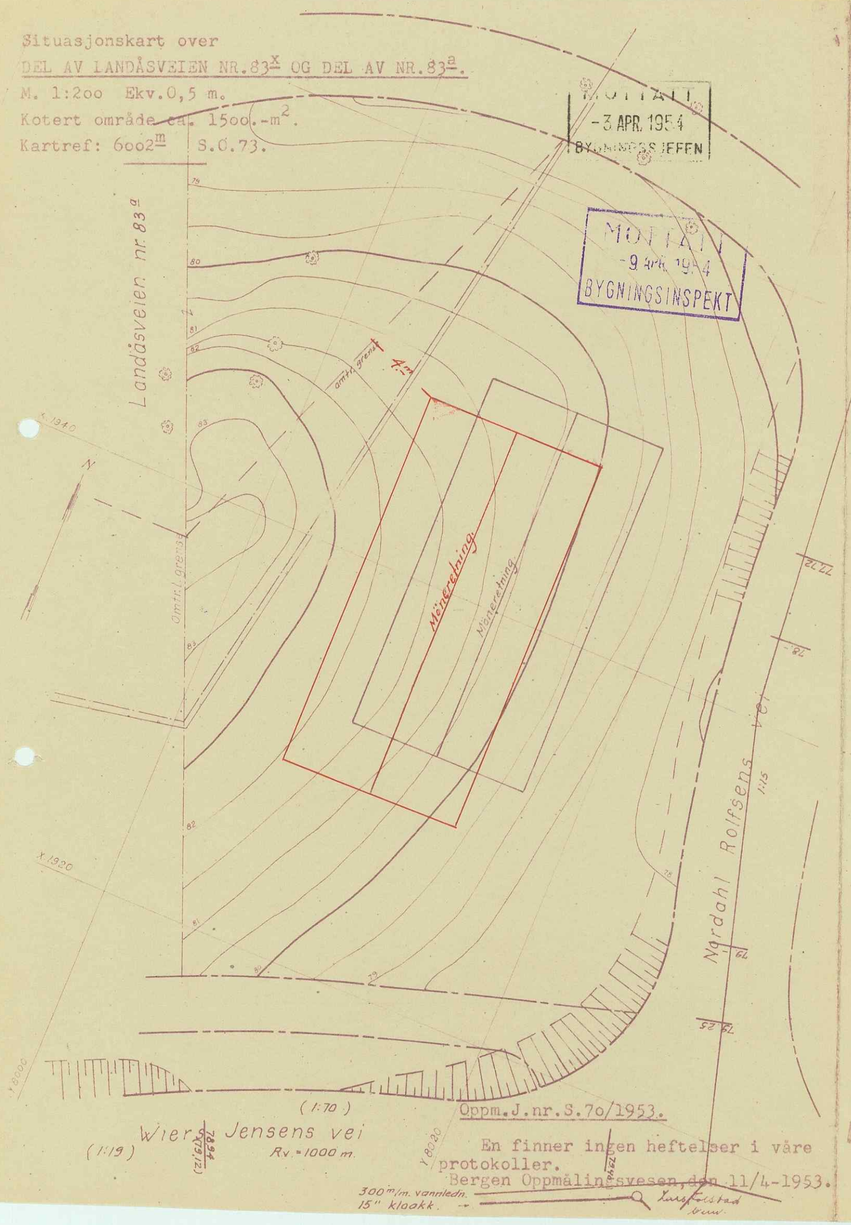
Bygningsinspektörem må likeledes varsles.

Bergen den 30. mars 1955

T.Doran

Ant.Andreassen

Situasjonskart over
DEL AV LANDÅSVEIEN NR. 83x OG DEL AV NR. 83a.
M. 1:200 Ekv. 0,5 m.
Kotert område ca. 1500.-m².
Kartref: 6002m S.O.73.



MOTTATT
-3 APR. 1954
BYGNINGSSJEFEN

MOTTATT
-9 APR. 1954
BYGNINGSINSPEKT

Oppm. J.nr. S. 70/1953.

En finner ingen heftelser i våre protokoller.
Bergen Oppmålingsvesen, den 11/4-1953.

Jnr. S. 88/53.

Våningshus med utbygg og om nödvendig terrassering av tomten må inntegnes av anmelderen og husets utvendige mål påskrives.
Kotehöyde for overkant sokkel er +83,00 m (utfylles av anmelderen).

Beskrivelse:

1. (Kfr. bebyggelsesplanen.)
Anmeldelsen utformes på grunnlag av den vedtatte bebyggelsesplan.
2. Den angitte møneretning og byggeflukt må følges.
3. Det kan bygges i inntil 2 etasjer. (Kfr. situasjonskartet.) Nedskjæring i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.
4. Bygget kan kun innredes for vanlig boligbebyggelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.
5. Forstøtningsmurer og gjerder må anmeldes særskilt til reguleringsvesenet med tegninger i 3 eksemplarer.
6. Beliggenhet og høyder skal påvises og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
7. Naboer og gjenboere må varsles før byggemeldingen innleveres til bygningssjefen.
8. Intet arbeide, heri innbefattet gravnings- og sprengningsarbeide, må igangsettes før det foreligger skriftlig tillatelse fra bygningssjefen.
9. Gjeldende vedtekter for området legges ved. Disse skal vedlegges byggemeldingen og forutsettes fulgt ved bebyggelsen.
10. Ved innsendelse av byggemeldingen til bygningssjefen, skal det legges ved 4 eksemplarer av situasjonskartet med påført sokkelhøyde.
11. Veisjefen har i sin påtegning av 29/4-1953 anført:
"Regulerte veihøyder for Wiers Jenssens vei og Nordahl Rolfsens vei er innlagt med røde tall på kart i målestokk 1:200. Veiene ligger på fylling langs tomten og opparbeides med jordskråninger inn over tomten som vist på kartet.
Detaljer for den regulerte gangsti mellom tomten og Wiers Jenssens vei foreligger ikke. Det må tas forbehold om at også denne i sin tid kan opparbeides med jordskråning inn over tomten, og videre at tomtens terrassering, beplantning og innhegning skjer på en måte som ikke vanskeliggjør og fordyrer opparbeidelsen av veien.
Skal eiendommen innhegnes mot offentlig vei, må gjerdet settes på støpt sokkel med høyde minst 10 cm over regulert veihøyde i reguleringslinjen. Overflatevann fra tomten må ikke ledes ut i offentlig vei. Reparasjon etter graving for ledninger o.l. i offentlig vei skal utføres av veivesenet for byggherrens (rørleggerens) regning."
12. Vannverkssjefen har i sin påtegning av 29/4-1953 anført:
"Vann og kloakk for det prosjekterte våningshus kan ordnes ved tilknytning til offentlige ledninger i Nordahl Rolfsens vei øst for tomten eller Wiers Jenssens vei syd for tomten. Intet utslagssted må ligge lavere enn 60 cm over topp av offentlig kloakkledning i forgreningspunktet. For eventuelle fellesledninger må det tinglyses erklæring vedrørende tilsyn og vedligehold av disse. Utkast til erklæring vedlegges."
13. Lysverkene hadde intet å bemerke.

Spesielle bemerkninger:
Før byggemeldingen approberes må de dele av tomten som tilhører Landåsveien nr. 83 a og Landåsveien nr. 83 x være sammenføyet til en eiendom.

Reguleringssjefen i Bergen, den 7. mai 1953.
Bjarne Lous Mohr.

Arnt Stamsvik.

Jnr. 1386/53.
AS/SO.

Reguleringsrådet har i møte 6/11-1953 fattet slikt vedtak (jfr. sak nr. 380):

"Reguleringsrådet godkjenner i medhold av bygningslovens § 28.2 endring i husplasering på eiendommen Del av Landåsveien nr. 83 x (Wiers Jensens vei nr. 1) - innfegnet med blått på situasjonskart i mål 1:200, datert 7. mai 1953. Det meddeles samtidig dispensasjon fra villaforskriftenes § 2 for så vidt angår en avstand på 4 m til grense mot eiendommen Landåsveien nr. 83 a.
Den innsendte protestskrivelse fra eieren av Landåsveien nr. 83 a foranlediger ingen forføyning fra reguleringsrådets side."

Husets beliggenhet er vist med rød farge på situasjonskartet.

Reguleringssjefen i Bergen, den 25. november 1953.
Bjarne Lous Mohr.

Arnt Stamsvik.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. Nordahl Rolfsens vei 21 a-b-c-d.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 31. mars 1954 fra hr. Ungdommens Selvbyggerlag v/ ark. F. Chr. Mohn approberte byggeforetagende: 1½-etasjes trebygning er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget 4 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg. .....
1. etg. 4 kaminer	5. „	9. „ .....
2. „	6. „	10. „ .....
3. „	7. „	11. „ .....

Dessuten Elektr. klevask. 4 stk. komb. bad og w.c.er.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 4. des. 1957.

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 5/12 1957

T. Dorau s.

bygningssjef

Sendt arkt. F. Chr. Mohn.
bg. sjefens kontor.

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

Dessuten bemerkes:

Hustypen er den samme som i tidligere anmeldelser for laget på Adolph Bergs vei 50 og Wiers Jenssens vei 3.

MOTTATT
-9 APR 1954
BYGNINGSINSPEKT

BERGENS
J.Nr. 0635 /54

BYGGEANMELDELSE
(Nybygg)

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. M12
1954.

Til
Bygningssjefen.

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

MOTTATT
-3 APR. 1954
BYGNINGSSJEFEN

eiendom nr. 21, Nordahl Rolfsens vei

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

Planer snitt og fasader	i mål 1: 100
Arbeidstegning	i mål 1: 50
Situasjonskart	i mål 1: 500
Reguleringsvedtekter	
Oversiktskart	i mål 1:1000

Bergens Helse
J. nr. 1128 1954

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

Landåsveien 83 a Anders Nordrehaug
Wiers Jenssens vei 3 eies av laget

Bergen den 31 MARS 1954 195

Byggherre.
A/L Ungdommens Selvbyggerlag

Anmelder.
J. Gulliksen

Ansvarshavende.
Arving Askehaug

Tegn. in triplo

Beskrivelse:

§ 65, 75, 115. Se vedt. åpen bebyggelse. Avstand fra nabo min. 4 m (se situasjonskart)

§ 48, 62. Atkomstvei Nordahl Rolfsens vei

§ 75. Se vedt. åpen bebyggelse.

Ubebygd areal minst 4 m utstrekning	m²	Tidligere bebyggelse	m²
Dessuten ubebygd	m²	Prosjektert —»—	180.10 m²
Samlet ubebygd areal	m²	Samlet bebygd areal	180.10 m²

Eiendommens samlete areal ca. 1500 m²

2000. 10-52. J.D.B. A.s

§ 132, 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet dels fjell, dels fast leire.

§ 132, 1 d. Avledning av vann til off. kloakk i Nordahl Rolfsens vei

§ 61. Vanntilførsel fra off. vannl. i Nordahl Rolfsens vei

Der skal redegjøres for:

1. *Kjellergulvs beliggenhet i forhold til forgreningspunktet på den offentlige kloakk som bygningen skal tilknyttes (høydetall).* kjellergulv +8o.30
2. *Ledningers fall og dimensjoner (profiler).*
3. *Ledningers beliggenhet i forhold til forhåndenværende og framtidig terreng mellom bygning og gate samt i forhold til gatens reguleringslinjer og regulerte høyder (profiler).*

§ 79, 80, 81. Fundament, grunnmur, isolasjon betong smurt med goudron

§ 71, 72, 75 og 114. Se vedt. åpen bebyggelse. Bygningens høyde ca 6.4o m

§ 74. Etasjeantall 1 1/2

§ 80, 83, 113. Yttervegger Utv. panel, papp, asf.impr. tref.plate, 4" bindingsverk, rupanel, papp og porös tref.plate.

§ 82. Innervegger 1 1/2" plank med tref.plater.
bjelkebærende skillevegg 1 steins mur eller 25 cm betong

§ 67. Altaner, karnapper o. a. framspring
2 altaner mot öst, 4 balkonger mot vest.

§ 87, 97, 98. Takkonstruksjon og tekningsmateriale
Åsetak tekket med röde hollandske panner.

§ 73, 114. Arker, tårn o. a. oppbygg
Ingen

§ 88. Gulvkonstruksjon
5/4"gulvbord, 8"gulvbjelker med GLAVA-filt, 5/8" himling, porös tref.plate (mot kjeller 3/4" himling uten plate, mot vaskerom takpuss på netting)

§ 104. Beboelsesroms høyde, areal og lysflate
tilfredsstiller lovens minimumskrav.

§ 104. Beboelsesrom på loft
Ingen

§ 104. Beboelsesrom i kjeller
Ingen

§ 105—108. Arbeidsrom og birom
I hvert hus: Vaskerom, törkerom, matbod og vedbod i kjeller.
Loftsbod på loft.

§ 109—112. Privet, W. C. og andre utrom
I hvert hus: kombinert bad og wc.

§ 132. Bygningens anvendelse
Beboelse

§ 132, 2. Særlige konstruksjoner
Ingen

§ 89—93. Trappeanlegg Kjellertrapp o.85 m bred,
hovedtrapp 0ö90 m bred
leider til loft.

§ 94. Heiser
Ingen

§ 101. Røykpiper Felles for 2 hus: Röykpipe med 2 röyklöp (9") og et luftlöp (5"x9")

Bgfsk. kap. 30. Avtrekkspiper, ventilasjon
Ifölge ventilasjonsreglene av 12/7-43, se arbeidstegning

Bgfsk. kap. 28. Ildsteder, røykrør
1 ildsted i hvert hus, ingen trekning av röykrör.

§ 66, 69. Gatelinje, sokkel, resalit .. ..

§ 68. Utvendige trapper, lyskanaler
4 kjellernedganger og 4 utv. trapper mot öst

§ 69, 148. Innhegning
anmeldes særskilt. Forstötningsmur er anmeldt.

Søknad om tillatelse i ett trinn

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

23.11.2021 11:02:15 AR456125538

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
160	742	0	0

Kommune Bergen

Adresse Nordahl Rolfsens Vei 21C, 5094 Bergen

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 131 Rekkehus

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Karen Haarstad

Telefon: 47302984
47302984

E-postadresse: karjun_hars@hotmail.com

Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21c, 5094 BERGEN

ANSVARLIG SØKER

Navn: Byggesøknad Bergen AS

Telefon: 94805836

E-postadresse: post@bgsn.no

Adresse: Jordalsveien 17 17, 5105 Bergen

Organisasjonsnummer: 821789672

Kontaktperson

Navn: George Ishimwe

Telefon: 55345700
94805836

23.11.2021 11:02:15 AR456125538

E-postadresse: George@bgsn.no

23.11.2021 11:02:15 AR456125538

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

kommentar til merknad er vedlagt C1

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Det søkes om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet. Tiltaket innebærer ingen endring på eksisterende fasader samt utnyttelsesgrad på eiendommen. Det skal ikke etableres ny boenhet og ikke søkes om oppdeling av boenhet.
Tiltaket er søknadspliktig etter pbl §20-1 bokstav d.

REDEGJØRELSE:
Redegjørelse følger (F1)

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn):

23.11.2021 11:02:15 AR456125538

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

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

bygningsloven.

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

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

SIGNERT AV

GEORGE SUDI ISHIMWE på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

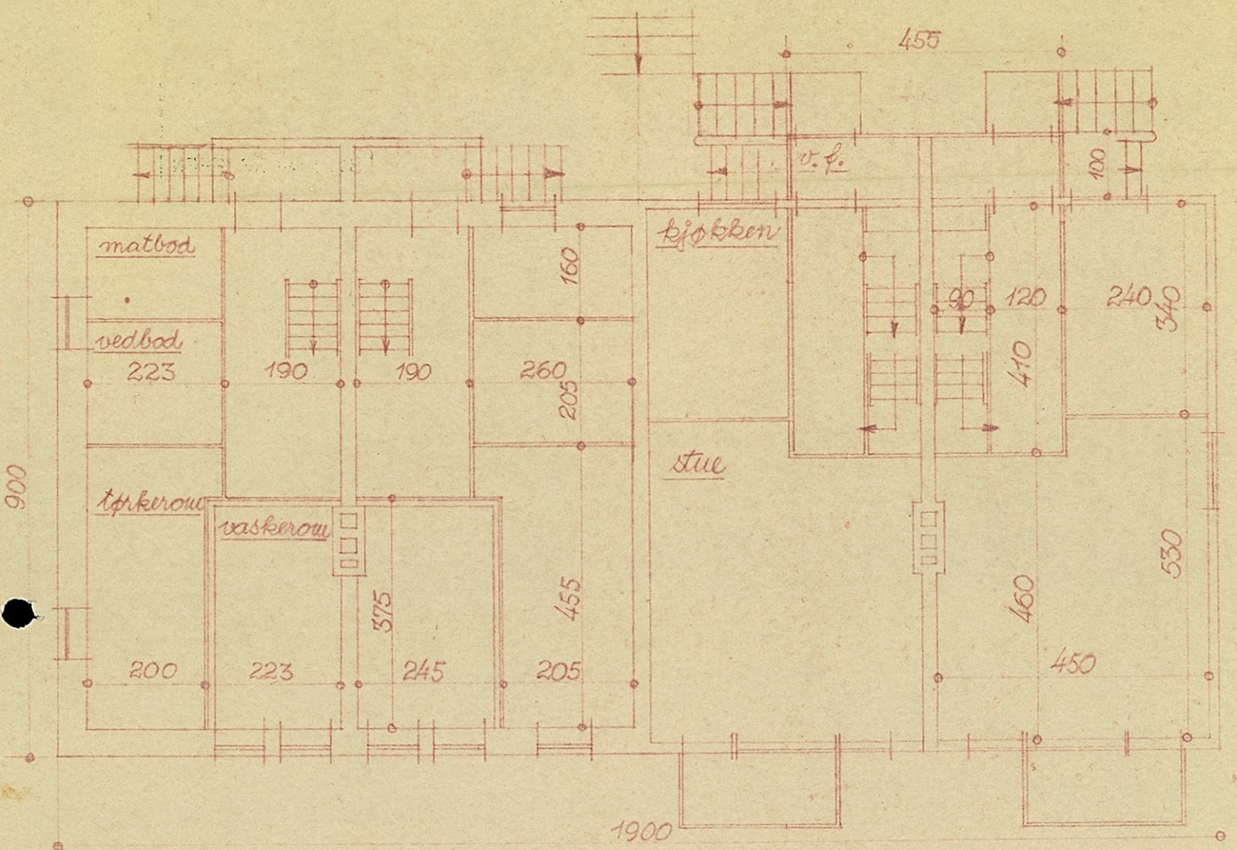
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

23.11.2021 11:02:15 AR456125538

23.11.2021 11:02:15 AR456125538

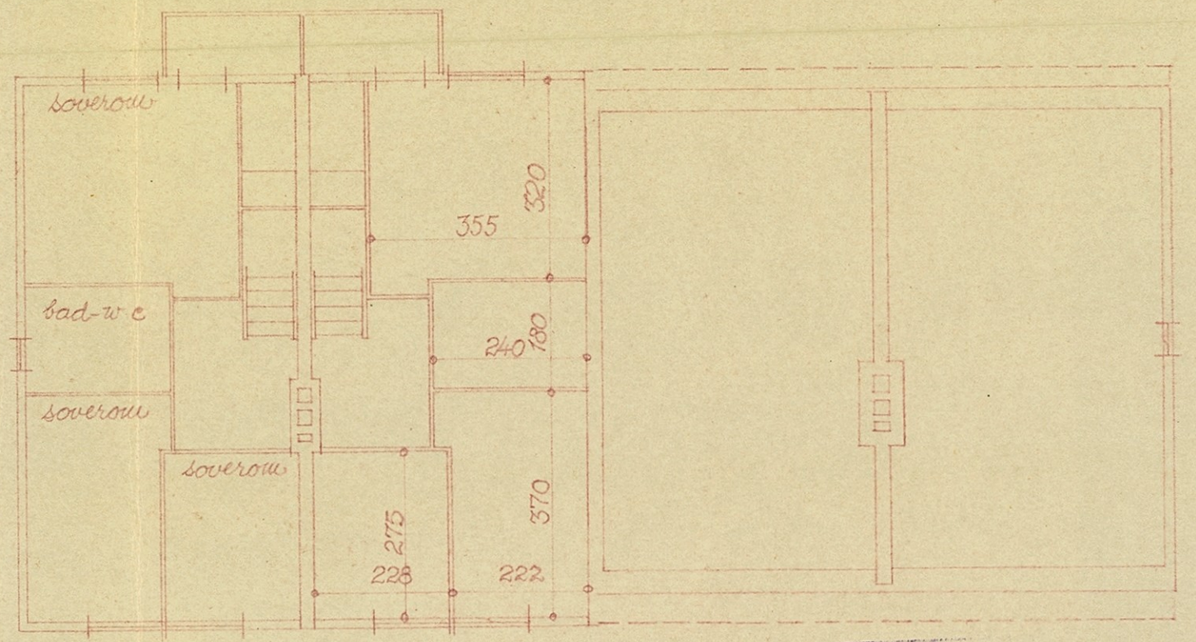
Filvedlegg:

D1 - Situasjonskart.pdf
Q1 - Fullmakt.pdf
Q4 - Bergenhus, Gnr 163 Bnr 317, Nordbø 6. Nabovarsel. Informasjon fra Bym.PDF
E4 - Fasade.pdf
E1 - Ny planløsing.pdf
E6 - Røming.pdf
E5 - Førsteetasje, andreetasje og loft.pdf
E3 - Snitt.pdf
F1- Følgebrev til søknad om tillatelse til tiltak (1).pdf
E7 - Sist godkjente tegninger.pdf
E2 - Ny og eksisterende plan.pdf
Q2 - Nabosamtykke avstandserklæring Gnr Bnr - 160 741.pdf
Q3 - Nabosamtykke avstandserklæring Gnr Bnr 160 743.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20211027-1237.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_BYGGESØKNAD BERGEN AS.pdf
Nabovarsel-20211027-1237.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf



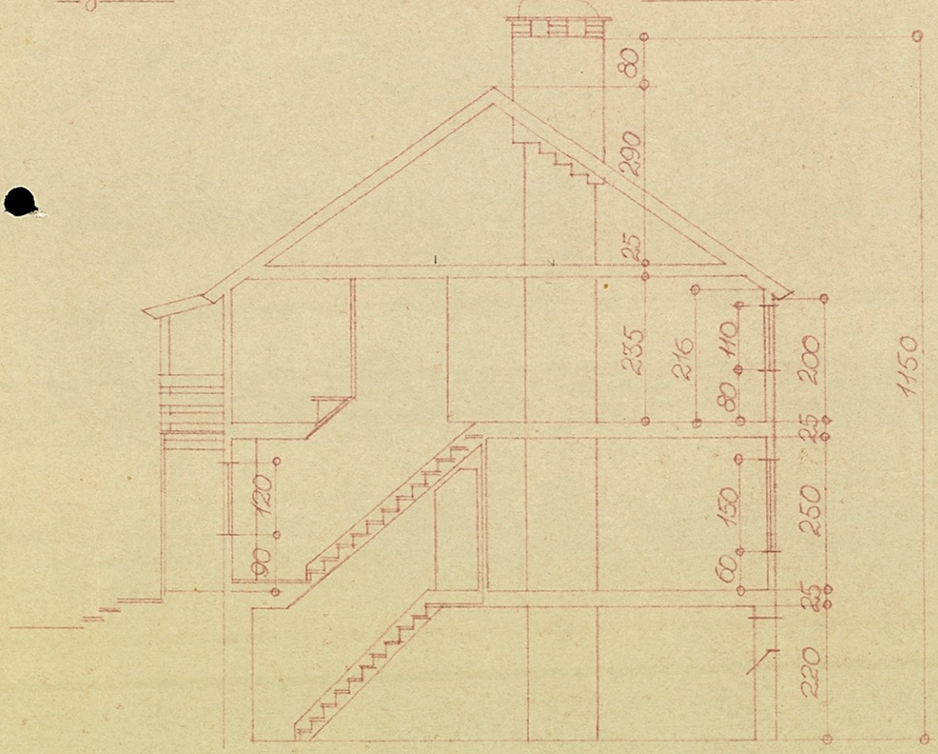
kjeller

1. etasje



2. etasje

loft



MOTTATT
- 9 APR. 1954
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
- 3 APR. 1954
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30/3-1954 satte betingelser
BERGEN DEN 30. mars 1954
KONTROLLERES

OPPDRAG 5101 BLAD 3/4

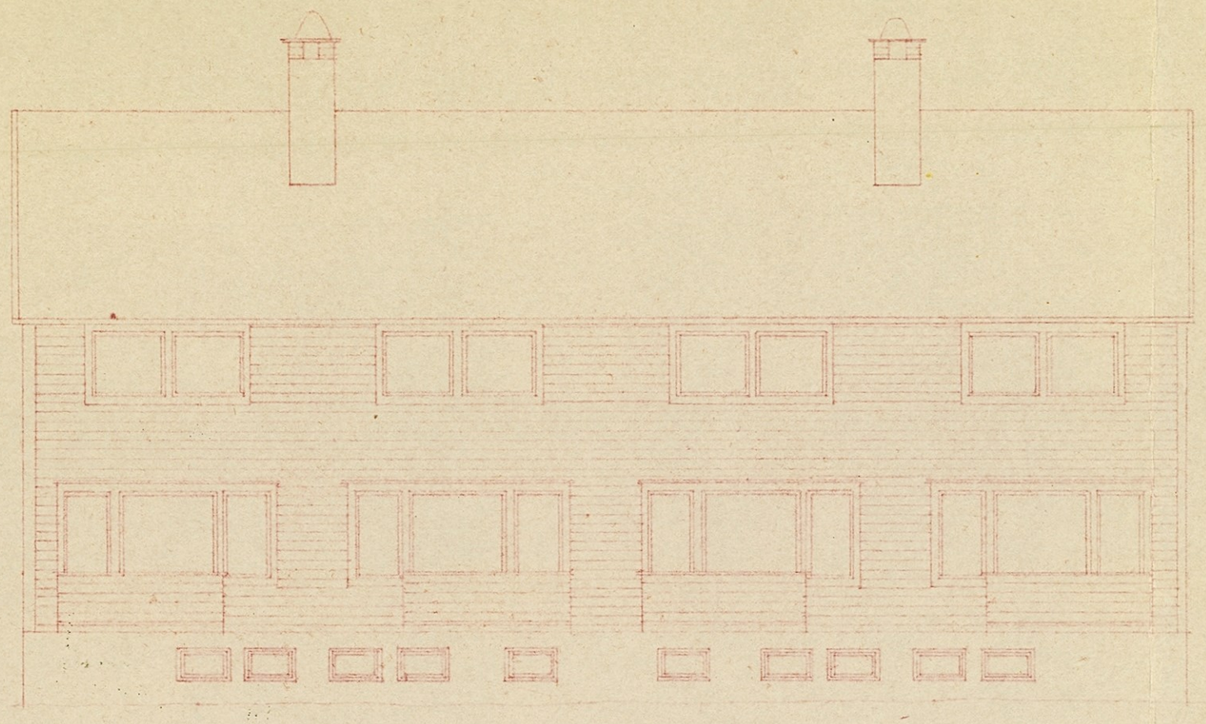
UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

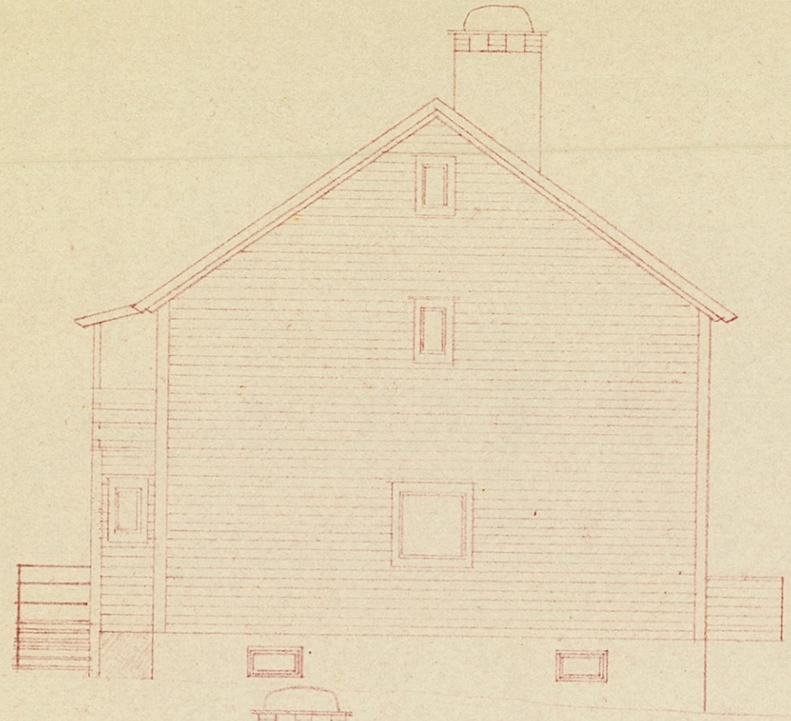
REKKEHUS

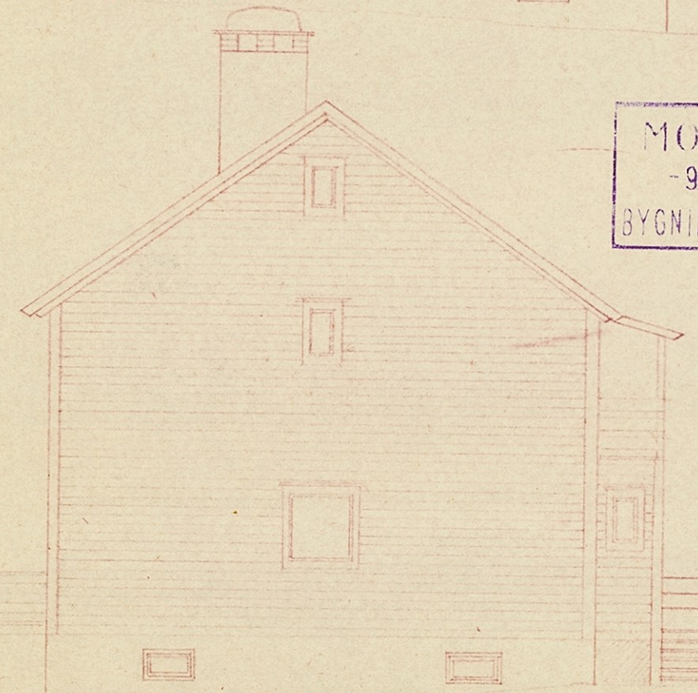
PLANER - SNITT BLOKK 5

målestokk 1:100 mål i cm

F. CHR. MOHN ARKITEKT N. T. H.







MOTTATT
- 9 APR. 1954
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
- 3 APR. 1954
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30/3-1954 satte betingelser
BERGEN DEN 30. mars 1954.
ATTESTERES

OPPDRAG 5101 BLAD 75

UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

REKKEHUS

FASADER BLOKK 5

målestokk 1:100

F. CHR. MOHN ARKITEKT N.T.H.

BGSN
Byggesøknad Norge

SENTRALT GODKJENT

Nabosamtykke / avstandserklæring

Undertegnede eier/fester av gnr. 160 bnr. 741 fnr. 0 snr. 0
samtykker til at tiltakshaver Karen Haarstad på eiendommen gnr. 160 bnr. 742 fnr. 0 snr. 0
bruksendrer kjelleren i en minsteavstand av 0 meter fra vår felles grense i samsvar
med nabovarsel/søknadstegninger, datert 27.10.2021

Bergen ..... 8/11-21 .....
Sted *Dato*

Arne B. Olsen / Elin Hannevik .....
Signatur (av alle hjemmelshavere/festere på aktuell eiendom)

BERGEN KOMMUNE

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

Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
George S. Ishimwe	Bao Nam Mahn Nguyen	202131072/7	120122

TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 742
Adresse	:	Nordahl Rolfsens Vei 21 C
Tiltakshaver	:	Karen Juni Gjerstad Haarstad
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi viser til søknad mottatt 23.11.2021 og tilleggsdokumentasjon mottatt 11.01.2022.

1. Søknaden gjelder:

- Bruksendring ved tilleggsdeler i form av mat- og vedbod, vaske- og tørkerom til hoveddeler ved bad, kjellerstue/kjøkken med sovealkove på 34 m^2 BRA i kjeller innenfor eksisterende boenhet.

Det er ikke omsøkt fasadeendringer, men det noteres mindre uavklarte forhold med tanke på kjellerdør og antydninger til utvidelse av to kjellervinduer mot øst.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Bruksendring ved tilleggsdeler i form av mat- og vedbod, vaske- og tørkerom til hoveddeler ved bad, kjellerstue/kjøkken med sovealkove på 34 m^2 BRA i kjeller innenfor eksisterende boenhet.

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

- Oppdaterte fasade- og plantegninger mot øst som viser sist godkjent fasadeuttrykk i kjeller tilsvarende tegningsgrunnlaget arkivert i byggets saksarkiv, jf. SAK10s § 5-4 tredje ledd bokstav m). Alternativt kan forholdet tilfredsstilles med godkjent søknad om fasadeendring eller annen dokumentasjon på tidligere behandling og godkjenning etter plan- og bygningsloven.

2.2 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes 0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-4 tredje ledd bokstav a). Eierne av gnr/bnr: 160/741 og 160/743 har i erklæringer henholdsvis datert 08.11.2021 og 26.10.2021gitt samtykke til plassering av tiltaket.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplannummer 10520000, ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN, stadfestet 22.05.1950 og er regulert til beboelse i form av åpen villamessig bebyggelse og private grøntarealer inklusiv frittliggende rekke- og kjedehus.

I kommunedelplan for ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS er eiendommen vist som boligområder innenfor planområde II dominert av funksjonalistisk boligby med høye- og lave blokker omgitt av grønne fellesarealer omfattet amorfe soner A.13 *Nedre Landås, delområde* som mellomsone med variert bebyggelse mellom Nattlandsveien og Sletten.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som sentrumsformål i byfortettingssone BY2 og den ligger innenfor hensynssonene: kulturmiljø for Landås, gul sone vegstøy, konsesjonsområde fjernvarme for Flesland-Sentrum og gul sone luftkvalitet.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 21-3, og det er mottatt merknad fra gnr/bnr: 160/786 datert 03.11.2021.

Merknaden går i hovedsak på påstander om verdiforringelse som følge av plassering av tiltak i nærheten av merknadshavers eiendomsgrense samt evt. begrensninger for framtidig utbygging på egen tomt.

Søker har kommentert påstandene med følgende tilsvar:
Av vedlagt situasjonskart som også er den samme som ble bruk ved nabovarsel, viser vi at det er en avstand på 8,8 meter til eiendommen med gnr/bnr: 160/786. Dermed vil ikke tiltaket påvirke eller forringe ovennevnte eiendom. Tiltaket har heller ikke behov for samtykke fra ovennevnte eiendom ifølge PBLs § 29-4.

Det søkes i tillegg om en bruksendring og ikke ombygging eller utviding. Dette betyr at avstanden er 8,8 meter i eksisterende situasjon noe dette tiltaket ikke vil påvirke.

Våre vurderinger er sammenfallende med ansvarlig søkers vurdering når det gjelder tiltakets plassering mot merknadshavers eiendom. Omsøkte tiltak er plassert over hovedregelen på tiltakets halve høyde og ikke mindre enn 4,0 meter. Vi kan ikke se at omsøkt bruksendring innenfor eksisterende bygningsmasser vil påvirke negativt på merknadshavers interesser og annen framtidig utbygging på egen tomt. Bygningsmyndighetene vurderer at mottatt merknad ikke har være avgjørende for sakens utfall.

Ansvarlig søker har opplyst at de har unnlatt å varsle kirkens organer, fordi deres interesser i liten grad berøres av tiltaket, jf. kommuneplanens arealdel § 6 pkt. 6.6.1 med videre henvisning til plan- og bygningslovens § 21-3 annet ledd.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
BYGGESØKNAD BERGEN AS	821789672	SØK 1	Søkerfunksjon
BYGGESØKNAD BERGEN AS	821789672	PRO 1	Arkitektur

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

3.4 Visuelle kvaliteter

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

Fra RPs § 13 står det følgende:
Samtlige bygninger i samme byggeflukt skal gis mest mulig harmonisk fasadeutstyr, materiale og fargebehandling som skal godkjennes av tilsynsrådet for byens utseende.

Fra KDPs § 3.4 står det følgende:
Ved utbedring av fasader, skifting av vinduer, ytterdører eller balkonger skal det opprinnelige fasadeuttrykk med materialvirkning, fargebruk og vindusplassering søkes opprettholdt.

Etter vårt syn er disse forholdene ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5 Unntak fra plankrav

Tiltaket i seg selv tilfredsstiller kriteriene for å kunne unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3 pkt. 3.2.1. Selv om tiltaket i dette tilfellet er søkt med ansvarsretter kan det allikevel unntas fra plankravet på grunn av tiltakets kompleksitet og omfang sammenlignbart med andre mindre tiltak.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Bao Nam Mahn Nguyen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Karen Juni Gjerstad Haarstad, Nordahl Rolfsens Vei 21 C, 5094 BERGEN
Alexander Eeg, Nordrehaug 7, 5089 BERGEN
Sunshine Imperial Brigola, Nordrehaug 7, 5089 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.
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.

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

03.11.2021 20:11:35 AR453545360

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Nordahl Rolfsens vei 21 - Bruksendring

Adresse: Nordahl Rolfsens Vei 21C, 5094 Bergen

Kommune: Bergen

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
160	742	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ALEXANDER EEG

Adresse: Nordrehaug 7, 5089 Bergen

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
160	786	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

1. Det ene vedlegget heter "Tegning ny fasade...". Jeg kan ikke se noe fasadetegning, jeg får kun opp en enkel skisse/plantegning av kjelleren med kjøkken og bad.
2. Jeg ser fra situasjonsplan at det er bebyggelse helt inntil vår grense. Er det søkt om å bygge så nærmt? Vil ikke samtykke til dette da det kan forringe verdien av vår tomt og kan begrense muligheter for bebyggelse på vår egen tomt senere.

03.11.2021 20:11:35 AR453545360

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: alexkontor@gmail.com

Telefonnummer: 98244198

SIGNERT AV

ALEXANDER EEG på vegne av EEG ALEXANDER 03.11.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.11.2021 20:11:35 AR453545360

03.11.2021 20:11:35 AR453545360

F1- Følgebrev til søknad om tillatelse til tiltak

Tiltakshaver:	Karen Haarstad	**Byggesøknad Bergen AS**	**Dato:** 23.11.2021
Prosjekt:	Nordahl Rolfsens vei 21		
Gnr/Bnr:	160/742	**Kommunens saksnr.:**	

1. Om tiltaket og hjemmel for søknadsplikt

Det søkes om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet. Tiltaket innebærer ingen endring på eksisterende fasader samt utnyttelsesgrad på eiendommen. Det skal **ikke** etableres ny boenhet og ikke søkes om oppdeling av boenhet.

Tiltaket er søknadspliktig etter pbl §20-1 bokstav d.

2. Sist godkjente situasjon/dagens situasjon

Bygningstype: Rekkehus

Bygget var oppført i 1957 i følge grunnboken. Boligen er et rekkehus. Bygget er på 4 etasjer inkludert kjeller og loft.

3. Forhåndskonferanse

Det ble ikke avholdt forhåndskonferanse

4. Planstatus

Eiendommen er regulert og ligger i følgende planområde:

1.1. Bergen kommuneplanens arealdel 2018-2030:

- Plan-ID: 65270000
- Arealformål: Bebyggelse og anlegg.
- Områdenavn: Byfortettingssone (BY2)

1.2. kommunedelplan:

- Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
- Plan-ID: 9730000
- vedtatt: 1996

1.3. Reguleringsplan:

- Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN
- Plan - ID: 10520000
- Vedtatt: 1950
- Lovreferanse: BL 1924

5. Hensynssoner

Følgende hensynssoner er funnet for eiendommen, jf. KPA 2018:

5.1. Kulturmiljø(H570_3): Landås

Tiltaket gjelder kun innvendig endringer som ikke berører kulturminneinteresser.

5.2. Faresone: Luftkvalitet - gul sone

Tiltaket gjelder kun innvendig endringer som ikke berører kulturminneinteresser.

5.3. Konsesjonsområde for fjernvarme

Tiltaket gjelder kun bruksendring innenfor en boenhet.

5.4. Støysone gul - Vei støy

Tiltaket vil ikke medføre større støynivå på boligen enn det som allerende befinner seg på boligen idag.

6. Estetisk redegjørelse/arkitektonisk utforming

Ikke relevant for innvendig tiltak.

7. Krav i TEK17

Nordahl Rolfsens vei 21 er et eksisterende boligbygg fra 1957. Tiltaket tolkes som bruksendring i eldre bolig med gjeldende regler for boliger fra før 1.7.2011, jfr. TEK17 §1-2 åttende ledd.

7.1 § 9-6 Avfallsplan

Ifølge TEK 17, § 9-6 kreves ikke tiltaket avfallsplan

7.2 § 12-7 Romhøyde

TEK 17 §12-1 krever en takhøyde på 2 m når det bruksendres i eldre boliger. Romhøyde på kjeller er 2,20 meter og er i samsvar med regelverket. Dette fremkommer også av sist godkjente tegninger(E7).

7.3 § 14 Energieffektivitet

Kjelleren er like godt isolert som resten av boligen.

7.4 §13-7 (2-2) og §13-8 Lys , vindu

Vinduene i kjelleren er som følgende:

Vindu navn	H x B	Total	Høyde fra gulv
Vindu A	73 x 64	137 cm	123 cm
Vindu B	81 x 67	148 cm	126 cm
Vindu C	81 x 72	153 cm	126 cm

Som tabellen over viser tilfredsstiller vindu C TEK 17 §13-7 for bruksendring som omfattes av vilkårene i §1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må da ha en høyde på

minimum 0,60 m og en bredde på minimum 0,50 meter hvor også summen av høyde og bredde oppfyller minstekravet på 1,50 m.

Vindu B mangler 2 cm som vil si 1 x 1 = 1 cm², ellers tilfredsstiller vindu kravet om høyde og bredde. Denne mangelen er i tillegg så liten at dette ikke kan merkes ved lysinnslipp og dermed kan neglisjeres.

Begge dørene skal i tillegg være i glass for å slippe inn enda mer lys(se E4). Dessuten er det planlagt en åpen romløsing som vil bidra til innslip av dagslys fra flere vinkler og dermed øke totalt lysinnslipp..

7.5 § 13-5 Radon:

Ifølge nasjonalt aktsomhetskart fra NGU (http://geo.ngu.no/kart/radon/) for radon, ligger eiendommen i gul sone, som sier moderat til lav radonnivå. Vi antar basert på kartet at radonnivået ikke overstiger dagens minstekrav på 100 Bq/m^3 og heller ikke maksimumsgrensen på 200 Bq/m^3 for eldre boliger.

Det påpekes videre at det er planlagt en måling av radonnivået i kjelleren. Om kommunen ønsker en radonmåling kan dette bli dokumentert sammen med Ferdigattest.

7.6 Ventilasjon

Arealet som gjelder bruksendringen har mekanisk avtrekk eller naturlig ventilasjon med ventil og vindu. Som nevt over er det planlagt en åpen romløsing som også gir mulighet til gjennomstrømning ved åpning av vindu i hver ende. Det er også to dører som begge går direkte ut til fri luft som kan brukes til ekstra ventilering om det skulle bli et behov.

7.7 §11-14 Rømningsvei

I følge TEK 17 §11-14 sitert under:

"Rømningsvei skal på en oversiktlig og lettfattelig måte føre til et sikkert sted. Den skal ha tilstrekkelig bredde og høyde og være utført som egen branncelle tilrettelagt for rask og effektiv rømning."

Videre i veilederen står det som følgende:

"Rømningsvei skal som hovedregel være utført som egen branncelle, og ha utgang til terreng eller annen brannseksjon (sikkert sted)."

Slik det er nevnt over er det planlagt en åpen romløsing som gjør helle kjelleren til en branncelle. Med to dører, hvor begge dørene har utgang til terreng og i tillegg er plassert på hver side av rommet er det max 4 meter til nærmeste utgang(Se E6). Åpen romløsing vil også bridra til en oversiktig og lettfattelig rømming. Dermed tilfredsstiller tiltaket kravet til rømningsvei.

Det er også alternative rømningsveier via vindu. Vindu B og C i kjelleren er så stort at summen av lengde og bredde på de vinduene er mer enn minstekrav på 150 cm og minimum 50 cm bredt og 60 cm høyt. Videre fører alle 3 vinduene ut til terreng.

Dersom man derimot må opp trappen, er det en ytterdør 5 meter fra trappen som også går direkte ut til terreng(se E6).

7.1. § 12-10-Bodareal

Ettersom tiltaket tolkes som bruksendring i eldre bolig med gjeldende regler for boliger fra før 1.7.2011, jfr. TEK17 §1-2 åttende ledd er tiltaket i utgangspunktet i unntak fra bestemmelsen. Dette påpekes med den grunn at på østsiden av boligen er det en bod på 10 m². Dette er synlig på situasjonskartet.

Ifølge TEK 17 §12-10 (2),

'Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA"

Som nevnt over viser situasjonskartet at det er tilstrekkelig bodareal for boenheten som er i samsvar med TEK 17 §12-10 (2).

8. Dispensasjon

8.1. Veglova §38

Når det gjelder avstand til vei med tanke på veglova § 38 har vi ved tidligere søknader, blant annet sak 201918644, blitt informert om at det ikke er nødvendig å søke om dispensasjon fra avstandskravet når det ikke oppføres ny bolig eller er endring av den eksisterende boligen sin plassering. Dette er felles praksis mellom bygningsmyndighetene og kommunal veimyndighetene.

Et annet eksempel er fra sak 202124275/5 som ble nabovarslet 23.07.2021 og sendt til Bymiljøetaten som også er forvalteren av kommunalt vegnett kom med følgende anmodning:

"Det påpekes i nabovarsel at det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal veg. Det søkes om bruksendringen som ikke innebærer noen form for utvidelse av boligen. Siden det ikke er en utvidelse eller nybygg er det ikke nødvendig å søke om dispensasjon fra byggegrense mot veg."

Uttalelsen fra sak 202124275/5 er med den grunn lagt med som vedlegg (Q4). Med samme grunn er det heller ikke søkt dispensasjon for dette.

8.2. Reguleringsbestemmelse §12

I Reguleringsplanens §12 står det som følgende

"Det tillates i alminnelighet ikke innredet rom til varig opphold for mennesker i kjeller eller på loft. Kjellerleiligheter kan unntakelsesvis tillates av reguleringsrådet på steder hvor sol- og belysningsforholdene ansees gunstige. Før sådan tillatelse gis må helserådets samtykke foreligge."

Vi viser her også til rammetillatelse på vilkår i saksnr. 201824785/9 hvor det står at

"Bestemmelsen innebærer ikke et forbud mot innredning av loft til rom for varig opphold. Vår praksis av bestemmelsen innebærer at bruksendring av loft ikke utløser behov for dispensasjon fra bestemmelsen."

Det samme vil også gjelde for kjeller.

9. Utnyttelsesgrad

9.1 Beregning av utnyttingsgrad

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i Byfortettingssone BY2. Ifølge KPA2018 §26.3.9, *"grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal."*

Ifølge registrerte bygningsopplysningene på eiendommen:

Plan	BRA m²
Kjeller – K01	34 m²
1. et. – H01	38 m²
2. et. – H02	38 m²
Loft – L01	14 m²

Eksis.bruksareal	124 m²
Ny bebyggelse	0.0 m²
Tomteareal	133,9 m²
Totalt BRA m²	124 m²
Totalt BRA %	93%

Totalt bruksareal er på 133,9 m² som gir % BRA på 93%. Det påpekes her at bruksendring ikke vil medføre endring på den eksisterende utnyttelsesgraden.

9. 2 Forhold til parkering og uteoppholdsareal:

Det søkes i hovedsak om bruksendring fra tillegg del til hoveddel og ikke ny boenhet, noe som ikke endrer forholdet til eksisterende situasjon vedrørende parkering, samt uteoppholdsareal på omsøkte eiendommen. Det er derfor ikke relevant for tiltakene.

10. Tiltakets avstand til byggegrenser

Tiltakene kommer ikke nærmere nabogrenser enn det som er tillatt etter pbl §29-4. Dette fremkommer i situasjonskart.

11. Andre stedlige forhold

Ingen andre stedlige forhold er relevant for tiltaket.

12. Nabovarsling

Tiltaket ble nabovarslet den 24.09.21. Det foreligger 1 merknader fra naboer, Alexander Eeg med adresse Nordrehaug 7, 5011 Bergen, Gnr./bnr. 160/786.

Merknad fra Alexander Eeg med adresse Nordrehaug 7

1. Det ene vedlegget heter "Tegning ny fasade...". Jeg kan ikke se noe fasadetegning, jeg får kun opp en enkel skisse/plantegning av kjelleren med kjøkken og bad.

2. Jeg ser fra situasjonsplan at det er bebyggelse helt inntil vår grense. Er det søkt om å bygge så nærmt? Vil ikke samtykke til dette da det kan forringe verdien av vår tomt og kan begrense muligheter for bebyggelse på vår egen tomt senere.

12.1. Kommentar nr 1

Programvaren(Holte) vi bruker til å nabovarsle alltid krever en fasadetegning. Ettersom vi søker om en bruksendring og at fasade ikke blir berørt er ikke fasadetegning relevant for tiltaket. For å "få lov" til å sende nabovarslet legger vi

heller ved det som er interessant som er plantegning. Med den grunn legger vi alltid bare ved plantegning og ikke fasade.

12.2. kommentar nr 2

Av vedlagt situasjonskart som også er den samme som ble brukt ved nabovarsel viser vi at det er en avstand på 8,8 meter til eiendommen med Gnr/Bnr - 160/786 dermed vil ikke tiltaket påvirke eller forringe ovennevnte eiendom. Tiltaket har heller ikke behov for samtykke fra ovennevnte eiendom i følge pbl §29-4.

Det søkes i tillegg om en bruksendring og ikke ombygging eller utviding. Dette betyr at avstanden er 8,8 meter i eksisterende situasjon noe dette tiltaket ikke vil påvirke.

13. Privatrettslige forhold

Ettersom boligen er et rekkehus som grenser til to eiendommer vil bruksendringen komme nærmere Nordahl Rolfsens vei 21B og Nordahl Rolfsens vei 21D en 4 meter. Bergen kommune har tidligere hatt som praksis å kreve nabosamtykke med tanke på avstand og derfor er det innhentet avstand samtykke fra begge naboene som liggere ved grensen til bruksendringen(se Q2 og Q3).

Jeg håper med dette søknaden er tilstrekkelig opplyst, og at dere tar kontakt dersom noe er uklart fra vår side.

Med vennlig hilsen,

Søknadskonsulent

George S. Ishimwe

Tlf. 94 80 58 36

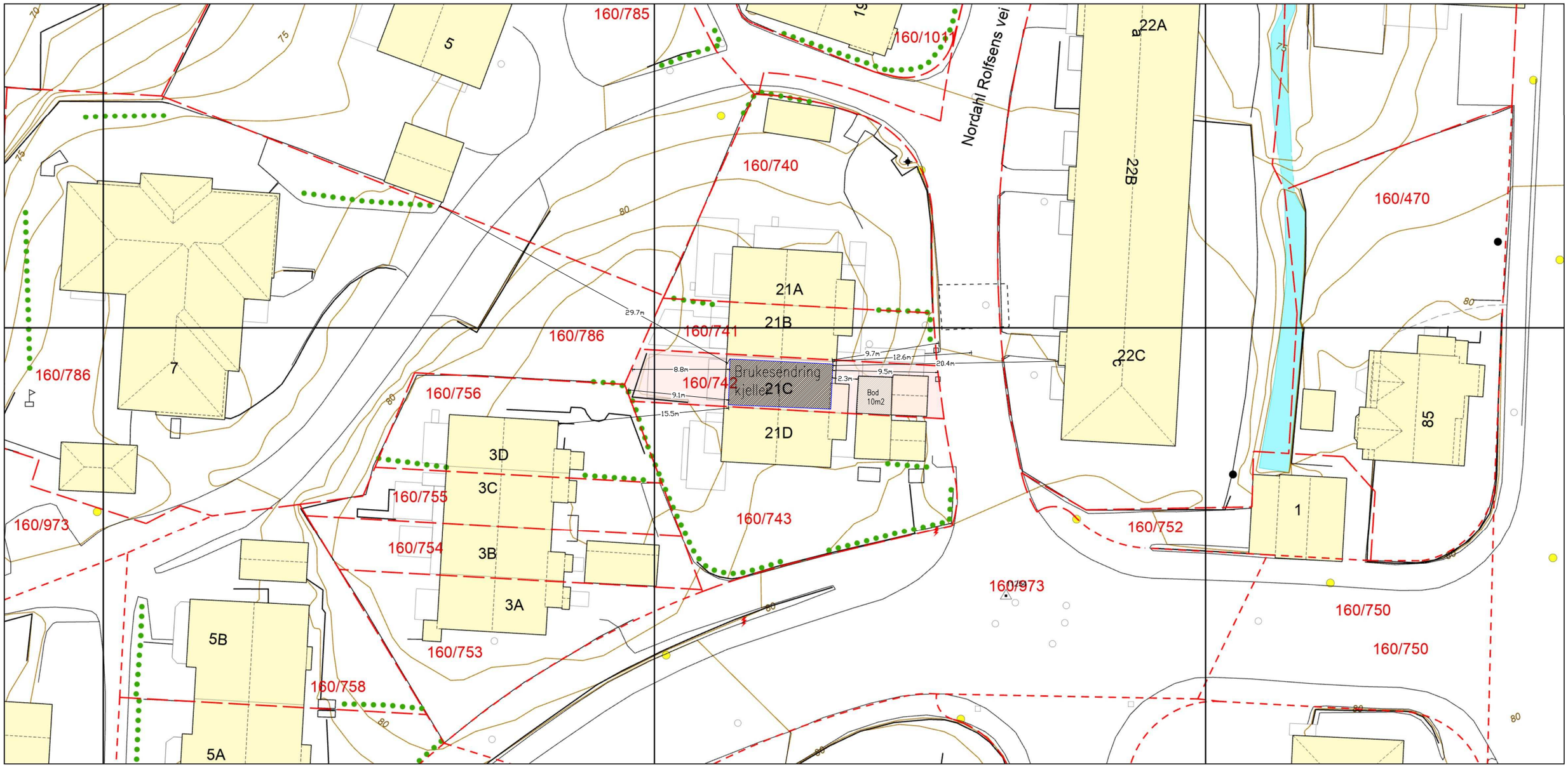
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 24.09.2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/742/0/0
Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C, 5094 BERGEN

N



- 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

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

16.11.2021 14:09:45 AR455322394

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
160	742	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommunenummer	4601
Adresse	Nordahl Rolfsens Vei 21C, 5094 Bergen

Foretak

Navn	BYGGESØKNAD BERGEN AS
Telefon	55345700
Mobiltelefon	94805836
E-postadresse	George@bgsn.no
Adresse	Jordalsveien 17 17, 5105 Bergen
Kontaktperson	George Ishimwe
Organisasjonsnummer	821789672

Ansvar i byggeprosjektet

Funksjon	PRO
Beskrivelse av ansvarsområdet	Arkitektur
Tiltaksklasse	1

Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved (gjelder ikke for SØK):

Igangsettingstillatelse

Ferdigattest

Har foretaket sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet?

Ja

Ansvarlig Søker

16.11.2021 14:09:45 AR455322394

Navn	Byggesøknad Bergen AS
Kontaktperson:	George Ishimwe
Telefon:	55345700
Mobiltelefon:	94805836
E-postadresse	George@bgsn.no
Organisasjonsnummer	821789672

16.11.2021 14:09:45 AR455322394

Erklæring

Vi kjenner reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at uriktige opplysninger kan føre til reaksjoner.

Vi forplikter oss å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

Signert av

GEORGE SUDI ISHIMWE på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

16.11.2021 14:09:45 AR455322394

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.: 1

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
160	742	0	0

Kommune Bergen

Adresse Nordahl Rolfsens Vei 21C , 5094 Bergen NO

23.11.2021 11:02:15 AR456125538

23.11.2021 11:02:15 AR456125538

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	1	821789672 BYGGESØKNAD BERGEN AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 16.11.2021	☑

Ansvarlig søker

Navn	Byggesøknad Bergen AS
Organisasjonsnummer	821789672
Tiltaksklasse	1

Signert av

GEORGE SUDI ISHIMWE på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

23.11.2021 11:02:15 AR456125538

23.11.2021 11:02:15 AR456125538

Filvedlegg:

D1 - Situasjonskart.pdf
Q1 - Fullmakt.pdf
Q4 - Bergenhus, Gnr 163 Bnr 317, Nordbø 6. Nabovarsel. Informasjon fra Bym.PDF
E4 - Fasade.pdf
E1 - Ny planløsing.pdf
E6 - Røming.pdf
E5 - Førsteetasje, andreetasje og loft.pdf
E3 - Snitt.pdf
F1- Følgebrev til søknad om tillatelse til tiltak (1).pdf
E7 - Sist godkjente tegninger.pdf
E2 - Ny og eksisterende plan.pdf
Q2 - Nabosamtykke avstandserklæring Gnr Bnr - 160 741.pdf
Q3 - Nabosamtykke avstandserklæring Gnr Bnr 160 743.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20211027-1237.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_BYGGESØKNAD BERGEN AS.pdf
Nabovarsel-20211027-1237.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf

BGSN
Byggesøknad Norge

SENTRALT GODKJENT

Nabosamtykke / avstandserklæring

Undertegnede eier/fester av gnr. 160 bnr. 743 fnr. 0 snr. 0
samtykker til at tiltakshaver Karen Haarstad på eiendommen gnr. 160 bnr. 742 fnr. 0 snr. 0
bruksendrer kjelleren i en minsteavstand av 0 meter fra vår felles grense i samsvar
med nabovarsel/søknadstegninger, datert 27.10.2021

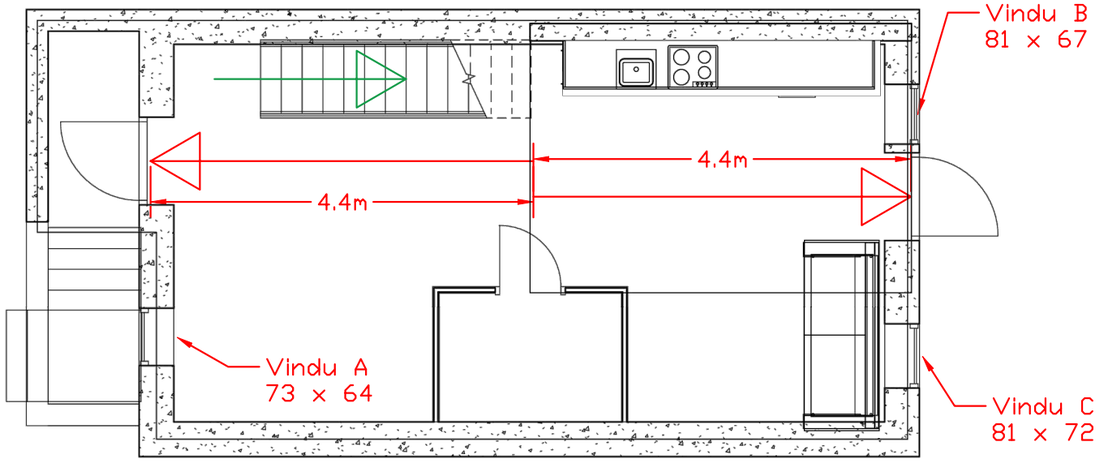
Bergen
Sted

26/10-21
Dato

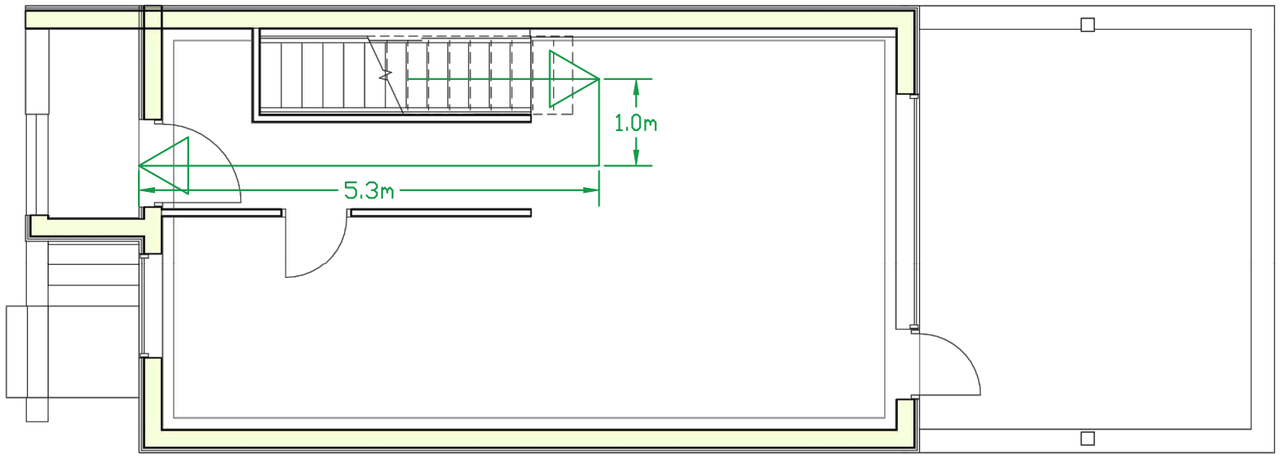
Ninni Grønstad Erik Sandberg

Signatur (av alle hjemmelshavere/festere på aktuell eiendom)

160/743 ERIK & NINNI



Kjeller.
1 : 50



Et. 1.
1 : 50

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Tiltakshaver: Karen Haarstad
Prosjekt navn: Nordahl Rolfsens vei 21C - Bruksendring
Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C

Målestokk /Ark: 1 : 50
Gnr./Bnr.: 160/742
Kommune: Bergen

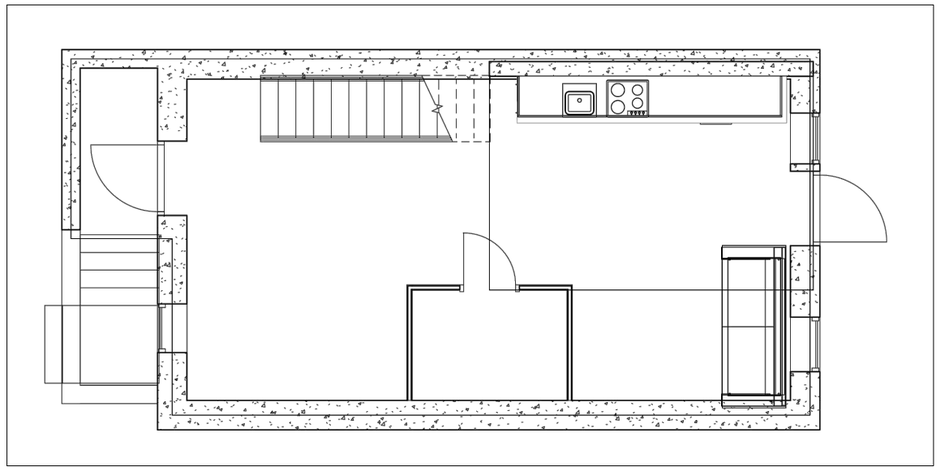
Dato: 19.11.2021
Tegnet: GSI
Kontr.: --
Prosjektnr.: 10324

Tegningstype: Rømningsplan
Tegningsnr.: A104
Rev.:

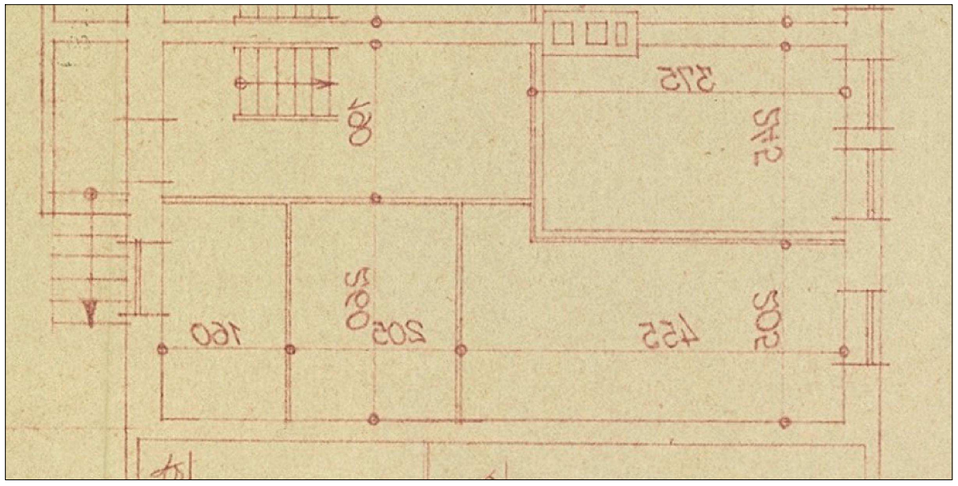
BGSN Byggesøknad Norge
Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17 5105 Eidsvåg

BGSN AS

Ny planløsing



Sist godkjente plan



00	Plantegning	00.00.2020		
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

.\Logo.JPG

Byggesøknad Norge
Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17, 5105 Eidsvåg i Åsane
Byggesøknad Oslo AS
Holtenveien 20, 0374 Oslo
post@bgsn.no Tlf. 55 34 57 00

Tiltakshaver Karen Haarstad	Kontroll PRO Sign.
Prosjekt Nordahl Rolfsens vei 21 – Bruksendring	Kontroll UTF Sign.
Gnr./Bnr./Festenr. - Kommune: 160/742	Status SØK

Type tegning: Ny og eksisterende plan		Prosjekt nr.: 10324		Tegnet av GSI
Målestokk / Ark: 1:-- – A3	Date: 19.11.2021	Versjon: 00	TEGNING NR: Plan –	Vedlegg nr. 0Plan

A3 420 x 297mm

FILNAVN: Nordahl Rolfsens vei 21.dwg

Dør A
H x B = 200 x 90

Dør B
H x B = 200 x 90

Vindu B
H x B = 81 x 67

Kjeller
32,2 m2

Section 3
A101

Section 3
A101

101
Bad
3,1 m²

Vindu A
H x B = 73 x 64

Vindu C
H x B = 81 x 72

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

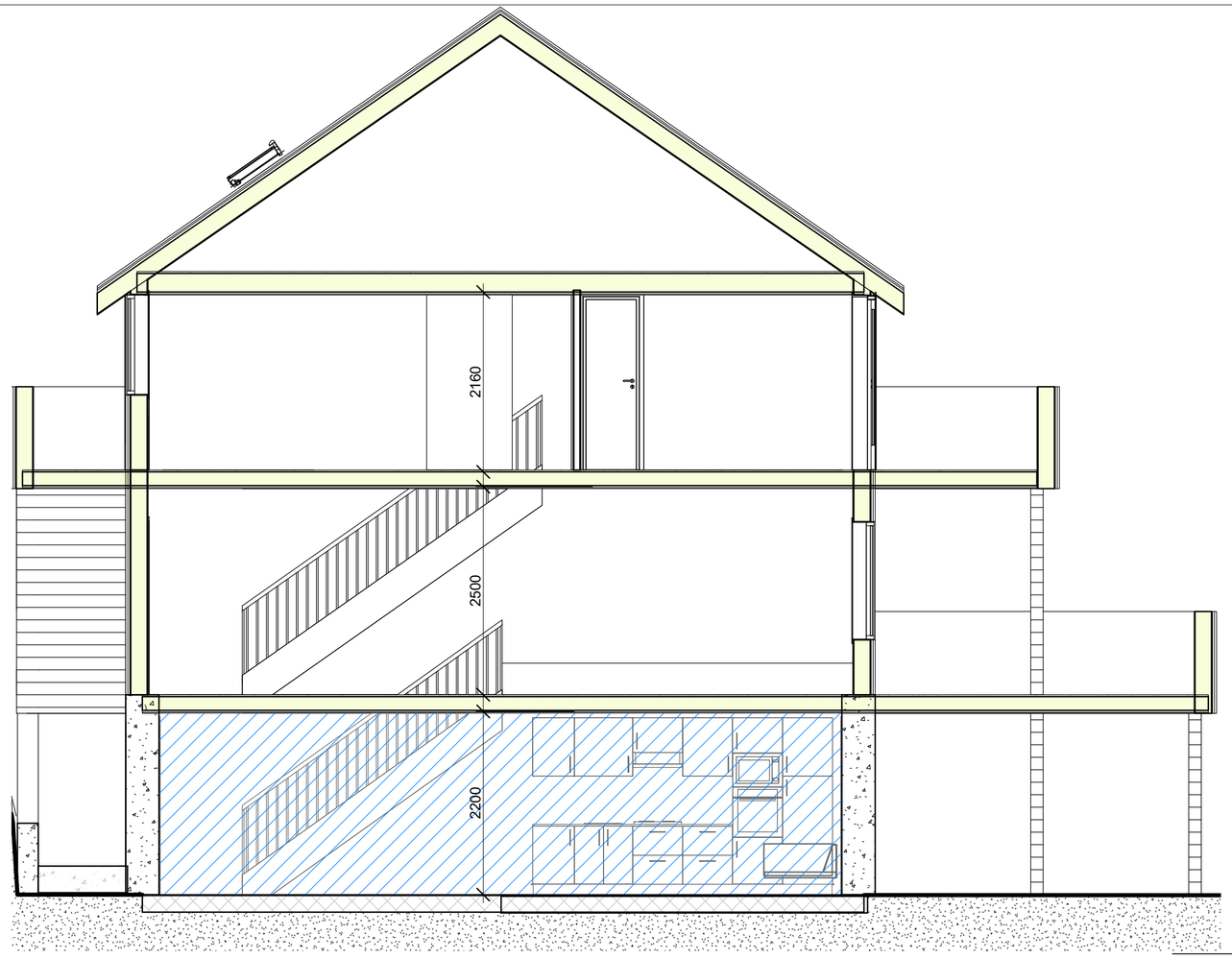
Tiltakshaver:
Karen Haarstad
Prosjekt navn:
Nordahl Rolfsens vei 21C - Bruksendring
Adresse
Nordahl Rolfsens vei 21C

Målestokk / Ark
1 : 25
Gnr./Bnr.
160/742
Kommune
Bergen

Dato: 19.11.2021
Tegnet: Author
Kontr.: Checker
Prosjektnr.: 10324

Tegningstype
Plan - kjeller
Tegningsnr.
A102
Rev.

BGSN Byggesøknad Norge
Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17 5105 Eidsvåg



Bruksendring av kjeller

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Tiltakshaver:
Karen Haarstad

Prosjekt navn:
Nordahl Rolfsens vei 21C - Bruksendring

Adresse
Nordahl Rolfsens vei 21C

Målestokk /Ark
1 : 50 A3

Gnr./Bnr.
160/742

Kommune
Bergen

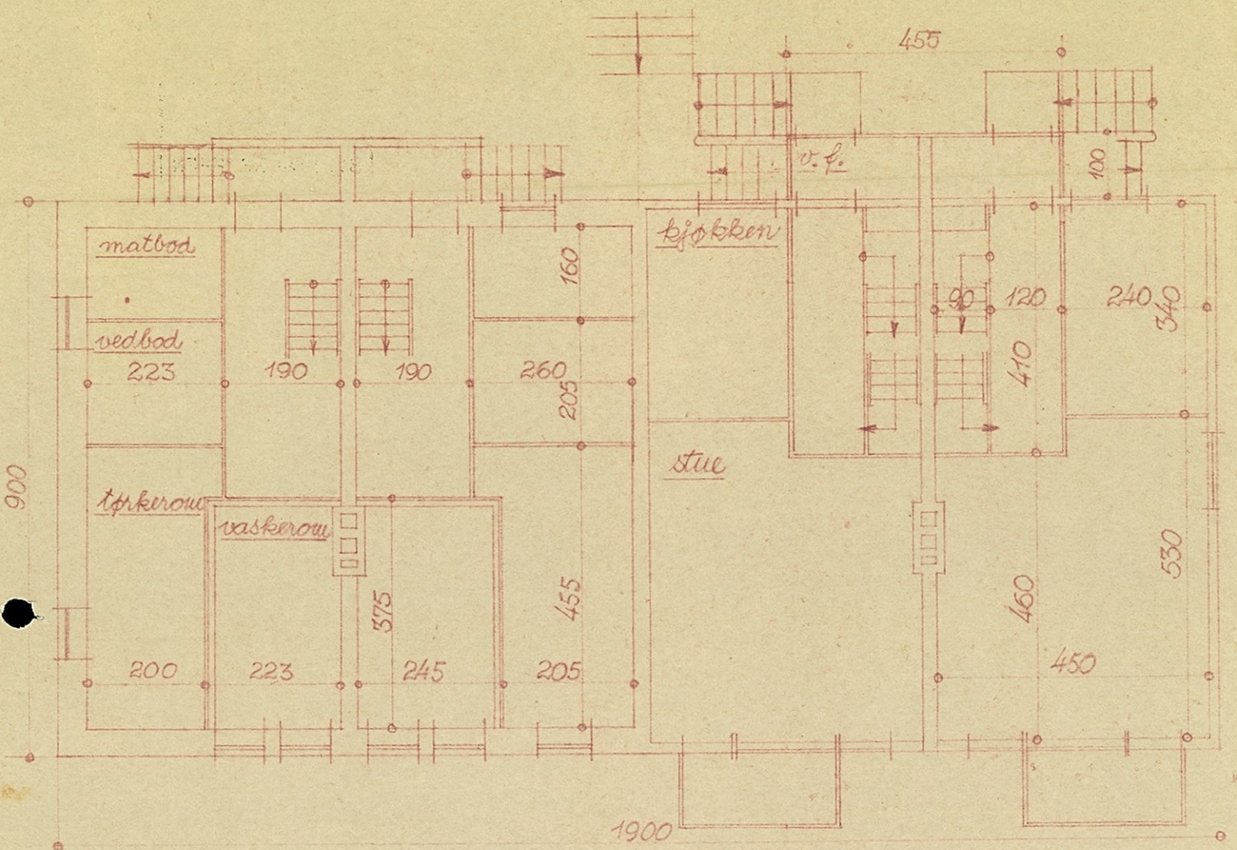
Dato: 18.11.2021
Tegnet: GSI
Kontr.: --
Prosjektnr.: 10324

Tegningstype
Snitt

Tegningsnr.
A101

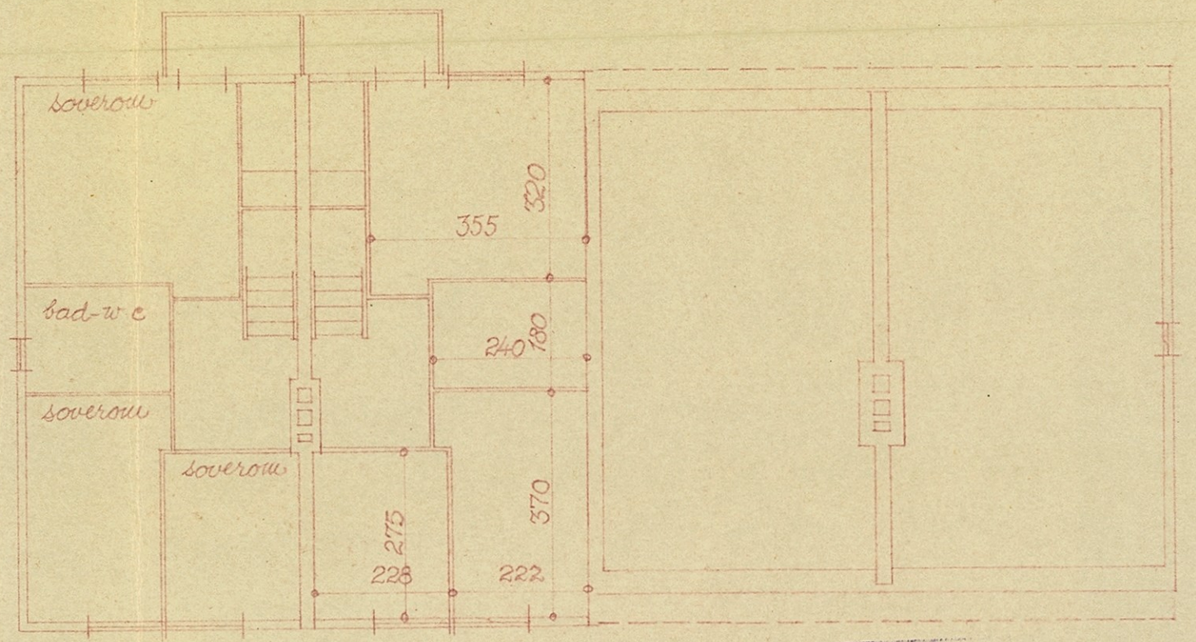
Rev.

BGSN Byggesøknad Norge
Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17 5105 Eidsvåg



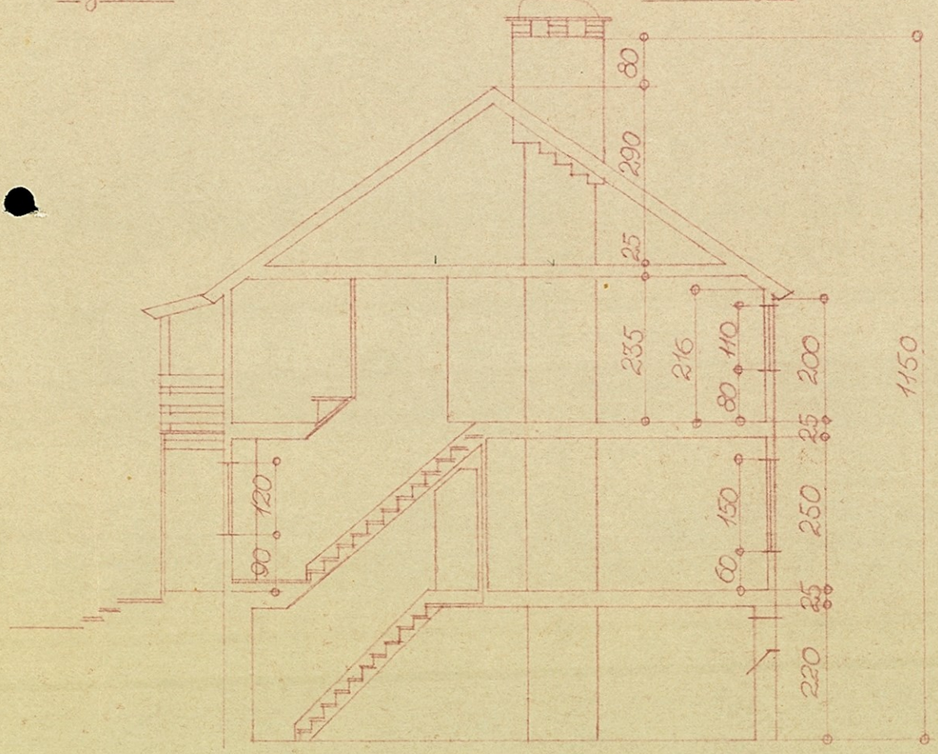
kjeller

1. etasje



2. etasje

loft



MOTTATT
- 9 APR. 1954
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
- 3 APR. 1954
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30/3-1954 satte betingelser
BERGEN DEN 30. mars 1954
KONTROLLERES

OPPDRAG 5101 BLAD 3/4

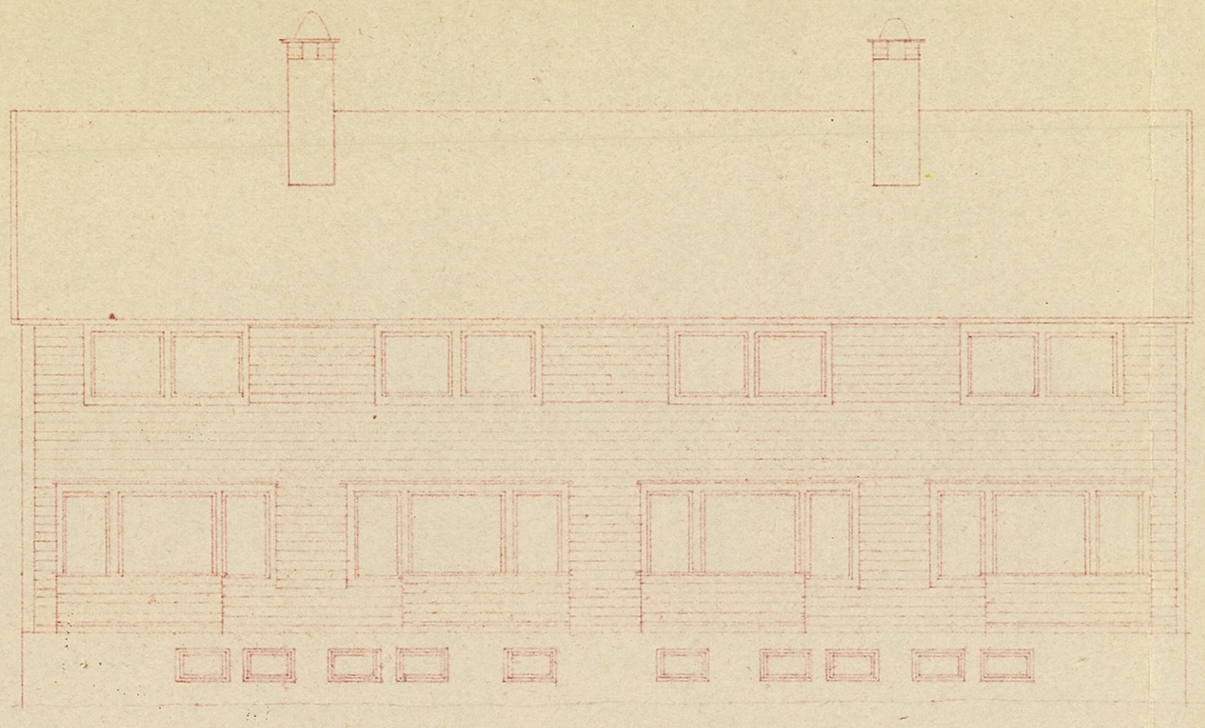
UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

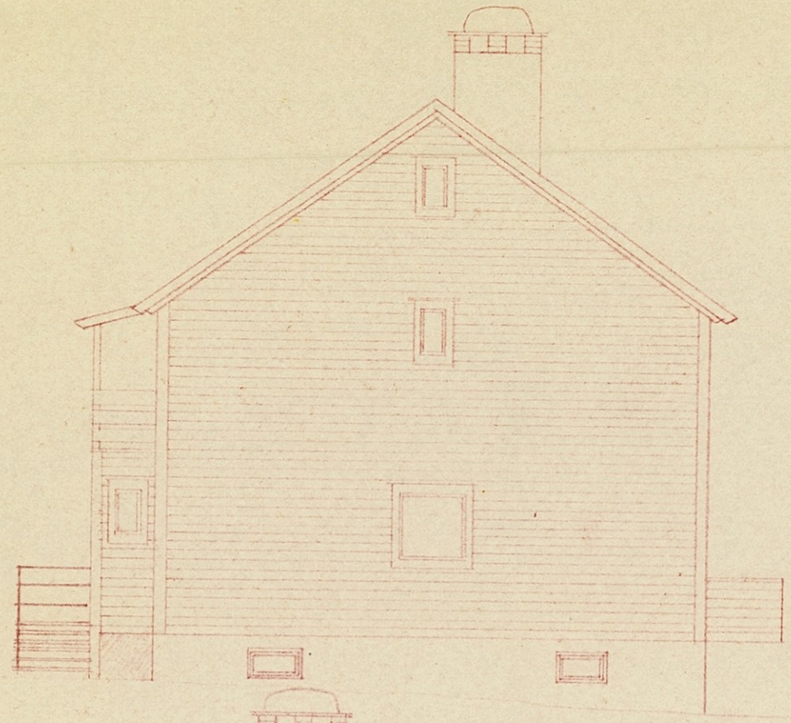
REKKEHUS

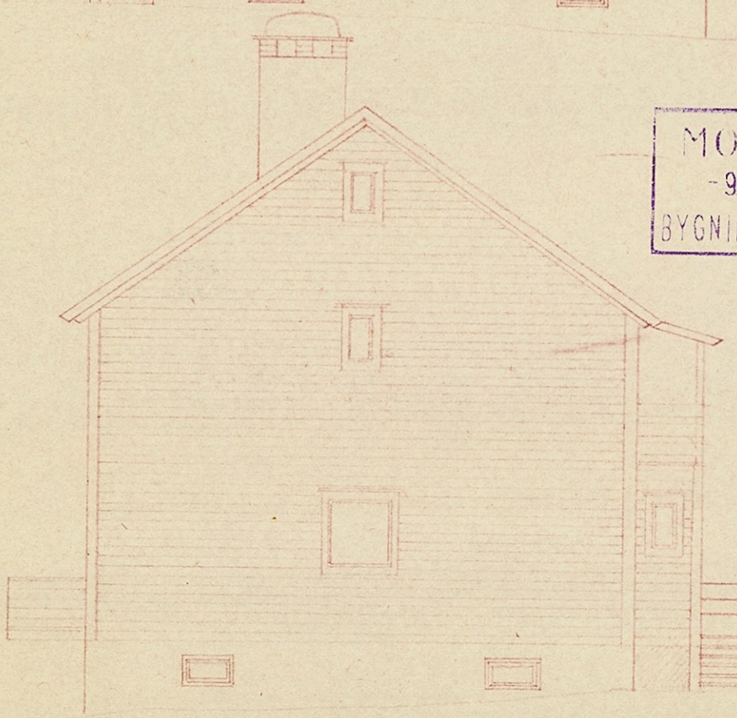
PLANER - SNITT BLOKK 5

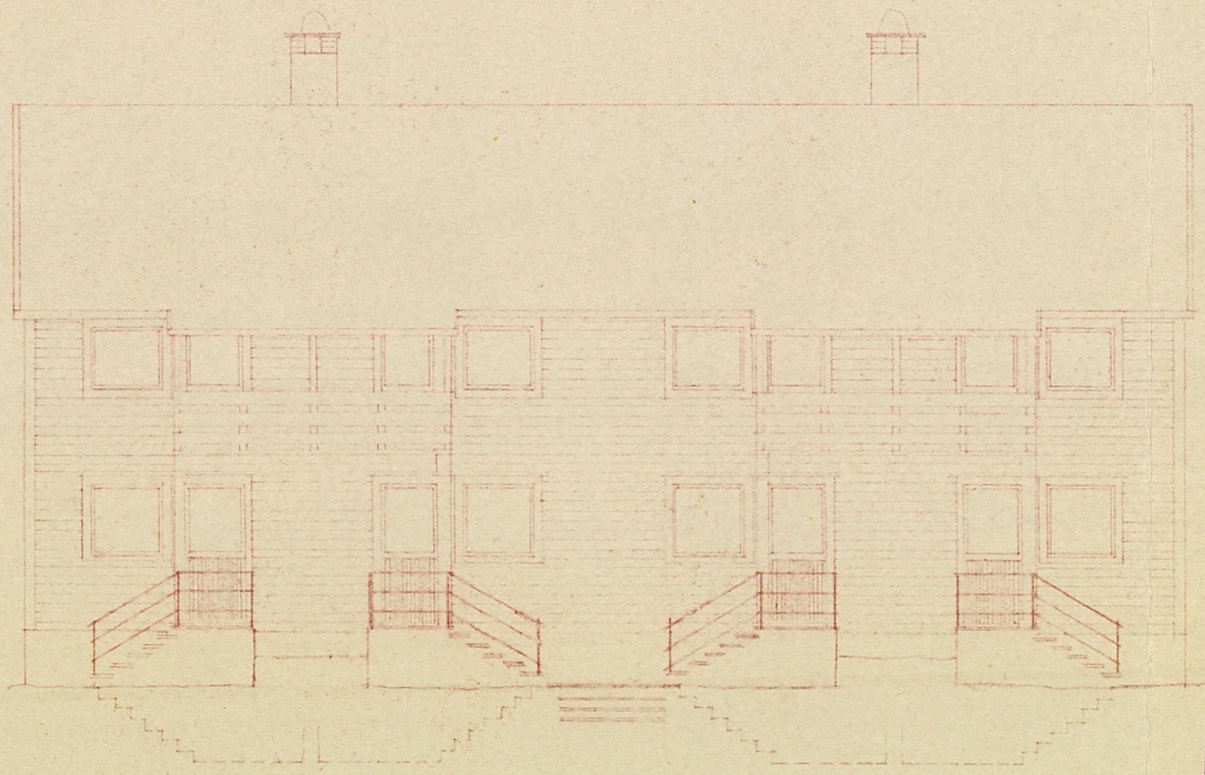
målestokk 1:100 mål i cm

F. CHR. MOHN ARKITEKT N. T. H.









MOTTATT
- 9 APR. 1954
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
- 3 APR. 1954
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30/3-1954 satte betingelser
BERGEN DEN 30. mars 1954.
ATTESTERES

OPPDRAG 5101 BLAD 75

UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

REKKEHUS

FASADER BLOKK 5

målestokk 1:100

F. CHR. MOHN ARKITEKT N.T.H.

BGSN
Byggesøknad Norge

SENTRALT GODKJENT

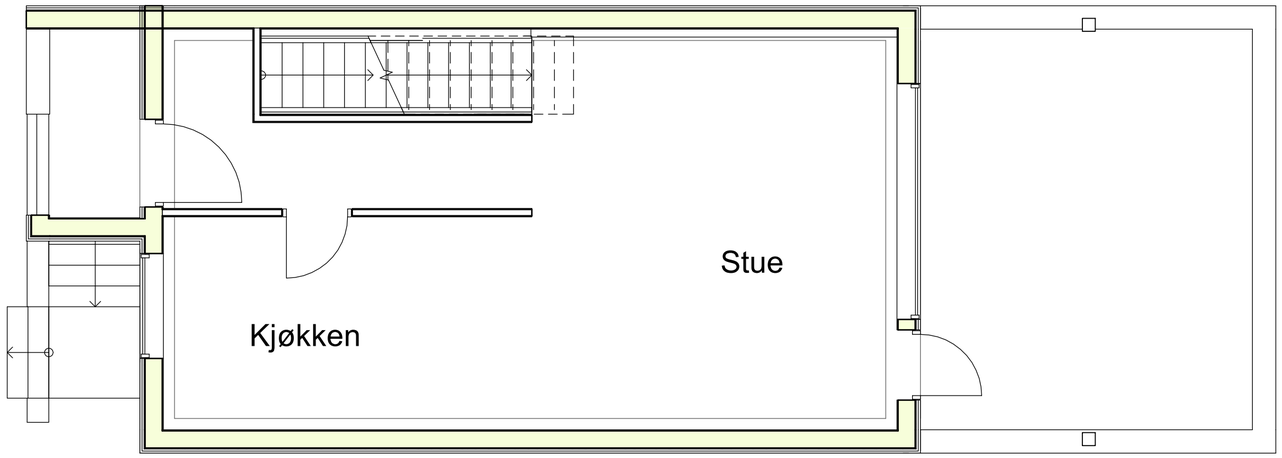
Fullmakt

Oppdragsgiver:	Karen Haarstad	Byggesøknad Bergen AS	Dato: 26.10.2021
Prosjekt:	Nordahl Rolfsens vei 21		

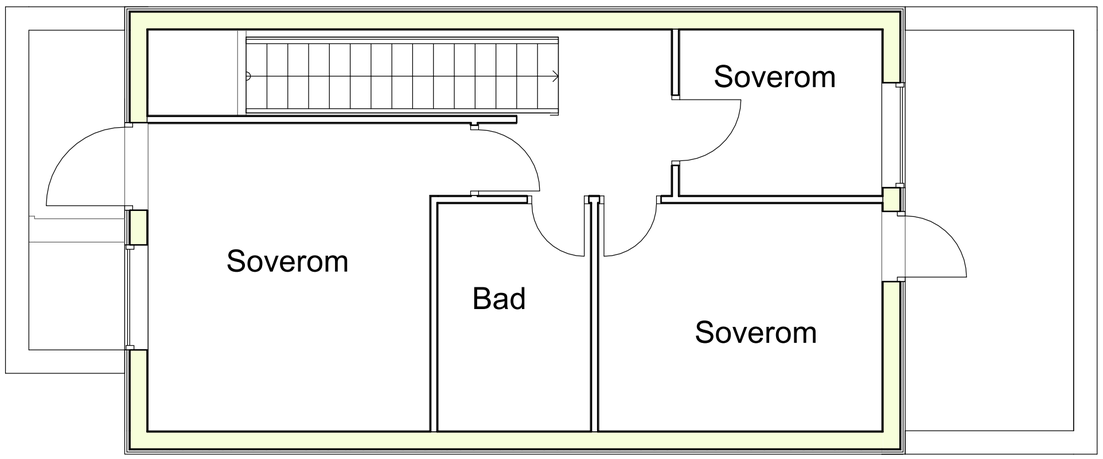
Tiltakshaver Karen Haarstad gir herved fullmakt til Byggesøknad Bergen AS til å skrive under og levere byggesøknad for tiltak på eiendommen gnr: 160 /bnr: 742 /snr: 0 /fnr: 0 i Bergen kommune

Signatur: Sted og dato: 26.10.21 BERGEN

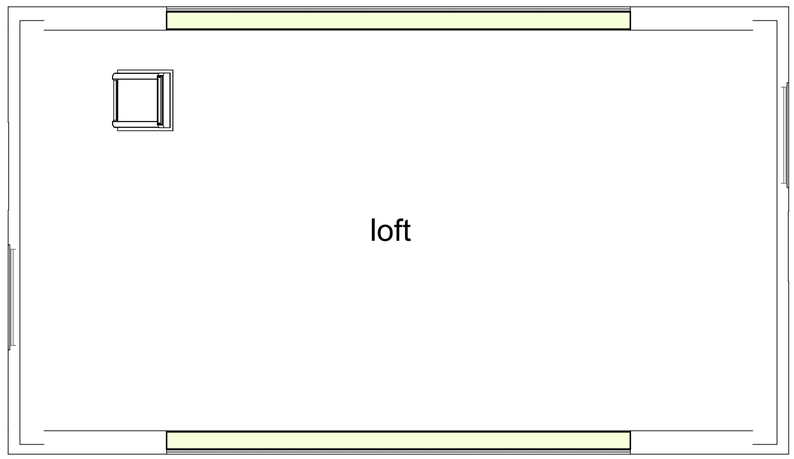
Karen Haarsatd (Tiltakshaver)
Haarstad



Et. 1
1 : 50



Et. 2
1 : 50



Loft
1 : 50

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

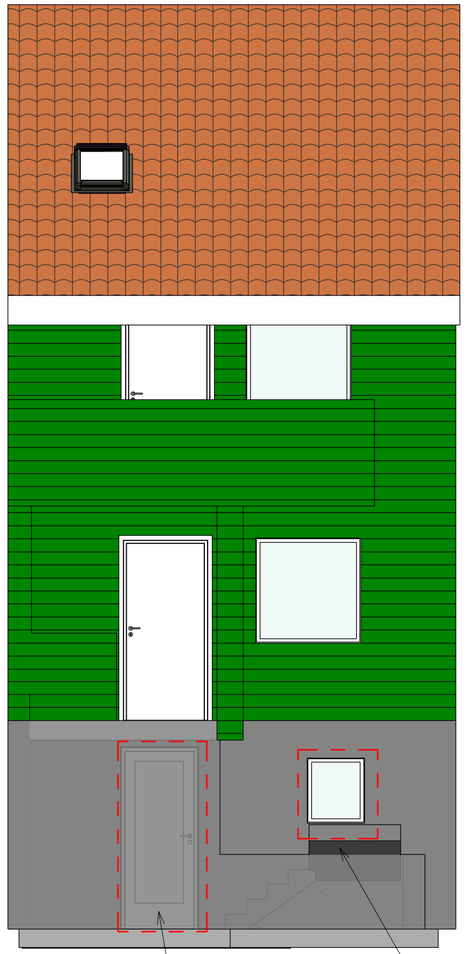
Tiltakshaver: Karen Haarstad	Målestokk / Ark: 1 : 50 A2	Dato:	19.11.2021
Prosjekt navn: Nordahl Rolfsens vei 21C - Bruksendring	Gnr./Bnr.: 160/742	Tegnet:	GSI
Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C	Kommune: Bergen	Kontr.:	-
		Prosjektnr.:	10324
Tegningstype: Plan	Tegningsnr.: A100	Rev.	

BGSN Byggesøknad Norge
Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17 5105 Eidsvåg



Fasade mot øst

1 : 50



Fasade mot vest

1 : 50

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Tiltakshaver: Karen Haarstad	Målestokk / Ark 1 : 50	Dato:	19.11.2021
Prosjekt navn: Nordahl Rolfsens vei 21C - Bruksendring	Gnr./Bnr. 160/742	Tegnet:	GSI
Adresse Nordahl Rolfsens vei 21C	Kommune Bergen	Kontr.:	--
		Prosjektnr.:	10324
Tegningstype Fasade	Tegningsnr. A105	Rev.	

BGSN Byggesøknad Norge

Byggesøknad Bergen AS

Jordalsveien 17 5105 Eidsvåg

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

Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
George S. Ishimwe	Bao Nam Mahn Nguyen	202131072/5	040122

BEHOV FOR TILLEGGSOPPLYSNINGER

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 742
Adresse	:	Nordahl Rolfsens Vei 21 C
Tiltakshaver	:	Karen Juni Gjerstad Haarstad
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi har 23.11.2021 mottatt søknad om bruksendring ved tilleggsdeler i form av mat- og vedbod, vaske- og tørkerom til hoveddeler ved bad og andre varige oppholdsrom på 34 m^2 BRA i kjelleren innenfor eksisterende boenhet.

Det noteres fasadeendringer i kjelleretasjen og vi ber at forholdene avklares enten ved å omsøke innsetting av kjellerdør og utvidelse av to kjellervinduer mot øst eller oppdatere søknadens tegningsgrunnlag og tiltak lik sist godkjent situasjon.

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

- Ytterligere redegjørelse eller oppdaterte plantegninger som tydelig viser nøyaktig bruk i henhold til tiltenkt funksjon i kjeller (rombenevnelse som f.eks. kjellerstue, kjøkken eller lignende), jf. TEK17s § 12-1 første ledd.
- Bekreftelse på at utløst krav til sykkeldekning på én sykkelplass tilstrekkelig er løst, jf. KPAs § 17 pkt. 17.2.
- Kvittering/Bekreftelse på gjennomført varsling av kirkens organer, jf. KPAs § 6 pkt. 6.6.1. Alternativ kan varslingsplikten begrunnes fritatt på lik linje med ordinær nabovarsling, jf. PBLs § 21-3 annet ledd.

Vi forutsetter at hjemmelshaver ved Bergen kommune (EBE) ikke har avtale i festekontraktene sine som begrenser endringsmulighetene og annen utbyggingsrett for eiendommens festere på sine eiendommer som berøres av denne søknaden. Samtidig legger vi til grunn at alle festerne på omsøkt eiendom aksepteres endringene som omsøkt (kun én av festerne har signert på fullmakterklæringen).

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

Frist
Tilleggsdokumentasjon må være mottatt av oss innen den **25.01.2022**. Etter denne datoen blir søknaden behandlet på grunnlag av det vi har mottatt. Vi anbefaler at tilleggsdokumentasjonen sendes samlet inn til oss.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Bao Nam Mahn Nguyen - saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Karen Juni Gjerstad Haarstad, Nordahl Rolfsens Vei 21 C, 5094 BERGEN

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 31072

Versjonsnr.: 2

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
160	742	0	0

Kommune Bergen

Adresse Nordahl Rolfsens Vei 21C , 5094 Bergen NO

11.01.2022 09:47:01 AR468146451

11.01.2022 09:47:01 AR468146451

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	1	821789672 BYGGESØKNAD BERGEN AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 16.11.2021	☑

Ansvarlig søker

Navn	Byggesøknad Bergen AS
Organisasjonsnummer	821789672
Tiltaksklasse	1

Signert av

GEORGE SUDI ISHIMWE på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

11.01.2022 09:47:01 AR468146451

11.01.2022 09:47:01 AR468146451

Filvedlegg:

BeskrivelseAnsvar-637774858250324379.pdf
F2- Følgebrev til tilleggsinformasjon.pdf
RE - E01 - Plan - kjeller.pdf
D2 - Bod - Situasjonskart.pdf
Q4 - Fullmakt.jpg

F2- Følgebrev til tilleggsinformasjon

Tiltakshaver:	Karen Haarstad	**Byggesøknad Bergen AS**	**Dato:** 07.01..2022
Prosjekt:	Nordahl Rolfsens vei 21		
Gnr/Bnr:	160/742	**Kommunens saksnr.:**	202131072

Viser til brev om tilleggsinformasjon datert 04.01.2022 som kommer av innsendt søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og gjøre kjeller godkjent for oppholdsrom.

I brevet om tilleggsinformasjon ber saksbehandler om tilleggsinformasjon i form av følgende punkter:

- Ytterligere redegjørelse eller oppdaterte plantegninger som tydelig viser nøyaktig bruk i henhold til tiltenkt funksjon i kjeller (rombenevnelse som f.eks. kjellerstue, kjøkken eller lignende), jf. TEK17s § 12-1 første ledd.
- Bekreftelse på at utløst krav til sykkeldekning på én sykkelplass tilstrekkelig er løst, jf. KPAs § 17 pkt. 17.2.
- Kvittering/Bekreftelse på gjennomført varsling av kirkens organer, jf. KPAs § 6 pkt. 6.6.1. Alternativ kan varslingsplikten begrunnes fritatt på lik linje med ordinær nabovarsling, jf. PBLs § 21-3 annet ledd.

1. Redegjørelse og oppdaterte plantegninger av funksjoner i kjeller.

Av oppdatert plantegning(RE-E01) vises alle funksjonene som er planlagt i kjelleren. Ettersom det er planlagt en åpen planløsning vil det i praksis kun bestå av et stort åpent rom med åpen kjøkkenløsning kombinert med kjellerstue, sengekrok og et av skilt bad slik det vises på tegningen.

2. Sykkelplass

Som situasjonskartet(D2) viser er boden på 10m^2 BYA både tilstrekkelig for bod og parkering av sykler.. Av situasjonskartet(D2) som er vedlagt er det også lagt ved et bilde som viser innvending av boden. På bilde ser man at det er tilstrekkelig med plass til 3 sykkelparkering med dekking. Dette gir i tillegg sykkelparkeringsplassene som brukes i lengre tidsrom sikkerhet mot tyveri, og ly for nedbør og vind.

Dette gir oss da en konklusjon og bekreftelse på at utløst krav til sykkeldekning på én sykkelplass tilstrekkelig er løst, jf. KPAs § 17 pkt. 17.2.

3. Nabovarsling

Slik det er beskrevet i brevet befinner det seg en kirkegård som regnes som en del av kirkens organer innenfor 300 meters belte fra hvor det skal bruksendres. Saksbehandler skriver også at en begrunnelse på hvorfor tiltaket ikke berører kirkens organer er tilstrekkelig på lik linje med ordinær nabovarsling, jf. PBLs § 21-3 annet ledd. Basert på PBLs §21-3, andre ledd " *Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere.*"

Ettersom det er en bruksendring som ikke medfører noen form for utvidelse, påbygg, fasadeendring eller generelt en endring en kan se eller merke fra gården er det klart at interessen til kirken ikke berøres av tiltaket. Med den grunn legger vi til grunn at denne naboen eller gjenboer ikke berøres, og det anføres at nabovarsling kan unntas.

4. Fullmakt

I brevet gjør saksbehandler oss oppmerksom på at eiendommen er eid av bergen kommune hvor det er delt ut en festerett. Han legger også til grunn at begge festene som er tinglyst i grunnboken må akseptere endringen. Med den grunn sendes det også med en signert fullmakt av andre fester.

Med vennlig hilsen,

Søknadskonsulent

George S. Ishimwe

Tlf. 94 80 58 36

Beskrivelse av innsendt endring/supplering

Viser til brev om tilleggsinformasjon datert 04.01.2022 som kommer av innsendt søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Etterlyste redegjørelse besvares i følgebrevet F2 vedlagt

BERGEN KOMMUNE

Bymiljøetaten

BYGGESØKNAD BERGEN AS
Jordalsveien 17

5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Vår referanse: 2021/63996-2
Saksbehandler: Karen Martinussen
Dato: 3. august 2021
Deres ref.:

Bergenhus, Gnr 163 Bnr 317, Nordbø 6. Nabovarsel. Informasjon fra Bymiljøetaten.

Det vises til nabovarsel datert 23.07.2021, vedrørende tiltak på ovennevnte eiendom. Tiltaket berører kommunal vei; Nordbø.

Bergen kommune har mottatt nabovarsel som grunneier av naboeiendom. Bymiljøetaten er i tillegg forvalter av kommunalt vegnett. Dersom tiltaket berører vårt fagområde, skal vi uttale oss i byggesaken og ved eventuelle dispensasjoner etter plan- og bygningsloven.

Det påpekes i nabovarsel at det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal veg. Det søkes om bruksendringen som ikke innebærer noen form for utvidelse av boligen. Siden det ikke er en utvidelse eller nybygg er det ikke nødvendig å søke om dispensasjon fra byggegrense mot veg.

Det påpekes for øvrig at nabovarselet ikke anses som en slik søknad, og slike søknader må sendes inn separat dersom det er nødvendig.

Bymiljøetaten har gjennomgått innsendt nabovarsel og har ingen merknader utover ovennevnte informasjon.

Med hilsen
Bymiljøetaten

Arild Olsen Vang – fungerende seksjonsleder
Karen Martinussen - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Postadresse:
Postboks 7700, 5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12

Telefon: 55565690
E-post: Bymiljoetaten@bergen.kommune.no
Internett: www.bergen.kommune.no

BGSN
Byggesøknad Norge

SENTRALT GODKJENT

Fullmakt

Oppdragsgiver:	Erik Molander Ott	**Byggesøknad Bergen AS**	**Dato:** 06.01.2021
Prosjekt:	Nordahl Rolfsens vei 21		

Tiltakshaver Erik Molander Ott gir herved fullmakt til Byggesøknad Bergen AS til å skrive under og levere byggesøknad for tiltak på eiendommen gnr: 160 /bnr: 742 /snr: 0 /fnr: 0 i Bergen kommune

Signatur: Sted og dato:

Erik Molander Ott Bergen, 10.01.2022

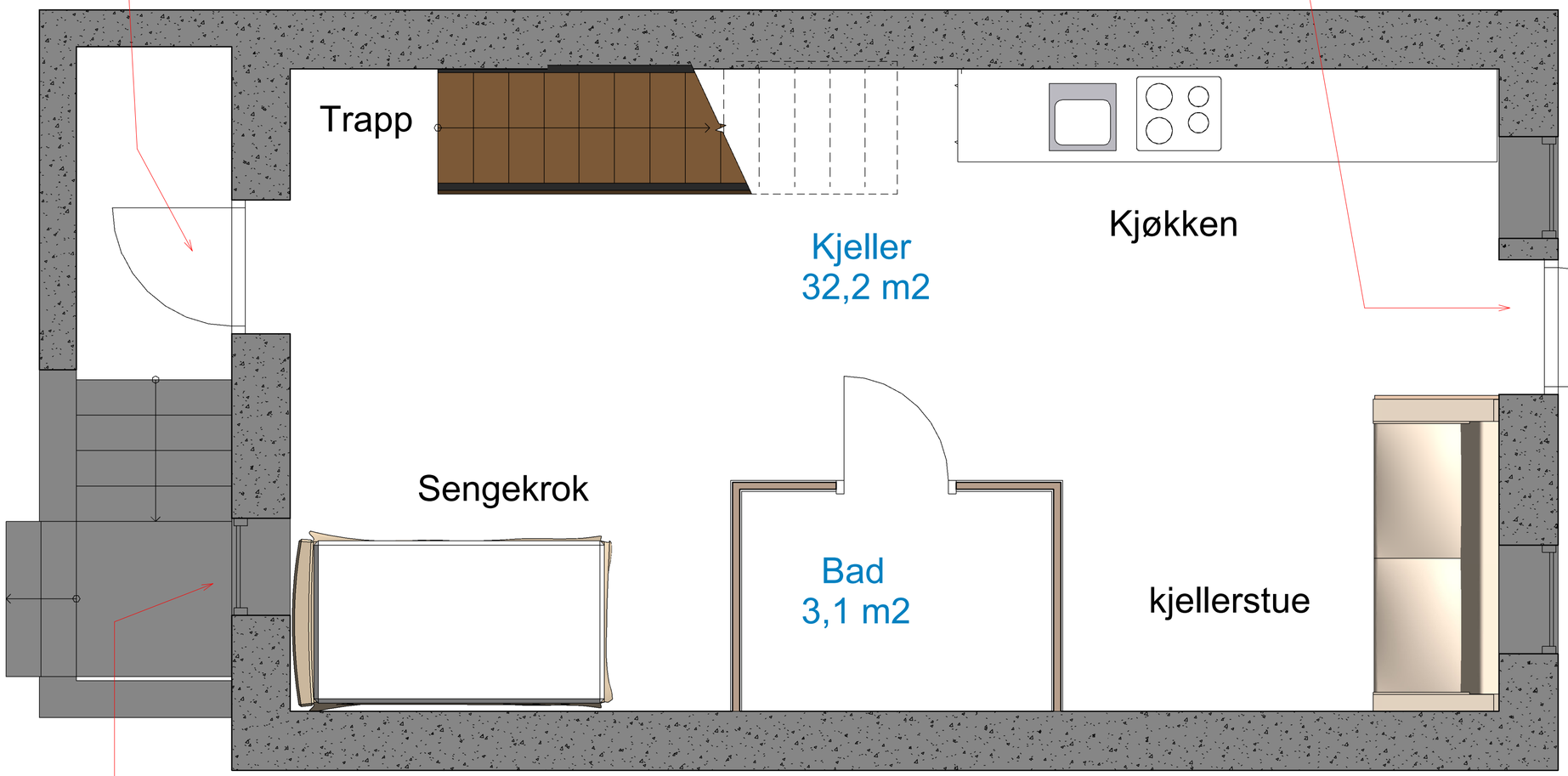
Karen Haarsatd (Tiltakshaver)

Karen Lurie Haarsatd

Dør A
H x B = 200 x 90

Dør B
H x B = 200 x 90

Vindu B
H x B = 81 x 67



Vindu A
H x B = 73 x 64

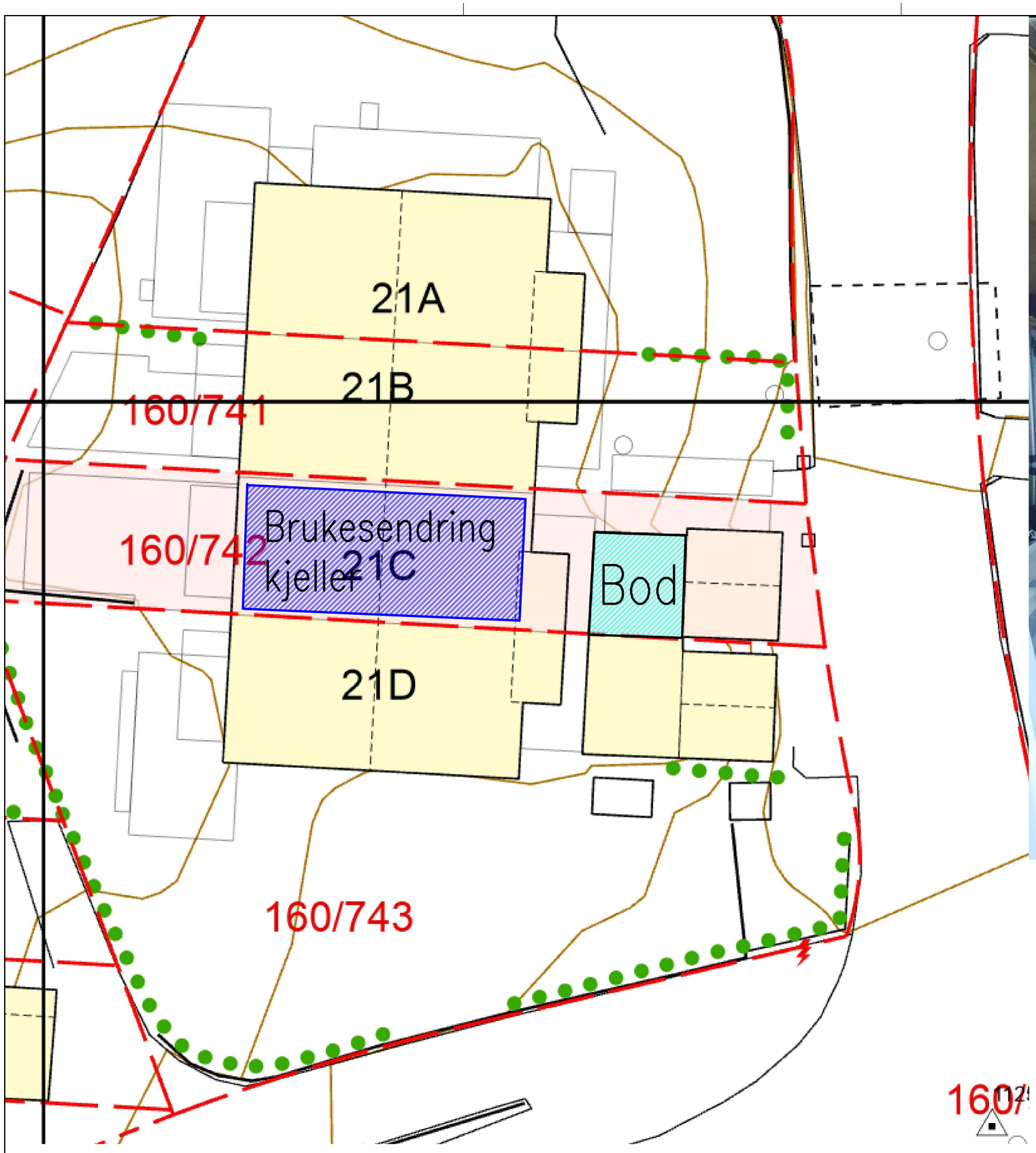
Vindu C
H x B = 81 x 72

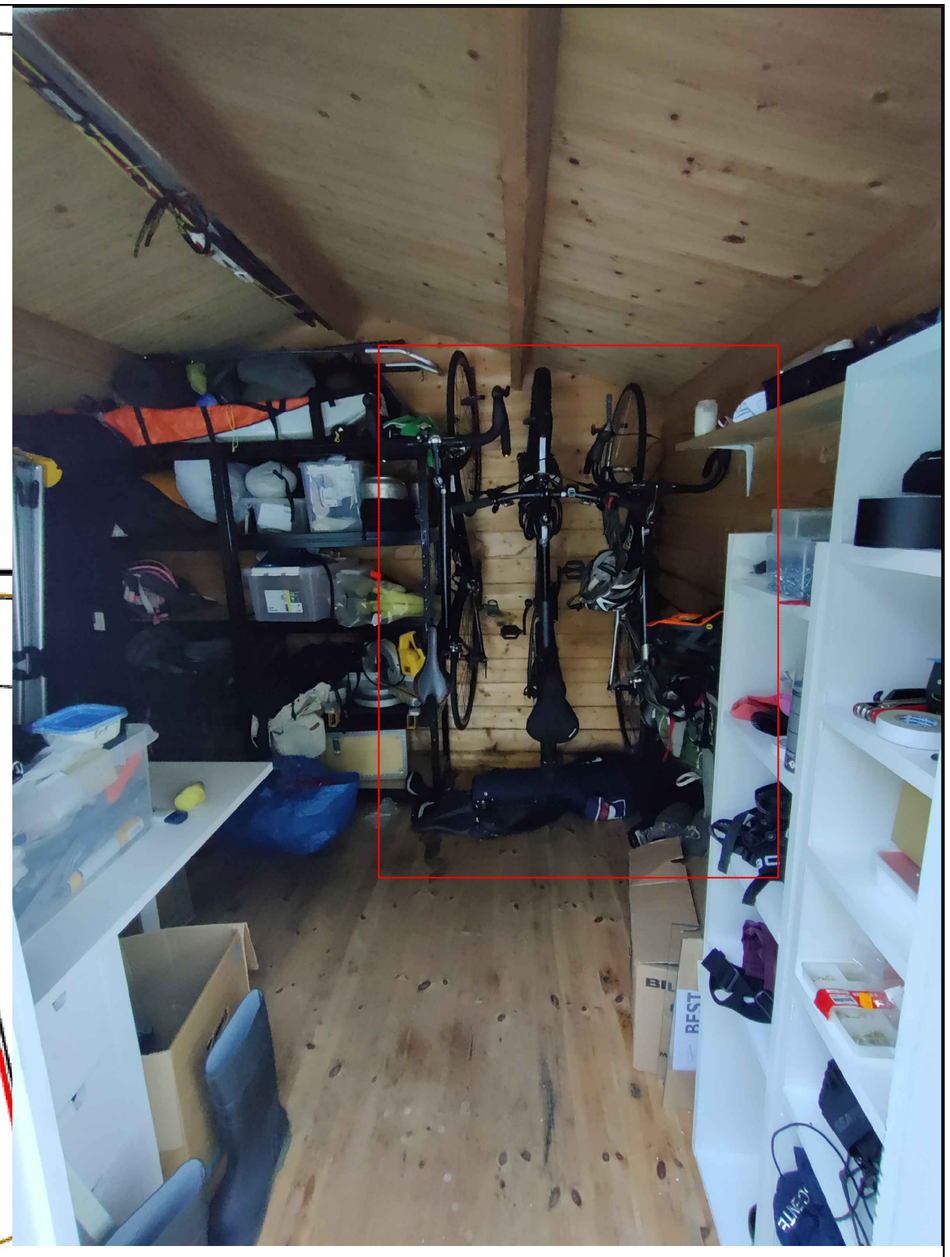
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Tiltakshaver: Karen Haarstad
Prosjekt navn: Nordahl Rolfsens vei 21C - Bruksendring
Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C
Målestokk / Ark: 1 : 25
Gnr./Bnr.: 160/742
Kommune: Bergen
Dato: 06.01.2022
Tegnet: Author
Kontr.: Checker
Prosjektnr.: 10324
Tegningstype: Plan - kjeller
Tegningsnr.: A102
Rev.

BGSN Byggesøknad Norge
Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17 5105 Eidsvåg

BGSN AS





00	Situasjonskart	00.00.2020		
Rev.	Beskriveles	Dato	Sign	Kontr

BGSN Byggesøknad Norge
Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17, 5105 Eidsvåg i Åsane
Byggesøknad Oslo AS
Holmenveien 20, 0374 Oslo
post@bgsn.no Tlf. 55 34 57 00

Tiltakshaver Karen Haarstad	Kontroll PRO Sign.
Prosjekt Nordahl Rolfsens vei 21 – Bruksendring	Kontroll UTF Sign.
Gnr./Bnr./Festenr. - Kommune: 160/742	Status SØK
Type tegning: Bod	Prosjekt nr.: 10324
Tegnet av GSI	
Målestokk / Ark: 1:-- – A3	Dato: 07.01.2022
Versjon: 00	TEGNING NR: Plan – 0
Vedlegg nr. Kart	

A3 420 x 297mm

FILNAVN: Nordahl Rolfsens vei 21.dwg

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

19.06.2023 19:37:03 AR5571041178

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 31072

Prosjektnavn: Nordahl Rolfsens vei 21 - Bruksendring

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
160	742	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune Bergen

Adresse Nordahl Rolfsens Vei 21C, 5094 Bergen

Ferdigattest

Tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Sluttrapport for avfall

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

TILTAKSHAVER

Navn Karen Haarstad

Telefon 47302984

Mobiltelefon 47302984

E-postadresse karjun_hars@hotmail.com

Adresse Nordahl Rolfsens vei 21c, 5094 BERGEN

ANSVARLIG SØKER

Navn Byggesøknad Bergen AS

Kontaktperson George Ishimwe

Telefon 94805836

Mobiltelefon 94805836

E-postadresse post@bgsn.no

Adresse Jordalsveien 17 17, 5105 Bergen

19.06.2023 19:37:03 AR5571041178

Organisasjonsnummer 821789672

Erklæring og signering

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

SIGNERT AV

BERNT CHRISTIAN HELÉN på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

19.06.2023 19:37:03 AR557104178

19.06.2023 19:37:03 AR557104178

Filvedlegg:

Følgebrev (F2).pdf

From: "Bernt Christian Helén" <bernt@bgsn.no>
Sent: Wed, 10 Jan 2024 10:01:07 +0100
To: "Nielsen, Henriette Bakke" <Henriette.Nielsen@bergen.kommune.no>
Cc: "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>; "Karen Haarstad" <karjun_hars@hotmail.com>
Subject: Re: Behov for endringsøknad
Categories: Blå kategori

Hei.

Det foreligger nå positivt vedtak på søknad om endring av gitt tillatelse. Ønsker bekreftelse på at etaten nå har den dokumentasjonen dere trenger for kunne fatte vedtak om ferdigattest i saken.

Takk.

tor. 4. jan. 2024 kl. 12:45 skrev Nielsen, Henriette Bakke <Henriette.Nielsen@bergen.kommune.no>:

> Hei,
>
> Viser til BYGG-2022/19490-6 Nordahl Rolfsens Vei 21C Supplering av søknad 160/742
>
> Har nå fått inn UTF erklæringen vi etterspurte. Men ser at ved bytte av saksbehandler for den siste FA-søknaden så har vi glemt å presisere at vi må få inn en enkel endringsøknad på disse fasadetiltakene. Dette er ren formalitet og kan tas i en rask 3 uker sak. Det blir ingen høringsrunde og dere trenger ikke nabovarsel endringen. Skal prioritere den for dere om den kommer inn nå i januar.
>
> Grunnen er at vi har presisert i tillatelsen at den ikke gjaldt fasadeendringer da dette var uoppklart. Vi krevde også at man enten sende inn nye tegninger som stemte med tidligere godkjenning eller omsøkte endringene.
>
> Nå som dere har fått samtykke fra naboene for plasseringen av endringene må vi også ha et vedtak gjennom en endringsøknad og forankre samtykkene i under 'godkjent plassering'.
>
> FA sendes ut rett etter vedtaket for endringen da jeg nå ha alt jeg trenger.

Med vennlig hilsen

Henriette Nielsen

Saksbehandler, Byggesaksavdelingen

Plan- og bygningsetaten

Bergen kommune

Postboks 770 | 5020 Bergen

www.bergen.kommune.no

Facebook | Twitter

Viktig melding fra byggesaksavdelingen i Plan- og bygningsetaten vedrørende digitalisering av bygge- og delesøknader etter 1. mars 2024: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/bymiljo/na-digitaliseres-soknader-om-tillatelse-for-profesjonelle-aktorer/

Fra: Tveit, Andreas <Andreas.Tveit@bergen.kommune.no>
Sendt: torsdag 4. januar 2024 12:29
Til: Nielsen, Henriette Bakke <Henriette.Nielsen@bergen.kommune.no>
Emne: SV: samtykke til plassering av ikke omsøkt endring?

Hei!
Her blirk det nok sånn at om me først har sagt A, så må me også seie B.

Så når me først har flagga fasadeendringane som søknadspliktige, så må me ha inn ein søknad om endring sidan dette ikkje tidlegare er omsøkt. Så det blir litt ekstraarbeid her, men det er dessverre ikkje nokon veg utanom.

Med vennlig hilsen

Andreas Tveit

Overarkitekt, Plan- og bygningsetaten

Bergen kommune

Postboks 7700 | 5020 Bergen

Telefon 40813792

www.bergen.kommune.no

Facebook | Twitter

Viktig melding fra byggesaksavdelingen i Plan- og bygningsetaten vedrørende digitalisering av bygge- og delesøknader etter 1. mars 2024: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/bymiljo/na-digitaliseres-soknader-om-tillatelse-for-profesjonelle-aktorer/

Fra: Nielsen, Henriette Bakke <Henriette.Nielsen@bergen.kommune.no>
Sendt: torsdag 4. januar 2024 12:22
Til: Tveit, Andreas <Andreas.Tveit@bergen.kommune.no>
Emne: samtykke til plassering av ikke omsøkt endring?

Hei, gjelder BYGG-2022/19490-6 Nordahl Rolfsens Vei 21C Supplering av søknad 160/742

Har en sak her hvor jeg avslo FA for de manglet erklæring av UTF og at det var mindre fasadeendringer

(utvidelse av to vinduer (i høyden), samt innsetting av en dør i kjellerfasaden mot øst) som ikke var omsøkt. Søker anså dem som underlagt 20-5 men jeg sa det kunne vi ikke gjøre da tiltakenes plassering avviket mot 29-4.

AB fikk FA som kom tilbake med to avstandserklæringer, men har kun påpekt at UTF erklæringen fortsatt manglet. Ettersom hun gikk på ferie fikk jeg FA-en tilbake, som i dag har sendt inn erklæringsskjemaet.

MEN, hva gjør jeg med fasaden? Jeg må vel ha det inn som en endringsøknad for å forankre tillatt plassering ihht. til samtykkene? Eller kan vi skrive oss rundt det i ferdigatteste?

I tillatelsen til tiltak som omhandler bruksendring av kjeller fra tillegg- til hoveddel, skrev jeg «Det er ikke omsøkt fasadeendringer, men det noteres mindre uavklarte forhold med tanke på kjellerdør og antydninger til utvidelse av to kjellervinduer mot øst.»

Og satt vilkår til MB/FA om at:

- Oppdaterte fasade- og plantegninger mot øst som viser sist godkjent fasadeuttrykk i kjeller tilsvarende tegningsgrunnlaget arkivert i byggets saksarkiv, jf. SAK10s § 5-4 tredje ledd bokstav m). Alternativt kan forholdet tilfredsstilles med godkjent søknad om fasadeendring eller annen dokumentasjon på tidligere behandling og godkjenning etter plan- og bygningsloven.

Nå har jeg kun fått bekreftet at forrige eier sannsynligvis har gjort disse endringene og at berørt naboer samtykker til deres plassering – men de er ikke en del av noen søknad….

Med vennlig hilsen

Henriette Nielsen

Saksbehandler, Byggesaksavdelingen

Plan- og bygningsetaten

Bergen kommune

Postboks 770 | 5020 Bergen

www.bergen.kommune.no

Facebook | Twitter

Viktig melding fra byggesaksavdelingen i Plan- og bygningsetaten vedrørende digitalisering av bygge- og delesøknader etter 1. mars 2024: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/bymiljo/na-digitaliseres-soknader-om-tillatelse-for-profesjonelle-aktorer/

Fra: noreply@mail.tietoevry.com <noreply@mail.tietoevry.com>
Sendt: torsdag 4. januar 2024 09:10
Til: Nielsen, Henriette Bakke <Henriette.Nielsen@bergen.kommune.no>
Emne: Du har mottatt et nytt dokument for behandling i 360°

360° melding

Du har mottatt et nytt dokument for behandling i 360°.

Dokumenttittel : BYGG-2022/19490-6 Nordahl Rolfsens Vei 21C Supplering av søknad 160/742

Følgebrev, ferdigattest

Eier	Karen Haarstad	**Byggesøknad Bergen AS**	**Dato** **12.06.2023**
Tiltakshaver	Karen Haarstad		
Prosjekt **(10324)**	Nordahl Rolfsens vei 21C, Bergen		

Krav om dokumentasjon

Viser til vedtak om tillatelse til tiltak, datert 12.01.2022. I pkt. 2.1 står det;

" Oppdaterte fasade- og plantegninger mot øst som viser sist godkjent fasadeuttrykk i kjeller tilsvarende tegningsgrunnlaget arkivert i byggets saksarkiv, jf. SAK10s § 5-4 tredje ledd bokstav m). Alternativt kan forholdet tilfredsstilles med godkjent søknad om fasadeendring eller annen dokumentasjon på tidligere behandling og godkjenning etter plan- og bygningsloven."

Etter det vi kan se er eneste forskjellen at det på fasaden mot vest er satt inn en inngangsdør i grunnmur, i stedet for et vindu. Det vises til prosjekteringsunderlaget for søknad om tillatelse til tiltak. Dette er ikke gjort av eksisterende beboere, og vi tror at dette sannsynligvis har blitt gjort for en god stund tilbake. Etter vår vurdering mener vi det er grunnlag for å godkjenne søknad om ferdigattest med bakgrunn i at denne fasadeendringen må ansees som mindre, jf. pbl. §20-5.

Med vennlig hilsen,

Bernt Christian Helén

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 31072

Versjonsnr.: 3

Prosjektnavn: Nordahl Rolfsens vei 21 - Bruksendring

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
160	742	0	0

Kommune Bergen

Adresse Nordahl Rolfsens Vei 21C , 5094 Bergen NO

19.06.2023 19:37:03 AR557104178

19.06.2023 19:37:03 AR557104178

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	1	821789672 BYGGESØKNAD BERGEN AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 16.11.2021	☑

Ansvarlig søker

Navn	Byggesøknad Bergen AS
Organisasjonsnummer	821789672
Tiltaksklasse	1

Signert av

BERNT CHRISTIAN HELÉN på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

19.06.2023 19:37:03 AR557104178

19.06.2023 19:37:03 AR557104178

Filvedlegg:

Følgebrev (F2).pdf

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Vår referanse: BYGG-2022/19490-3
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 11.07.2023

AVSLAG PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 742
Adresse	:	Nordahl Rolfsens vei 21C
Tiltakshaver	:	Karen Juni Gjerstad Haarstad
Tiltaket	:	bruksendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest for 'Bruksendring av kjeller' mottatt 19.06.23 og tillatelse datert 12.01.22.

VEDTAK

Søknad om ferdigattest for 'Bruksendring av kjeller' avslås, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Følgende vilkår i rammetillatelsen er ikke bekreftet oppfylt:

- *Oppdaterte fasade- og plantegninger mot øst som viser sist godkjent fasadeuttrykk i kjeller tilsvarende tegningsgrunnlaget arkivert i byggets saksarkiv, jf. SAK10s § 5-4 tredje ledd bokstav m). Alternativt kan forholdet tilfredsstilles med godkjent søknad om fasadeendring eller annen dokumentasjon på tidligere behandling og godkjenning etter plan- og bygningsloven.*

  Den det er snakke om utvidelse av to vinduer (i høyden), samt innsetting av en dør i kjellerfasaden mot øst. Søker har argumentert med at fasadeendringene er av mindre omfang jf. pbl. §20-5, men tiltakene etableres innenfor 4 m til nabogrensen til 160/741 og 160/743, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

  Tiltaket (utvidelse av vindu og ny dør) kan ikke behandles under PBL § 20-5 da de strider med bestemmelsen i plan- og bygnignsloven. Det må innhentes skriftlig samtykke fra berørte naboer eller omsøkes dispensasjon.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

- Det foreligger ikke erklæring av ansvar for utførende arbeid og tilsvarende oppdatert gjennomføringsplan.

Ferdigattest kan ikke gis før dette foreligger.

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: Karen Juni Gjerstad Haarstad

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.

BGSN
Byggesøknad Norge

SENTRALT GODKJENT

Nabosamtykke / avstandserklæring

Undertegnede eier/fester av gnr. 160 bnr. 741 fnr. 0 snr. 0, samtykker til at tiltakshaver Karen Haarstad på eiendommen gnr. 160 bnr. 742 fnr. 0 snr. 0, utvider to vinduer og innsetter en dør i fasaden mot øst, innenfor 4 meter fra vår felles grense i samsvar med vedlagte søknadstegninger (E4).

Bergen
Sted

21/8 -23
Dato

Signatur (av alle hjemmelshavere/festere på aktuell eiendom)

Scan with Fast Scan

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 31072

Versjonsnr.: 4

Prosjektnavn: Nordahl Rolfsens vei 21 - Bruksendring

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
160	742	0	0

Kommune Bergen

Adresse Nordahl Rolfsens Vei 21C , 5094 Bergen NO

15.11.2023 08:56:05 AR578650482

15.11.2023 08:56:05 AR578650482

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	1	821789672 BYGGESØKNAD BERGEN AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 16.11.2021	☑

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: arbeid ifm. bruksendring, kjeller.	1	998779804 Bygg og Rørleggerservice	Ferdigattest, 14.11.2023	☑

Ansvarlig søker

Navn	Byggesøknad Bergen AS
Organisasjonsnummer	821789672
Tiltaksklasse	1

Signert av

BERNT CHRISTIAN HELÉN på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

15.11.2023 08:56:05 AR578650482

15.11.2023 08:56:05 AR578650482

Filvedlegg:

Nabosamtykke _ avstandserklæring Gnr_Bnr_ 160_743 (1).pdf
Nabosamtykke bnr. 741.pdf

Sent: Wed, 22 Nov 2023 13:34:01 +0100
To: "post@bgsn.no" <post@bgsn.no>
Subject: Ang søknad om ferdigattest 160/742 Nordahl Rolfsens vei 21

Hei

Vi har ikke mottatt erklæring for:
UTF Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: arbeid
ifm. bruksendring, kjeller.
1 998779804
Bygg og Rørleggerservice

Ber om at denne ettersendes.

Med vennlig hilsen

Anne-Brith Pedersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten, Byggesaksavdelingen
Bergen kommune
Postboks 7700 | 5020 Bergen
Telefon 409 05 990

www.bergen.kommune.no
Facebook | Twitter

Bergen kommune er forpliktet til å behandle alle dokumenter, også e-post, i samsvar med bestemmelsene i offentlighetsloven og arkivlovgivning. Det betyr at inngående og utgående e-post kan bli gjenstand for offentlig innsyn dersom det er saksrelatert eller har verdi som dokumentasjon.

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 31072

Versjonsnr.: 5

Prosjektnavn: Nordahl Rolfsens vei 21 - Bruksendring

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
160	742	0	0

Kommune Bergen

Adresse Nordahl Rolfsens Vei 21C , 5094 Bergen NO

03.01.2024 14:20:12 AR5907110 62

03.01.2024 14:20:12 AR5907110 62

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	1	821789672 BYGGESØKNAD BERGEN AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 16.11.2021	☑

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: arbeid ifm. bruksendring, kjeller.	1	998779804 Bygg og Rørleggerservice	Ferdigattest, 14.11.2023	☐

Ansvarlig søker

Navn	Byggesøknad Bergen AS
Organisasjonsnummer	821789672
Tiltaksklasse	1

Signert av

BERNT CHRISTIAN HELÉN på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

03.01.2024 14:20:12 AR590711062

03.01.2024 14:20:12 AR590711062

Filvedlegg:

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_Bygg og Rørleggerservice.pdf

Ansvarserklæring fra Bygg og Rørleggerservice

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- RUNE VATLE, signert 03.01.2024 med ID-Porten: BankID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Ved signering blir erklæringen sendt til ansvarlig søker, Byggesøknad Bergen AS (organisasjonsnummer 821 789 672), ved kontaktperson Bernt Christian Helén.

Kommunens saksnummer: 2021/31072
Innsendingens referanse: FR1315931

Eiendom/byggested

Adresse	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Nordahl Rolfsens Vei 21C, 5094 Bergen (160/742)	0	0	-	-

Ansvarlig foretak

Navn	Organisasjons-nummer	Har foretaket sentral godkjenning?
Bygg og Rørleggerservice	998 779 804	Nei
Adresse	**Telefon**	**E-post**
Søndre Skogveien 57, 5055 BERGEN	97 66 43 31	orjan_helland@hotmail.com
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**
Rune Vatle	97 66 43 31 97 66 43 31	orjan_helland@hotmail.com

Ansvarsområde

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Planlagt samsvarserklæring
UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: arbeid ifm. bruksendring, kjeller.	1	Ferdigattest

Erklæring

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningslovens kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi oppgir uriktige opplysninger. Vi forplikter oss til å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

[X] Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen, jf. SAK10, § 12-4.

Dokumentet er signert digitalt av:

- RUNE VATLE, 03.01.2024

Forseglet av

Posten Norge

Nabosamtykke / avstandserklæring

Undertegnede eier/fester av gnr. 160 bnr. 743 fnr. 0 snr. 0, samtykker til at tiltakshaver Karen Haarstad på eiendommen gnr. 160 bnr. 742 fnr. 0 snr. 0, utvider to vinduer og innsetter en dør i fasaden mot øst, innenfor 4 meter fra vår felles grense i samsvar med vedlagte søknadstegninger (E4).

Bergen

Sted *Dato*



Signatur (av alle hjemmelshavere/festere på aktuell eiendom)

09.08.21

Plan- og bygningsloven § 29-4.
Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i Plan- og bygningsloven etter kapittel 11 eller 12.

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

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, avstand til nabogrense og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.

Tilføyd ved lov 8. mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25. juni 2010 nr. 48, 20.juni 2014 nr. 52 (I kraft 1. juli 2015 iflg.res.6.feb 2015 nr. 91).

Veiledning til deg som vil gi samtykke etter Plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4, 3.ledd bokstav a.

Det er viktig å være klar over at man aldri er forpliktet til å gi samtykke som nevnt i Plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4, 3.ledd bokstav a. Vi understreker at dette kun er et eksempel til illustrasjon. Dette er et samtykke man gir av fri vilje.

Videre er det viktig å tenke på at et samtykke som nevnt kan få konsekvenser for hvilken frihet man har i forhold til senere byggetiltak på egen eiendom.

Hovedregelen er at det alltid skal være en avstand til nabogrense på 4 meter.
Dette innebærer i praksis at det alltid skal være minimum 8 meter mellom bygninger til naboeiendommer.

Forskriftsmessig brannsikring kan redusere dette avstandskravet.
Avstandskravet gjelder ikke for enkelte typer mindre bygninger som ikke er til beboelse.
Kundesenter kan være behjelpelig med nærmere informasjon om dette.

Den som gir samtykke, kan knytte vilkår til samtykket. Avtaler som inngås bør være klare og tydelige og kan tinglyses på begge eiendommenes grunnboksblad. Dette vil kunne motvirke senere tvil og diskusjon om samtykkets innhold mellom partene.

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

15.11.2023 08:56:05 AR5786504822

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 31072

Prosjektnavn: Nordahl Rolfsens vei 21 - Bruksendring

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
160	742	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune Bergen

Adresse Nordahl Rolfsens Vei 21C, 5094 Bergen

Ferdigattest

Tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Sluttrapport for avfall

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

TILTAKSHAVER

Navn Karen Haarstad

Telefon 47302984

Mobiltelefon 47302984

E-postadresse karjun_hars@hotmail.com

Adresse Nordahl Rolfsens vei 21c, 5094 BERGEN

ANSVARLIG SØKER

Navn Byggesøknad Bergen AS

Kontaktperson Bernt Christian Helén

Telefon 94805836

Mobiltelefon 91611473

E-postadresse post@bgsn.no

Adresse Jordalsveien 17, 5105 Eidsvåg i Åsane

15.11.2023 08:56:05 AR5786504822

Organisasjonsnummer 821789672

Erklæring og signering

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

SIGNERT AV

BERNT CHRISTIAN HELÉN på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

15.11.2023 08:56:05 AR578650482

15.11.2023 08:56:05 AR578650482

Filvedlegg:

Nabosamtykke _ avstandserklæring Gnr_Bnr_ 160_743 (1).pdf
Nabosamtykke bnr. 741.pdf

Supplering av søknad

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

03.01.2024 14:20:12 AR590711062

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 31072

Prosjekt: Nordahl Rolfsens vei 21 - Bruksendring

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
160	742	0	0

Kommune: Bergen

Adresse: Nordahl Rolfsens Vei 21C, 5094 Bergen

Svar på mangler

Ansvarsrett, UTF foretak

Kommentar: Se vedlagt

ANSVARLIG SØKER

Navn: Byggesøknad Bergen AS

Telefon: 94805836

E-postadresse: post@bgsn.no

Adresse: Jordalsveien 17, 5105 Eidsvåg i Åsane

Organisasjonsnr.: 821789672

Kontaktperson

Navn: Bernt Christian Helén

Telefon: 55345700
91611473

E-postadresse: bernt@bgsn.no

TILTAKSHAVER

Navn: Karen Haarstad

Telefon: 47302984

03.01.2024 14:20:12 AR590711062

47302984

E-postadresse: karjun_hars@hotmail.com

Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21c, 5094 BERGEN

SIGNERT AV

BERNT CHRISTIAN HELÉN på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

03.01.2024 14:20:12 AR590711062

03.01.2024 14:20:12 AR590711062

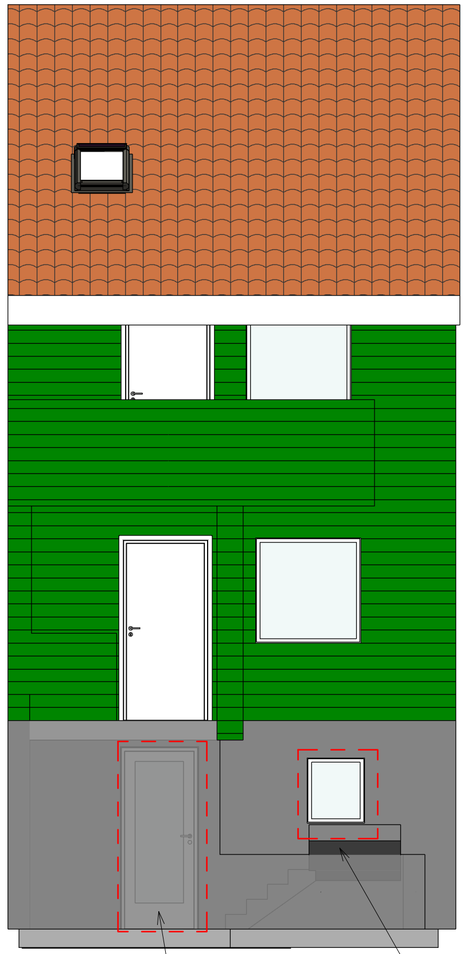
Filvedlegg:

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_Bygg og Rørleggerservice.pdf



Fasade mot øst

1 : 50



Fasade mot vest

1 : 50

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Tiltakshaver: Karen Haarstad	Målestokk / Ark 1 : 50	Dato:	19.11.2021
Prosjekt navn: Nordahl Rolfsens vei 21C - Bruksendring	Gnr./Bnr. 160/742	Tegnet:	GSI
Adresse Nordahl Rolfsens vei 21C	Kommune Bergen	Kontr.:	--
		Prosjektnr.:	10324
Tegningstype Fasade	Tegningsnr. A105	Rev.	

BGSN Byggesøknad Norge

Byggesøknad Bergen AS

Jordalsveien 17 5105 Eidsvåg

Ansvarserklæring fra Bygg og Rørleggerservice

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- RUNE VATLE, signert 03.01.2024 med ID-Porten: BankID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Ved signering blir erklæringen sendt til ansvarlig søker, Byggesøknad Bergen AS (organisasjonsnummer 821 789 672), ved kontaktperson Bernt Christian Helén.

Kommunens saksnummer: 2021/31072
Innsendingens referanse: FR1315931

Eiendom/byggested

Adresse	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Nordahl Rolfsens Vei 21C, 5094 Bergen (160/742)	0	0	-	-

Ansvarlig foretak

Navn	Organisasjons-nummer	Har foretaket sentral godkjenning?
Bygg og Rørleggerservice	998 779 804	Nei
Adresse	**Telefon**	**E-post**
Søndre Skogveien 57, 5055 BERGEN	97 66 43 31	orjan_helland@hotmail.com
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**
Rune Vatle	97 66 43 31 97 66 43 31	orjan_helland@hotmail.com

Ansvarsområde

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Planlagt samsvarserklæring
UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: arbeid ifm. bruksendring, kjeller.	1	Ferdigattest

Erklæring

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningslovens kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi oppgir uriktige opplysninger. Vi forplikter oss til å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

[X] Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen, jf. SAK10, § 12-4.

Dokumentet er signert digitalt av:

- RUNE VATLE, 03.01.2024

Forseglet av

Posten Norge

From: "Nielsen, Henriette Bakke"
Sent: Thu, 4 Jan 2024 12:45:50 +0100
To: "post@bgsn.no" <post@bgsn.no>; "bernt@bgsn.no" <bernt@bgsn.no>
Cc: "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>
Subject: Behov for endringsøknad
Categories: Gul kategori

Hei,

Viser til BYGG-2022/19490-6 Nordahl Rolfsens Vei 21C Supplering av søknad 160/742

Har nå fått inn UTF erklæringen vi etterspurte. Men ser at ved bytte av saksbehandler for den siste FA-søknaden så har vi glemt å presisere at vi må få inn en enkel endringsøknad på disse fasadetiltakene. Dette er ren formalitet og kan tas i en rask 3 uker sak. Det blir ingen høringsrunde og dere trenger ikke nabovarsel endringen. Skal prioritere den for dere om den kommer inn nå i januar.

Grunnen er at vi har presisert i tillatelsen at den ikke gjaldt fasadeendringer da dette var uoppklart. Vi krevde også at man enten sende inn nye tegninger som stemte med tidligere godkjenning eller omsøkte endringene.
Nå som dere har fått samtykke fra naboene for plasseringen av endringene må vi også ha et vedtak gjennom en endringsøknad og forankre samtykkene i under 'godkjent plassering'.

FA sendes ut rett etter vedtaket for endringen da jeg nå ha alt jeg trenger.

Med vennlig hilsen

Henriette Nielsen
Saksbehandler, Byggesaksavdelingen
Plan- og bygningsetaten

Bergen kommune
Postboks 770 | 5020 Bergen

www.bergen.kommune.no
Facebook | Twitter

Viktig melding fra byggesaksavdelingen i Plan- og bygningsetaten vedrørende digitalisering av bygge- og delesøknader etter 1. mars 2024:
https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/bymiljo/na-digitaliseres-soknader-om-tillatelse-for-profesjonelle-aktorer/

Fra: Tveit, Andreas <Andreas.Tveit@bergen.kommune.no>
Sendt: torsdag 4. januar 2024 12:29

Til: Nielsen, Henriette Bakke <Henriette.Nielsen@bergen.kommune.no>
Emne: SV: samtykke til plassering av ikke omsøkt endring?

Hei!
Her blirk det nok sånn at om me først har sagt A, så må me også seie B.
Så når me først har flagga fasadeendringane som søknadspliktige, så må me ha inn ein søknad om endring sidan dette ikkje tidlegare er omsøkt. Så det blir litt ekstraarbeid her, men det er dessverre ikkje nokon veg utanom.

Med vennlig hilsen

Andreas Tveit
Overarkitekt, Plan- og bygningsetaten

Bergen kommune
Postboks 7700 | 5020 Bergen
Telefon 40813792

www.bergen.kommune.no
Facebook | Twitter

Viktig melding fra byggesaksavdelingen i Plan- og bygningsetaten vedrørende digitalisering av bygge- og delesøknader etter 1. mars 2024:
https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/bymiljo/na-digitaliseres-soknader-om-tillatelse-for-profesjonelle-aktorer/

Fra: Nielsen, Henriette Bakke <Henriette.Nielsen@bergen.kommune.no>
Sendt: torsdag 4. januar 2024 12:22
Til: Tveit, Andreas <Andreas.Tveit@bergen.kommune.no>
Emne: samtykke til plassering av ikke omsøkt endring?

Hei, gjelder BYGG-2022/19490-6 Nordahl Rolfsens Vei 21C Supplering av søknad 160/742

Har en sak her hvor jeg avslo FA for de manglet erklæring av UTF og at det var mindre fasadeendringer
(utvidelse av to vinduer (i høyden), samt innsetting av en dør i kjellerfasaden mot øst) som ikke var omsøkt. Søker anså dem som underlagt 20-5 men jeg sa det kunne vi ikke gjøre da tiltakenes plassering avviket mot 29-4.

AB fikk FA som kom tilbake med to avstandserklæringer, men har kun påpekt at UTF erklæringen fortsatt manglet. Ettersom hun gikk på ferie fikk jeg FA-en tilbake, som i dag har sendt inn erklæringsskjemaet.

MEN, hva gjør jeg med fasaden? Jeg må vel ha det inn som en endringsøknad for å forankre tillatt plassering ihht. til samtykkene? Eller kan vi skrive oss rundt det i ferdigatteste?

I tillatelsen til tiltak som omhandler bruksendring av kjeller fra tillegg- til hoveddel, skrev jeg «Det er ikke omsøkt fasadeendringer, men det noteres mindre uavklarte forhold med tanke på kjellerdør og antydninger til utvidelse av to kjellervinduer mot øst.»
Og satt vilkår til MB/FA om at:

- Oppdaterte fasade- og plantegninger mot øst som viser sist godkjent fasadeuttrykk i kjeller tilsvarende tegningsgrunnlaget arkivert i byggets saksarkiv, jf. SAK10s § 5-4 tredje ledd bokstav m). Alternativt kan forholdet tilfredsstilles med godkjent søknad om fasadeendring eller annen dokumentasjon på tidligere behandling og godkjenning etter plan- og bygningsloven.

Nå har jeg kun fått bekreftet at forrige eier sannsynligvis har gjort disse endringene og at berørt naboer samtykker til deres plassering – men de er ikke en del av noen søknad….

Med vennlig hilsen

Henriette Nielsen
Saksbehandler, Byggesaksavdelingen
Plan- og bygningsetaten

Bergen kommune
Postboks 770 | 5020 Bergen

www.bergen.kommune.no
Facebook | Twitter

Viktig melding fra byggesaksavdelingen i Plan- og bygningsetaten vedrørende digitalisering av bygge- og delesøknader etter 1. mars 2024:
https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/bymiljo/na-digitaliseres-soknader-om-tillatelse-for-profesjonelle-aktorer/

Fra: noreply@mail.tietoevry.com <noreply@mail.tietoevry.com>
Sendt: torsdag 4. januar 2024 09:10
Til: Nielsen, Henriette Bakke <Henriette.Nielsen@bergen.kommune.no>
Emne: Du har mottatt et nytt dokument for behandling i 360°

360° melding

Du har mottatt et nytt dokument for behandling i 360°.

Dokumenttittel : BYGG-2022/19490-6 Nordahl Rolfsens Vei 21C Supplering av søknad 160/742

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17 17
5105 Bergen

Vår referanse: BYGG-2022/19490-10
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 11.01.2024

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 742
Adresse	:	Nordahl Rolfsens Vei 21C
Tiltakshaver	:	Karen Juni Gjerstad Haarstad
Tiltaket	:	bruksendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.06.23 og tillatelse datert 12.01.22 og tillatelse til endring datert 09.01.24.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for 'Fasade- og bruksendring av kjeller', jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Henriette Nielsen
Saksbehandler

Andreas Tveit
Konstituert seksjonsleder

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Karen Juni Gjerstad Haarstad	Nordahl Rolfsens vei 21C	5094 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.

Søknad om endring av gitt tillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

08.01.2024 10:04:26 AR591981436

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 31072

Prosjektnavn: Nordahl Rolfsens vei 21 - Bruksendring

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
160	742	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune Bergen

Adresse Nordahl Rolfsens Vei 21C, 5094 Bergen

BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Endring av tiltak som medfører endring av plassering

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV ENDRINGEN:
Fasadeendringer

REDEGJØRELSE:
Det søkes om om utvidelse av to vinduer (i høyden), samt innsetting av en dør i kjellerfasaden mot øst. Disse tiltakene er tilknyttet en innvendig bruksendring av areal. Viser for øvrig til tidligere dialog i saken. Nærmeste naboer har samtykket til plasseringen. Tiltaket er ellers av svært begrenset omfang, og påvirker ikke øvrige naboer eller gjenboere (jf. pbl. §21-6).

Det vises for øvrig til tidligere dialog og dokumenter i saken.

08.01.2024 10:04:26 AR591981436

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

ANSVARLIG SØKER

Navn: Byggesøknad Bergen AS

08.01.2024 10:04:26 AR591981436

Kontaktperson:	George Ishimwe
Telefon:	94805836
Mobiltelefon:	94805836
E-postadresse:	post@bgsn.no
Adresse:	Jordalsveien 17 17, 5105 Bergen
Organisasjonsnummer:	821789672

TILTAKSHAVER

Navn:	Karen Haarstad
Telefon:	47302984
Mobiltelefon:	47302984
E-postadresse:	karjun_hars@hotmail.com
Adresse:	Nordahl Rolfsens vei 21c, 5094 BERGEN

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

Næringsgruppe:	X	Bolig
Bygningstype:	131	Rekkehus

Formål: Bolig

PLANSTATUS

Type Plan

Navn på plan

Reguleringsformål

Andre relevante krav

Beregningsregel angitt i gjeldende plan ()

Grad av utnytting iht. gjeldende plan m²

KRAV TIL BYGGEGRUNN

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK §7-2) Nei

Skred (TEK §7-3) Nei

08.01.2024 10:04:26 AR591981436

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):	Nei

GENERELLE VILKÅR

Er det krav om uavhengig kontroll?	Nei
Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?	Nei

SIGNERT AV

BERNT CHRISTIAN HELÉN på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

08.01.2024 10:04:26 AR591981436

08.01.2024 10:04:26 AR591981436

Filvedlegg:

D1 - Situasjonskart.pdf
E4 - Fasade.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_Bygg og Rørleggerservice.pdf

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 31072

Versjonsnr.: 3

Prosjektnavn: Nordahl Rolfsens vei 21 - Bruksendring

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
160	742	0	0

Kommune Bergen

Adresse Nordahl Rolfsens Vei 21C , 5094 Bergen NO

08.01.2024 10:04:26 AR591981436

08.01.2024 10:04:26 AR591981436

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	1	821789672 BYGGESØKNAD BERGEN AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 08.01.2024	☑

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: arbeid ifm. bruksendring, kjeller.	1	998779804 Bygg og Rørleggerservice	Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

Navn	Byggesøknad Bergen AS
Organisasjonsnummer	821789672
Tiltaksklasse	1

Signert av

BERNT CHRISTIAN HELÉN på vegne av BYGGESØKNAD BERGEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

08.01.2024 10:04:26 AR591981436
08.01.2024 10:04:26 AR591981436

Filvedlegg:

D1 - Situasjonskart.pdf
E4 - Fasade.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_Bygg og Rørleggerservice.pdf

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Byggesøknad Bergen AS
Jordalsveien 17 17
5105 Bergen

Vår referanse: BYGG-2022/19490-9
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 10.01.2024

TILLATELSE TIL ENDRING

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 742
Adresse	:	Nordahl Rolfsens Vei 21C
Tiltakshaver	:	Karen Juni Gjerstad Haarstad
Tiltaket	:	bruksendring bolig

Vi viser til søknad om endring av tillatelse mottatt 08.01.24 og tilleggsdokumentasjon mottatt 15.11.23.

1. Søknaden gjelder

Endring av tillatelse datert 12.01.22 til 'Bruksendring (fra tillegg- til hoveddel) på 34 m^2 BRA i kjeller innenfor eksisterende boenhet.

Følgende deler av tillatelsen søkes endret:

- Fasadeendring i øst, kjellerfasaden:
  - utvidelse av to vinduer (i høyden)
  - innseting av en dør

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til endring av tillatelse datert 12.01.22.

- Fasadeendring i øst, kjellerfasaden:
  - utvidelse av to vinduer og innseting av en dør

2.1. Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes innenfor 4 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 160 bruksnummer 741 har i erklæring datert 21.08.23 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

Plasseringen godkjennes innenfor 4 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 160 bruksnummer 743 har i erklæring datert 09.08.23 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

2.2. Tidligere tillatelse:
For øvrige forhold gjelder tillatelse datert 12.01.22.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplannummer 10520000, ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN, stadfestet 22.05.1950 og er regulert til beboelse i form av åpen villamessig bebyggelse og private grøntarealer inklusiv frittliggende rekke- og kjedehus.

I kommunedelplan for ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS er eiendommen vist som boligområder innenfor planområde II dominert av funksjonalistisk boligby med høye- og lave blokker omgitt av grønne fellesarealer omfattet amorfe soner A.13 Nedre Landås, delområde som mellomsone med variert bebyggelse mellom Nattlandsveien og Sletten.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som sentrumsformål i byfortettingssone BY2 og den ligger innenfor hensynssonene: kulturmiljø for Landås, gul sone vegstøy, konsesjonsområde fjernvarme for Flesland-Sentrum og gul sone luftkvalitet.

3.2. Nabovarsling
Ansvarlig søker har opplyst at de har unnlatt å nabovarsle øvrige naboer som ikke blir berørt av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Nærmeste nabo er gjort kjent med tiltaket og har samtykket til plasseringen av dem.

3.3. Erklæring om ansvarsrett
Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
Byggesøknad Bergen AS	821789672	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 1	Søker
BYGGESØKNAD BERGEN AS	821789672	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Arkitektur
Bygg og Rørleggerservice	998779804	Ansvarlig utførende – Tiltaksklasse 1	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: arbeid ifm. bruksendring, kjeller.

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

3.4. Visuelle kvaliteter

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

Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for omsøkte tiltak.

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

Andreas Tveit
Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Karen Juni Gjerstad Haarstad	Nordahl Rolfsens vei 21 C	5094 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.

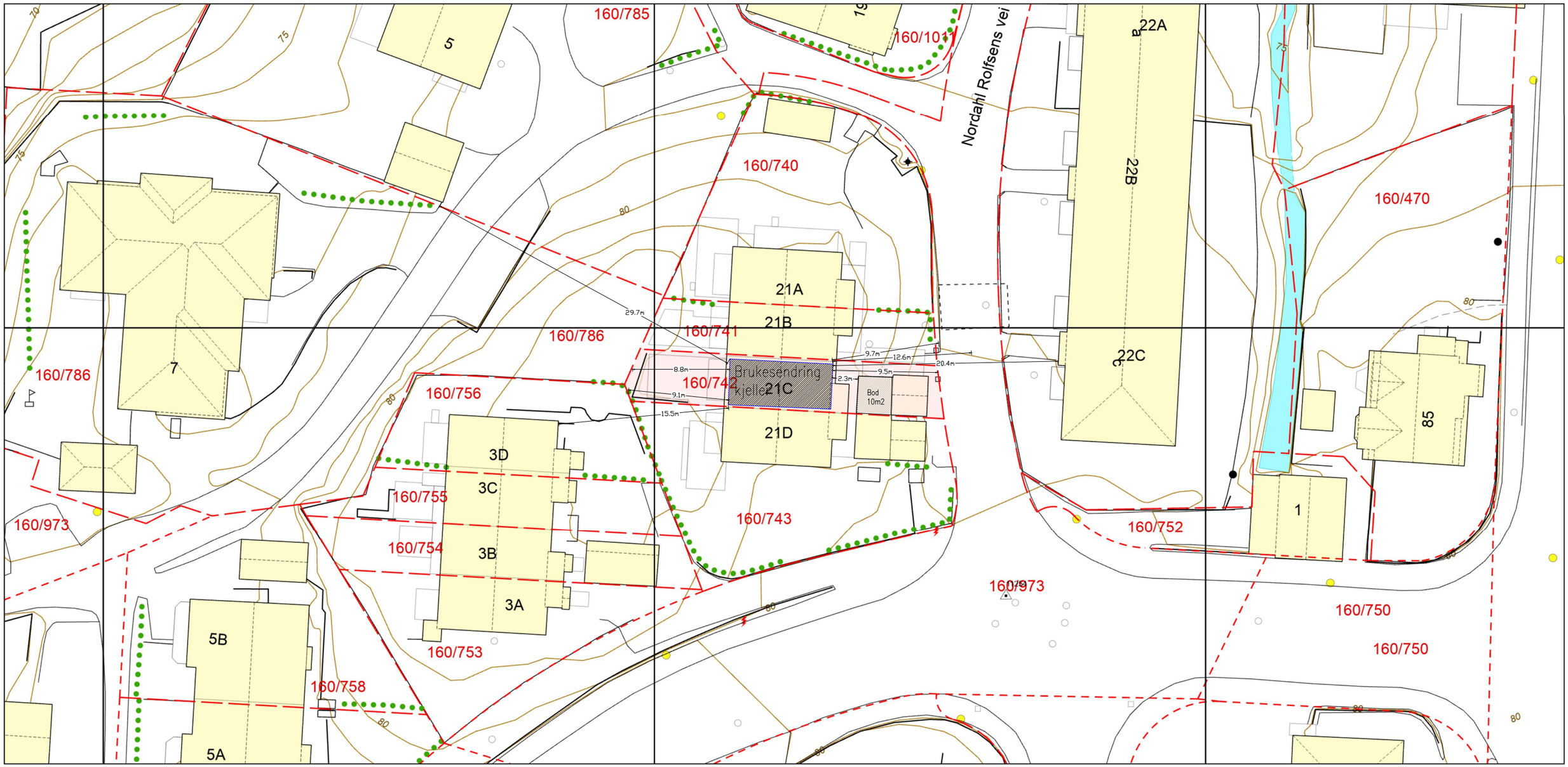
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 24.09.2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/742/0/0
Adresse: Nordahl Rolfsens vei 21C, 5094 BERGEN

N



- 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

Monica Røssevold
Nordahl Rolfsensvei 21 C
5094 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200706102 11 AKSE	NYBY-5210	17.02.2009

FERDIGMELDING TAS TIL ORIENTERING

Svar på ferdigmelding av meldepliktig tiltak, jf SAK § 9.

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 742
Tiltakets adresse	:	Nordahl Rolfsens Vei 21 C
Tiltakets art	:	Fasadeendring bolig
Tiltakshaver	:	Monica Røssevold

Det vises til Deres underretning mottatt 16.02.09 om at ovennevnte tiltak er ferdig utført. Saken omfatter et mindre tiltak som er behandlet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven 86 a og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 20.

Vi har ingen merknader til ferdigmeldingen og saken blir nå avsluttet fra vår side og arkivert.

Til Deres orientering kan det opplyses at det ikke utstedes formell ferdigattest for tiltak etter meldingsordningen, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200706102.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Bjørn Walter Hauge
gruppeleder

Anne Karin Sedal
saksbehandler

Monica Røssevold
Nordahl Rolfsensvei 21 C
5094 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200706102/2 SAST	NYBY-5210	17.04.2007

MELDING OM MANGLER

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 742
Tiltakets adresse	:	NORDAHL ROLFSENS VEI 21 C
Tiltakets art	:	Bolig Fasadeendring
Tiltakshaver	:	Monica Røssevold

Deres melding er den 13.04.07 mottatt Bergen kommune som melding etter plan- og byggningsloven § 86 a.

Den mottatte meldingen er mangelfull og følgende dokumentasjon må innsendes:

- Det mangler tegninger over eksisterende situasjon, slik at det går helt klart fram hva som er omsøkt.
- Videre er plantegninger (2.etasje) ikke i samsvar med fasadetegninger (øst) når det gjelder framstilling av tak /altan.

Arbeidet kan ikke igangsettes før tre uker etter at Etat for byggesak og private planer har mottatt en komplett melding uten mangler.
Dersom ovennevnte dokumentasjon ikke foreligger innen en måned fra dags dato vil meldingen bli returnert. Dersom De etter dette likevel ønsker å gjennomføre arbeidet, må ny komplett melding innsendes. Naboer må da varsles på nytt.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer200706006.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Sabine Stein
saksbehandler

Monica Røssevold
Nordahl Rolfsensvei 21 C
5094 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200706102/4 SAST	NYBY–5210	14.05.2007

AVSLAG PÅ SØKNAD

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

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 742
Tiltakets adresse	:	Nordahl Rolfsens Vei 21 C
Tiltakets art	:	Fasadeendring bolig
Tiltakshaver	:	Monica Røssevold

Saken gjelder:
Det er søkt om utvidelse av altan på rekkehustes fasade mot øst (andre plan). Altanen er tenkt utvidet over hele fasaden.
På fasaden mot vest er det tenkt utført utvidelse av altanen (første plan) og nyoppføring av altan på rekkehusets andre plan. Altanene på vestfasaden vil strekke seg over hele husfasaden.
Det er omsøkt samme altan/altanutvidelser for alle 4 hus i samme rekke.

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-6 *virkninger av kommuneplan* § 74 nr 2 *estetikk* og samme lovens § 92 avslås søknad om tillatelse til utvidelse av altaner mot vest og øst samt ny altan mot vest.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen er regulert ved reguleringsplan 1.052.00.00 *Bergensdalens sydlige del distr. Slettebakken*, stadfestet 22.05.1950. Det er bestemmelser knyttet til planen.
Eiendommen er også regulert ved Kommunedelplan for Landås. Det er bestemmelser vedtatt til KDP Landås.

Dispensasjoner:
Tiltaket vurderes til å være avhengig av at det gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 nr 2 hva angår avstand til nabogrense.

Merknad [MAL1]: Her fastslåes først faktum i saken, deretter drøftes og begrunnes forslaget til avgjørelse. Vi drøfter hver lovforhold for seg, f.eks disp fra plan og/eller § 70, er det § 7 eller § 88 som kommer til anvendelse?, hva § 70 gir av muligheter og ikke, § 74, nabomerknader, uttalelser osv..... Vi må unngå å blande flere tema i samme drøfting. Dette kan gjøre saken uoversiktlig og i verste fall kan vi blande kortene så mye at det kan bli snakk om saksbehandlingsfeil

Merknad [MAL2]: Opplyses alltid hvis ikke tiltaket er av en art som ikke berøres av noen plan

Merknad [MAL3]: Det må alltid opplyses om en godkjenning er avhengig av at det gies disp fra pbl

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med plan- og bygningslovens § 94 nr 3 og det foreligger ingen merknader til saken. Naboene som tiltaket grenser mot har krysset på gjenpart av nabovarselet at man samtykker i tiltaket.

Merknad [MAL4]: Vi må alltid opplyse status vedrørende nabovarslingen

Administrasjonens drøfting/begrunnelse:
Eiendommen er en del av en rekkehusbebyggelse som er ført opp på slutten av 1950 - tall. Rekkehusene er tegnet av arkitekt F. Chr. Mohn for "Ungdommens Selvbyggerlag", har 2 etasjer og er utført i tre. Arkitekturen er kvalitetsfull med gode proporsjoner. Fasadeutforming mot øst er preget av mindre men karakteristiske altaner. Altanene er overdekket og danner en enhet med underliggende inngangspartiet. Mot vest er altanenen fritt utkragende. Altanene er vesentlige arkitekturelement for å få variasjon og gode proporsjoner i fasaden.

Merknad [MAL5]: Her drøftes alle forhold vedrørende eventuell dispensasjon, jf §§ 7 og 88

Omsøkte altaner og altanutvidelse virker ødeleggende for rekkehusenes fasadeutforming og vil frata husene de arkitektoniske kvaliteter rekkehusene utvilsomt har per dags dato. Altanen legger seg som svære horisontale belter over fasadene og påvirker fasadens proporsjoner på en meget uheldig måte. Horisontal strukturerende fasadeelementer løses opp og nektes slik at arkitekturen mister sin grunnleggende struktur, sine proporsjoner samt variasjon, spenning og kvalitet i fasaden.

Dette vurderer bygningsmyndigheten som et klart brudd på plan- og bygningslovens krav om en god estetisk utforming.
I plan- og bygningslovens § 74 nr 2 heter det blant annet:
"Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. .."

Tiltaket anses også for å stride mot plan- og bygningslovens krav om at arkitektoniske verdier skal bevares.
Plan- og bygningsloven § 92, 3.ledd
" Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade gjelder § 74 nr 2 tilsvarende. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart."

Bygningsmyndigheten vurderer også tiltaket til å stride mot bestemmelsen § 3 "Supplerende bestemmelser til regulerte boligområder" for Kommundedelplan for Landås. Under § 3.4 heter det:
" Gesimshøyde, møneretning og takform på nybygg skal tilsvare eksiterende bebyggelse i området.
Ved utbedring av fasader, skifting av vinduer, ytterdører eller balkonger skal det opprinnelige fasadeuttrykk med materialvirkning, fargebruk og vindusplassering søkes opprettholdt."

Vi er i tvil om framstilling av rekken er riktig når det gjelder underetasjen og plassering i terreng. Det er avvik mellom fasadetegning syd (gavlvegg) og fasade vest. På fasade mot vest er altanen framstilt som terrasse (på bakkenivå, ikke understøttet). På fasade mot syd er altanen derimot vist fritt utkragende. Vi tviler på om en altan i slike dimensjoner vil kunne utføres uten understøtning. På originaltegninger er husenes fasader mot vest og syd vist med sokkeletasje og vinduer.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter:
Det er ikke hentet inn eksterne uttalelser.

Atkomst/avkjørsel:
Ikke endret.

Vannforsyning og avløp:
Uendret.

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

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

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200705953.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Bjørn Walter Hauge
seksjonsleder

Sabine Stein
saksbehandler

Merknad [MAL6]: Taes med her hvis uttalelsene skal drøftes. Dette vil normalt være fylkesmannens miljøvernavdeling, fylkeskommunen, vegmyndighet(statens vegvesen og kommunenes vegetat (hvis veien/eiendommen er uregulert)) og havnemyndighet ved spørsmål om arealbruk og/eller disp fra kommuneplanens arealdel eller annen plan. Uttalelser fra helsemyndighet, brannvernmyndighet, arbeidstilsynet, forurensningsmyndighet (fylkesmannens miljøvernavdeling). Sivilforsvaret og redningsmyndighet (fylkeskonservator/ riksantikvar) vil være gitt med hjemmel i annet lovverk enn pbl og vil være krav som ikke er gjenstand for drøfting av oss….I plan- og bygningsloven § 95 nr 1 er det åpnet for at kommunen kan behandle rammesøknaden innenfor sitt myndighetsområde med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf § 95 nr 2 annet ledd og § 95 a. …..Hvis vi etter en samlet vurdering finner at dette vil være mest hensiktsmessig i denne saken, krever vi at søker selv innhenter nødvendig tillatelse eller samtykke fra aktuelle etater/myndigheter. Dokumentasjonen må være vedlagt søknaden om igangsettingstillatelse.

Merknad [MAL7]: Taes ikke med for garasjer/uthus på eiendommer som er bebygget fra før med f.eks bolig og må antaes å ha lovlig atkomst/avkjørsel. (alternativt vises det til privatrettslige avtaler om rettigheter og vår skjønnsmessige vurdering. Her kan vi også kommentere evt uttalelser fra statens vegvesen eller vegetaten)

Merknad [MAL8]: Taes kun med ved nybygg og hovedombygging av bygninger som skal ha innlagt vann. Ikke tilbygg/påbygg av bygninger som allerede har innlagt vann.(alternativt vises til eventuelle privatrettslige avtaler for legging, tilknytning og vedlikehold av private fellesanlegg eller til eget privat anlegg, f.eks dypvannsborehull og vår skjønnsmessige vurdering. Her kav vi også kommentere evt uttalelser fra VA-etaten.

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak	
Klagerett **Fvl § 28**	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til **Fvl § 28**	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist **Fvl §§ 29, 30 og 31**	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse **Fvl §§ 24 og 25**	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold **Fvl § 32**	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket **Fvl §§ 31 og 42**	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning **Fvl § 11**	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Etat for byggesak og private planer i Allehelgensgate 5, 1.etasje. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen **Fvl § 36**	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

Monica Røssevold
Nordahl Rolfsensvei 21 C
5094 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200706102/5 SAST	NYBY–5210	15.06.2007

AVSLAG PÅ SØKNAD

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

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 742
Tiltakets adresse	:	Nordahl Rolfsens Vei 21 C
Tiltakets art	:	Fasadeendring bolig
Tiltakshaver	:	Monica Røssevold

Det vises til avslag av 14.05.07.
Den 01.06.07 er det levert inn reviderte tegninger til behandling. Saken tas derfor opp til ny vurdering.

Saken gjelder:
Det er søkt om oppføring av tak i forbindelse med inngangssituasjon som strekker seg over fasade mot øst.
På fasaden mot vest er det tenkt utført utvidelse av altanen (første plan) og nyoppføring av identisk altan på rekkehusenes andre plan. Videre er det vist takvinduer på takflaten mot vest.
Det er omsøkt samme altan/altanutvidelser/tak for alle 4 hus i samme rekke.

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-6 *virkninger av kommuneplan* § 74 nr 2 *estetikk* og samme lovens § 92 avslås søknad om tillatelse til utvidelse av altaner mot vest og øst samt tak i forbindelse med inngangspartiet.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen er regulert ved reguleringsplan 1.052.00.00 *Bergensdalens sydlige del distr. Slettebakken*, stadfestet 22.05.1950. Det er bestemmelser knyttet til planen.
Eiendommen er også regulert ved Kommunedelplan for Landås. Det er bestemmelser vedtatt til KDP Landås.

Merknad [MAL1]: Her fastslåes først faktum i saken, deretter drøftes og begrunnes forslaget til avgjørelse. Vi drøfter hver lovforhold for seg, f.eks disp fra plan og/eller § 70, er det § 7 eller § 88 som kommer til anvendelse?, hva § 70 gir av muligheter og ikke, § 74, nabomerknader, uttalelser osv..... Vi må unngå å blande flere tema i samme drøfting. Dette kan gjøre saken uoversiktlig og i verste fall kan vi blande kortene så mye at det kan bli snakk om saksbehandlingsfeil

Merknad [MAL2]: Opplyses alltid hvis ikke tiltaket er av en art som ikke berøres av noen plan

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med plan- og bygningslovens § 94 nr 3 og det foreligger ingen merknader til saken.

Merknad [MAL3]: Vi må alltid opplyse status vedrørende nabovarslingen

Administrasjonens drøfting/begrunnelse:
Eiendommen er en del av en rekkehusbebyggelse som er ført opp på slutten av 1950 - tall. Rekkehusene er tegnet av arkitekt F. Chr. Mohn for "Ungdommens Selvbyggerlag", har 2 etasjer og er utført i tre. Arkitekturen er kvalitetsfull med gode proporsjoner. Fasadeutforming mot øst er preget av mindre men karakteristiske altaner. Altanene er overdekket og danner en enhet med underliggende inngangspartiet. Mot vest er altanen fritt utkragende. Altanene er vesentlige arkitekturelementer for å få variasjon og gode proporsjoner i fasaden.

Merknad [MAL4]: Her drøftes alle forhold vedrørende eventuell dispensasjon, jf §§ 7 og 88

Altanene i revisjonen er vist med innbyrdes avstand (mot altan som strekker seg over hele rekken i opprinnelig versjon), slik at den dominerende horisontalen i fasaden er løst opp. Bygningsmyndighetene mener likevel at det ikke lykkes å finne et adekvat formspråk for å understreke eksiterende arkitekturen eller tilføye den nye og gode kvaliteter fra vår tid. Tiltaket er arkitektonisk svak utformet, fasaden virker monoton og endringen vil frata rekken sine opprinnelige kvaliteter og fasadeuttrykk. Vi viser igjen Kommunedelplan for Landås med bestemmelser:
"Ved utbedring av fasader, skifting av vinduer, ytterdører eller balkonger skal det opprinnelige fasadeuttrykk med materialvirkning, fargebruk og vindusplassering søkes opprettholdt."
Etaten mener at rekkens opprinnelige gode proporsjoner samt variasjon og spenning fasaden må søkes opprettholdt.

Dette gjelder også for fasade mot øst. Foreslått tak som går inntil altanen (som "skjørt" på altan) og forbi den anses ikke for å være et formspråk som står i husets stil eller bryter med den på en kvalitetsfull måte.

Tiltaket anses for å stride mot intensjonen i Kommunedelplan samt plan- og bygningslovens § 74 nr 2 og samme lovens § 92, 3.ledd.

Vi påpeker videre at framstilling av rekken og tiltaket delvis er misvisende. Slik vi ser det har huset en underetasje/sokkel med kjellervinduer mot vest. På originaltegninger er husenes fasader mot vest og syd vist med sokkeletasje og vinduer. Dette er ikke framstilt på meldingens vedlagte tegninger.
Det er også avvik mellom framstilling av altanen på fasade sør og vest. Mot sør er altanen vist understøttet med søyler mens de samme altaner er vist fritt utkragende på fasadetegning vest.

Merknad [MAL5]: Taes med her hvis uttalelsene skal drøftes. Dette vil normalt være fylkesmannens miljøvernavdeling, fylkeskommunen, vegmyndighet(statens vegvesen og kommunenes vegetat (hvis veien/eiendommen er uregulert)) og havnemyndighet ved spørsmål om arealbruk og/eller disp fra kommuneplanens arealdel eller annen plan. Uttalelser fra helsemyndighet, brannvernmyndighet, arbeidstilsynet, forurensningsmyndighet (fylkesmannens miljøvernavdeling). Sivilforsvaret og redningsmyndighet (fylkeskonservator/ riksantikvar) vil være gitt med hjemmel i annet lovverk enn pbl og vil være krav som ikke er gjenstand for drøfting av oss….I plan- og bygningsloven § 95 nr 1 er det åpnet for at kommunen kan behandle rammesøknaden innenfor sitt myndighetsområde med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf § 95 nr 2 annet ledd og § 95 a. …..Hvis vi etter en samlet vurdering finner at dette vil være mest hensiktsmessig i denne saken, krever vi at søker selv innhenter nødvendig tillatelse eller samtykke fra aktuelle etater/mundigheter. Dokumentasjonen må være vedlagt søknaden om igangsettingstillatelse.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter:
Det er ikke hentet inn

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

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

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff.

"Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200706102.

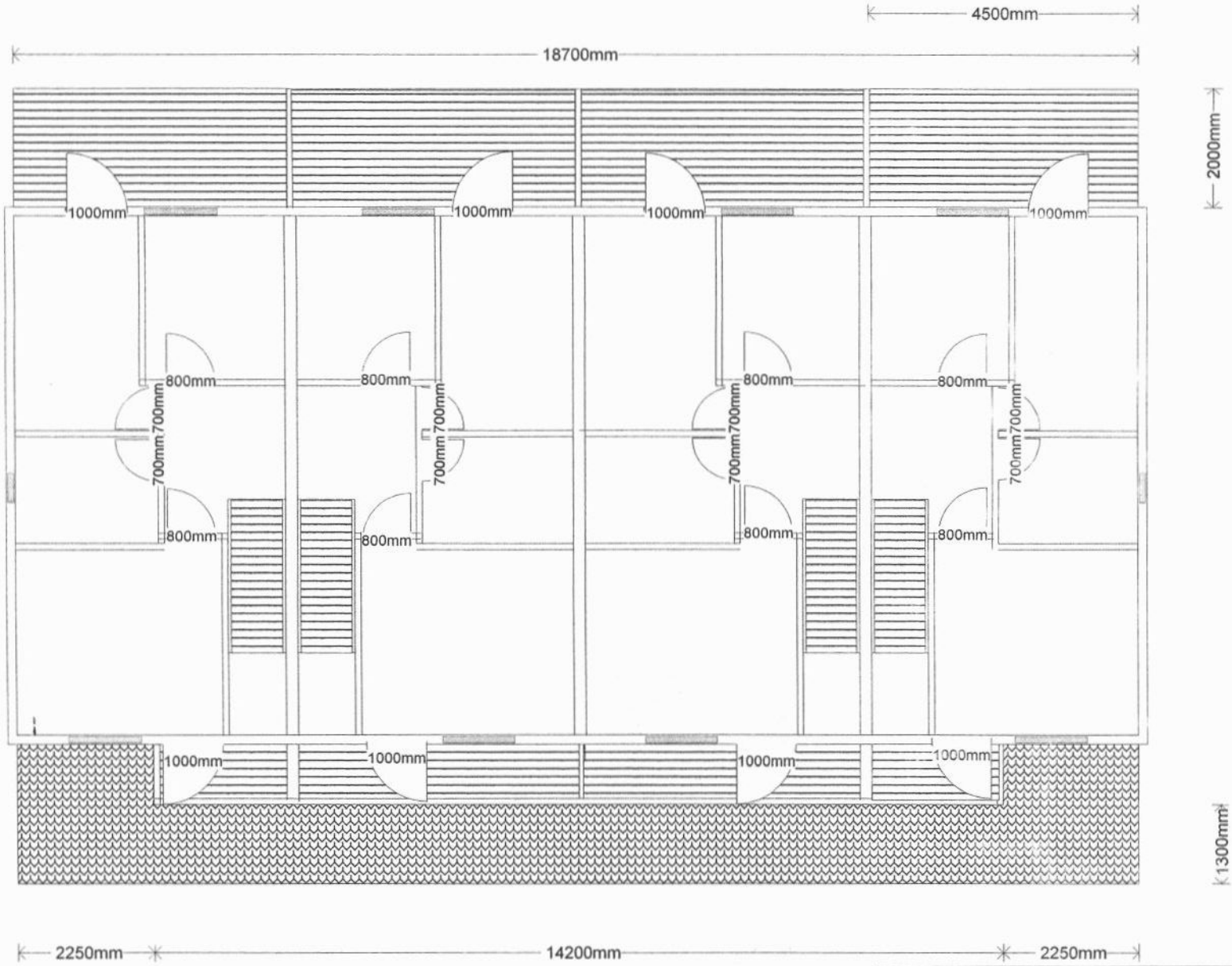
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Bjørn Walter Hauge
seksjonsleder

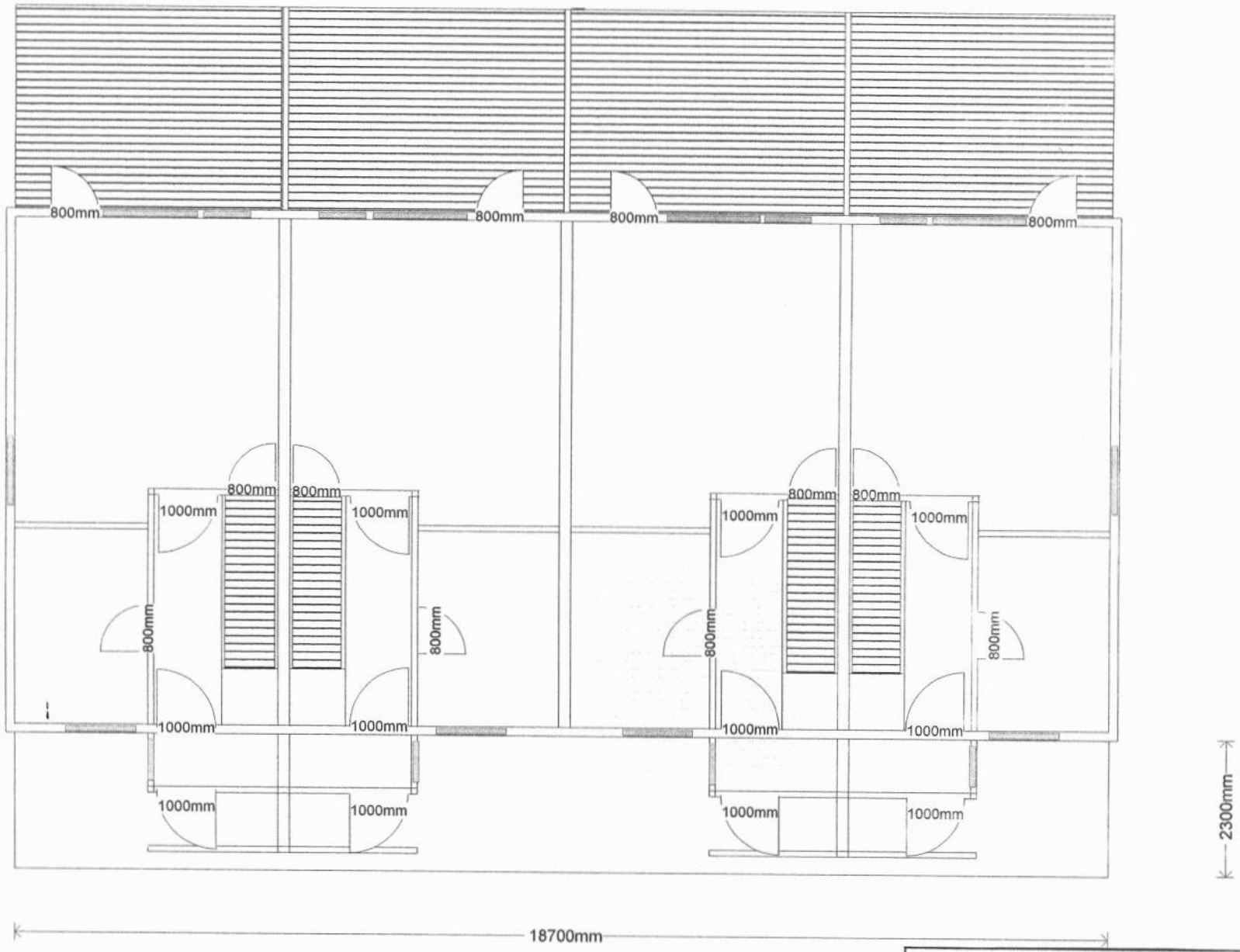
Sabine Stein
saksbehandler

Kopi: Byggmester Heggland, Postboks 46, 5864 Bergen.

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak	
Klagerett **Fvl § 28**	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til **Fvl § 28**	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist **Fvl §§ 29, 30 og 31**	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse **Fvl §§ 24 og 25**	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold **Fvl § 32**	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket **Fvl §§ 31 og 42**	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning **Fvl § 11**	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Etat for byggesak og private planer i Allehelgensgate 5, 1.etasje. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen **Fvl § 36**	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.



Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Plan 2. etg.	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07



Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Plan 1. etg.	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81,85, 86 a

Stempel

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr. 200706102 Dok.nr. 1
Gnr. 160 Kommunens saksnr.
Bnr.
Mottatt 12. 04. 2007
Avdeling/kontor: Byggesak - byggmot.
Saksbehandler:
Arkiv nr: S210

Til kommune:

Bergen Kommune Etat for byggesak og private planer

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.
☐ Ja ☒ Nei

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
160	742				

Adresse: Nordahl Rolfsensvei 21 c
Postnr.: 5094 Poststed: BERGEN

Tiltakets art

- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
- ☒ Mindre byggearbeid på eiendom

Spesifiser kort tiltakets art
Tak over ytterdører langs fasade øst
Altaner i 2.etg langs fasade vest

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E -

Estetikk

Pbl § 74, 2.ledd

Estetisk utforming og forhold til omgivelsene. — Vedlegg nr. E - 1

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

- ☐ Prosent bebygd areal (%BYA)
- ☐ Prosent tomtutnyttelse (%TU)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt

☐ Ja ☐ Nei

Tomteareal

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr. 5153 Juli-2003

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
0	ingen endring	0

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere

Vedlegg nr. J -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

vegloven pbl, §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning

pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☐ Offentlig vannverk

☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv Ingen endring

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp

pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☐ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved X-koordinat: / Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode:		Bygningstypekode:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	1 - 1	☐
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 1	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobil	Evt. organisasjonsnr.

Adresse	Postnr.	Poststed

E-post

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
28.03.07	Monica Rosseland.	MONICA ROSSELAND.

© NBR nr 5153 Juli-2003

D 1

BERGEN KOMMUNE

BASISKART

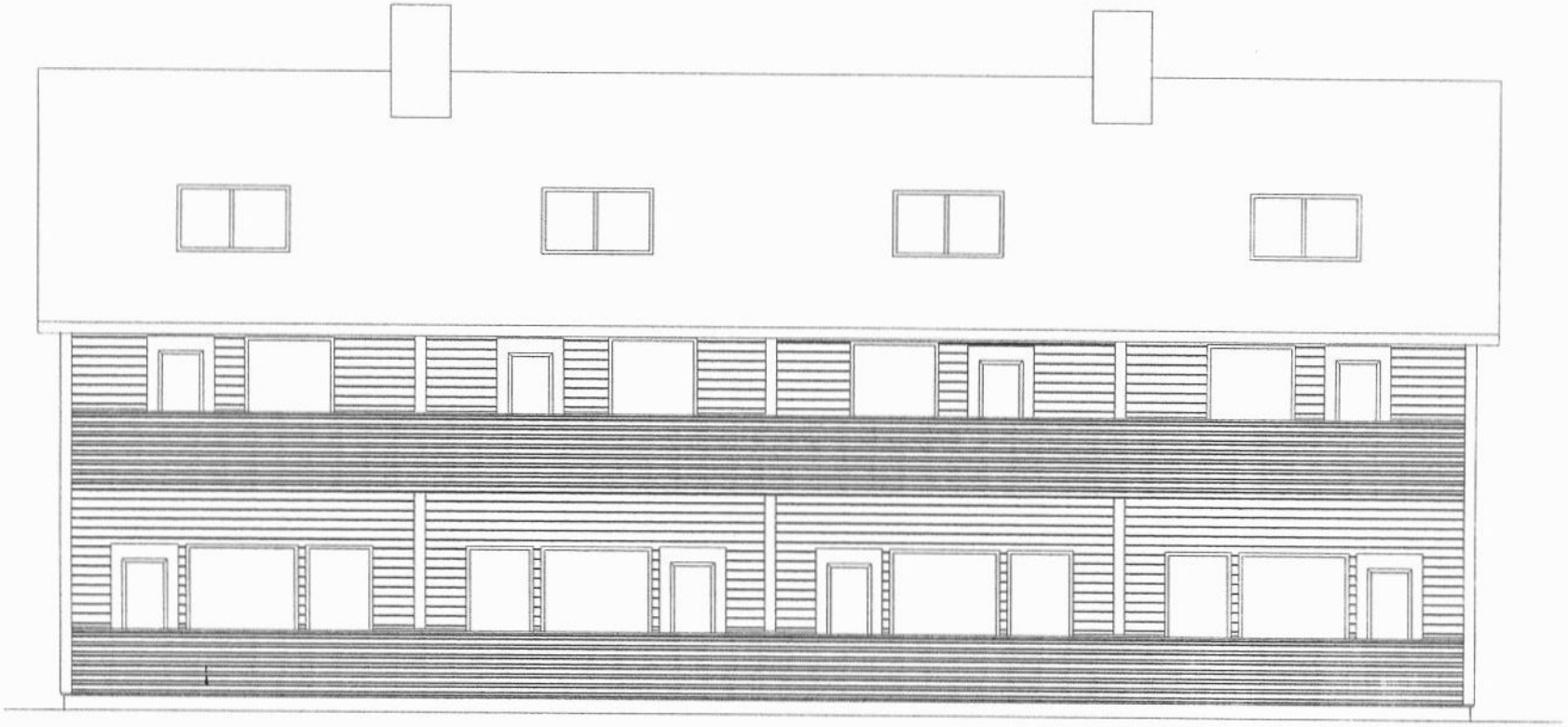
Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 22.03.2007

Adresse: NORDAHL ROLFSENS VEI 21A
Gnr/Bnr/Fnr: 160/740/0
GABareal: 357 m²
Kartareal: 357 m²

N

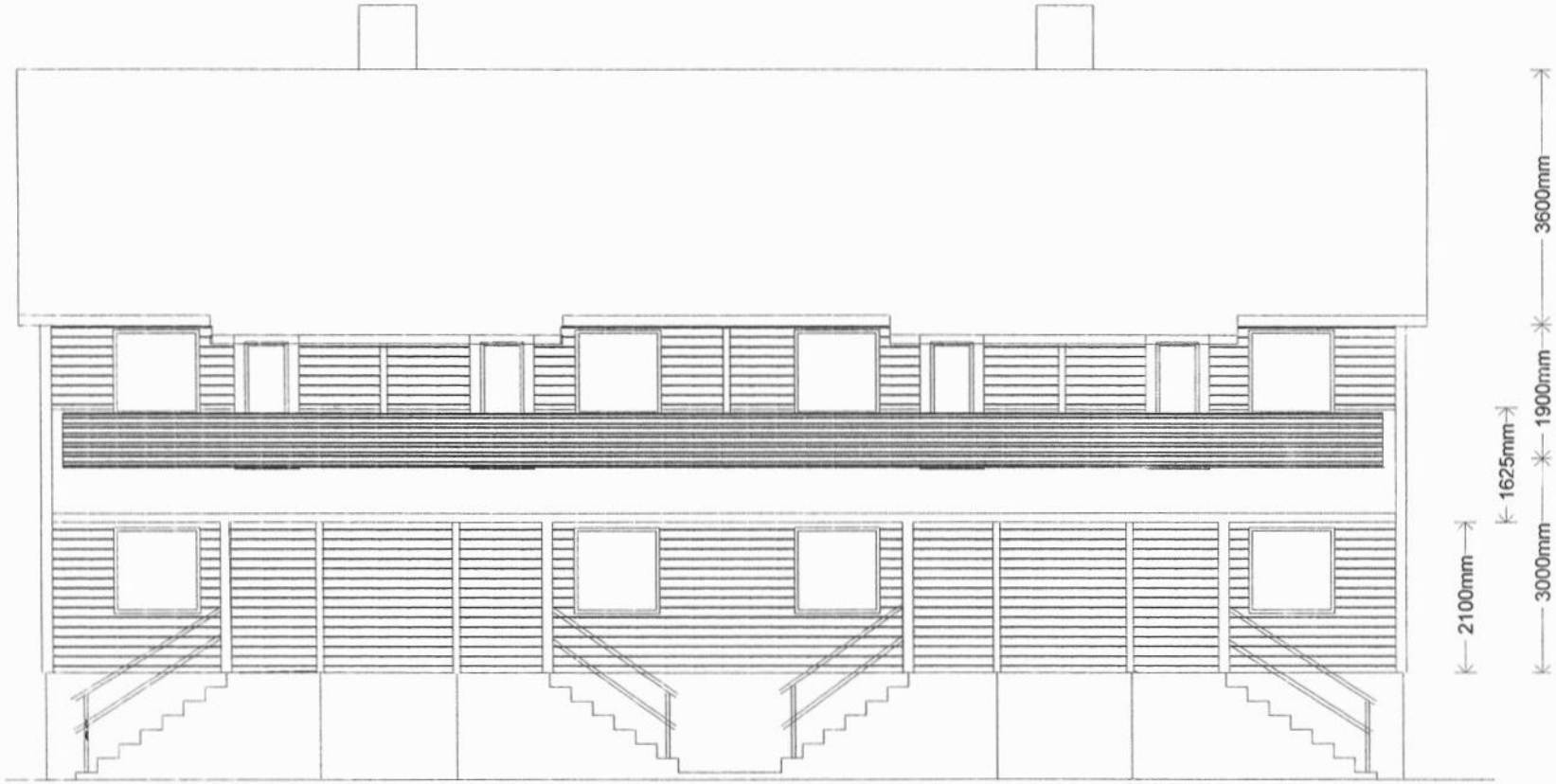


Bygning, tak Terasse o.l.	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmålt tre
Bygning, veggliv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemeldt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	123/4567 Gårdsnr/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	· 19,4 Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Grunnlagspunkt/fastmerke



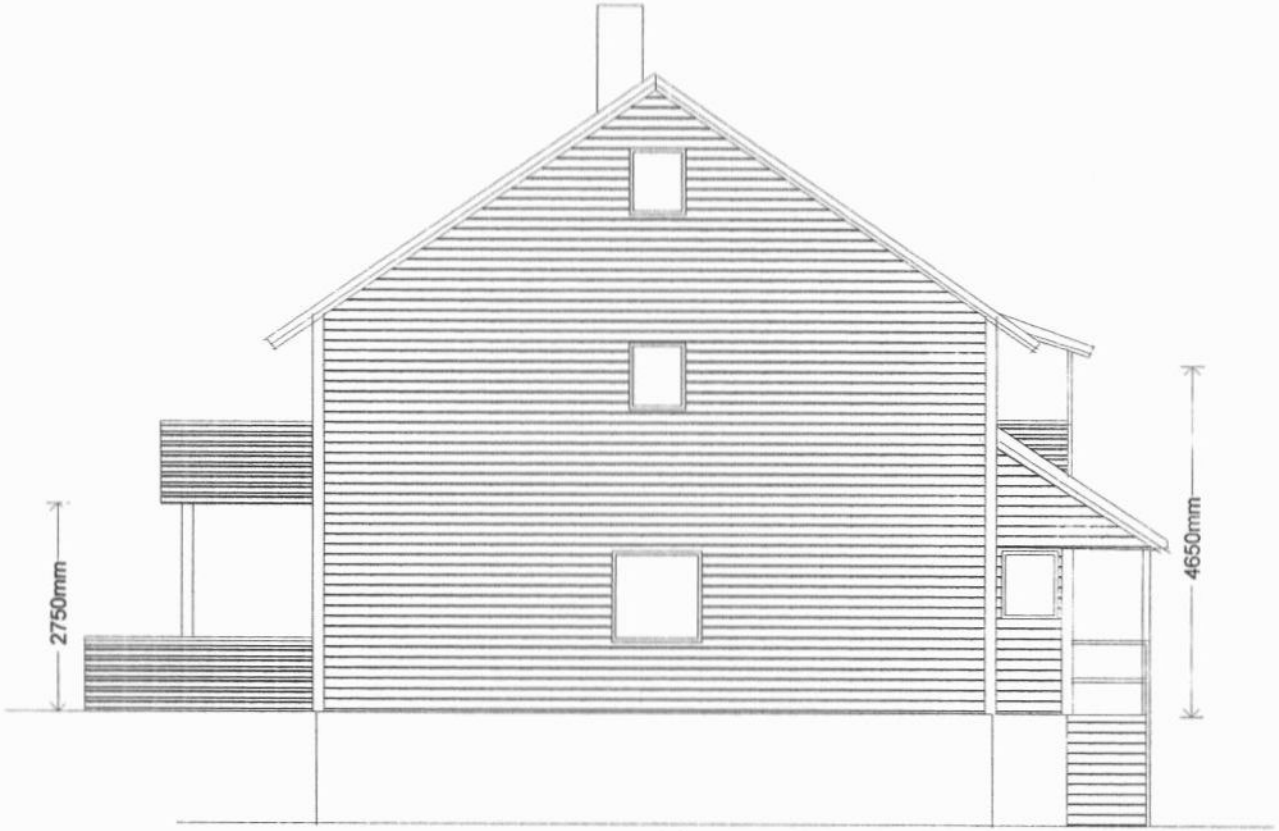
Fasade mot Vest

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Vest	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07



Fasade mot Øst

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Øst	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07



Fasade mot Syd

9000mm

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Syd	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07

Byggmester HEGGLAND

Nordåsveien 104, 5235 Rådal
PB 46, 5864 Bergen
e-post: hegglan@online.no
Mob. 900 23 221
Org.nr. 978 707 971 mva.

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr 200705953 Dok.nr 4
Gnr. 160 Bnr. 741
Mottatt 31. 05. 2007
Avdeling/kontor: Bylinde
Saksbehandler: SPST
Offentlig:
Arkiv nr: 5210

30. mai 2007

Bergen kommune etat for byggesak og private planer
Postboks 7700
5020 Bergen

Sak nr 200705953, ...Nordahl Rolfsensvei 21 abcd

Vi er bedt om å representere alle beboerne i Nordahl Rolfsensvei 21 abcd vedr omsøkte., har dessverre ikke alle saksnr tilgjengelig i skrivende stund.

Etter samtale med Saksbehandler og seksjonsleder har vi oppfattet det slik at avslaget er kommet grunnet for mye terrasse i hele husets lengde som bryter husets opprinnelighet.

På fasade mot vest har vi kortet inn hver terrasse med 0,5m i hver ende, slik at det blir 0,5 m fra gavelvegg før terrassen begynner og det blir 1 m mellom hver terrasse. Terrassene bør være av en viss størrelse for å ivareta behovet for godt uteareal og tett tak å sitte under.

På fasade mot øst er tak-overbygget trukket 0,5m inn fra gavelvegger og utvidelse av altaner er her tatt bort. Slik situasjonen er i dag er det ikke tak over ytterdørene. I vårt klima er det et sterkt behov med takoverbygg for å bevare huset og et tørt sted å stå utenfor inngangspartiet.

Presiserer at ingen naboer har klaget, disse ser med glede frem til en forbedring av husets utseende.

Beboerne i huset klarer her å enes om felles utbygging for å fremme huset som en helhet. Dette er absolutt en stor fordel for arkitekturen. Det finnes mange eksempler i nabolaget der det gjerne er 4 forskjellige inngangspartier og terrasser.

Slik vi ser det har vi imøtekommet Deres synspunkter og ser frem til ny vurdering med forhåpentligvis godkjenning av tiltaket.

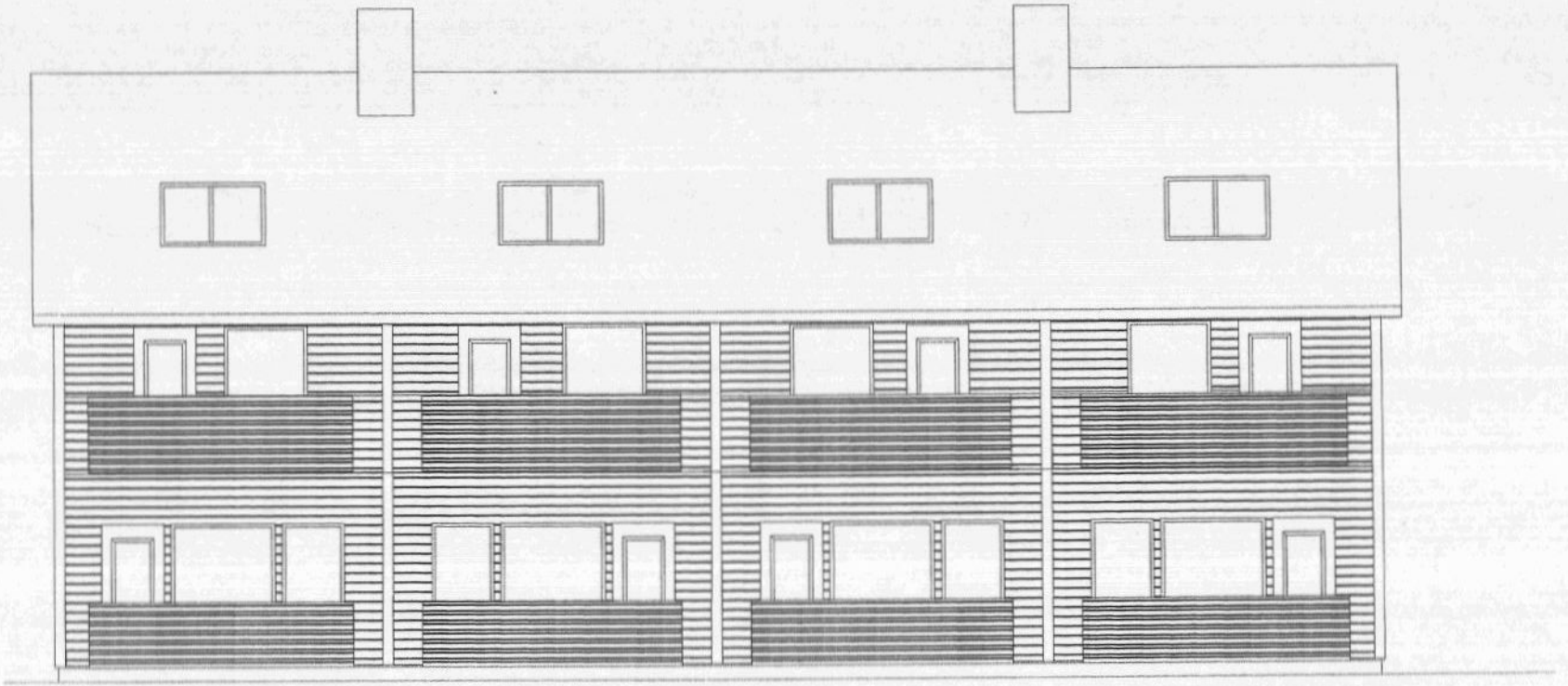
Er det noe dere ikke får til å stemme , er uenige i eller trenger å få mer opplyst, ser vi frem til å høre fra dere. Vi er å treffe på tlf 90023221 eller e-post: hegglan@online.no.

✉

Med hilsen

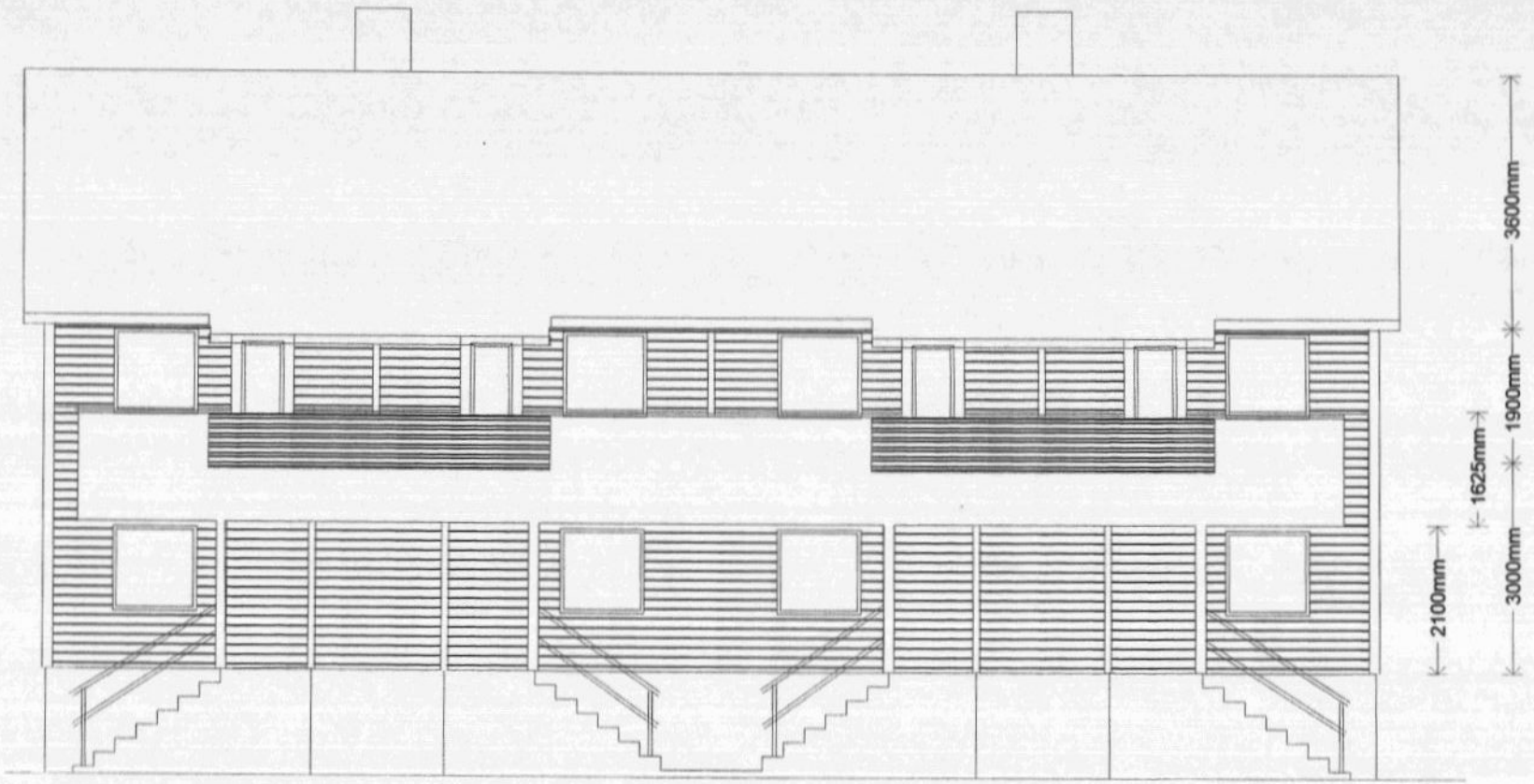
Bjørn Ove Heggland

Bjørn Ove Heggland
Byggmester Heggland as



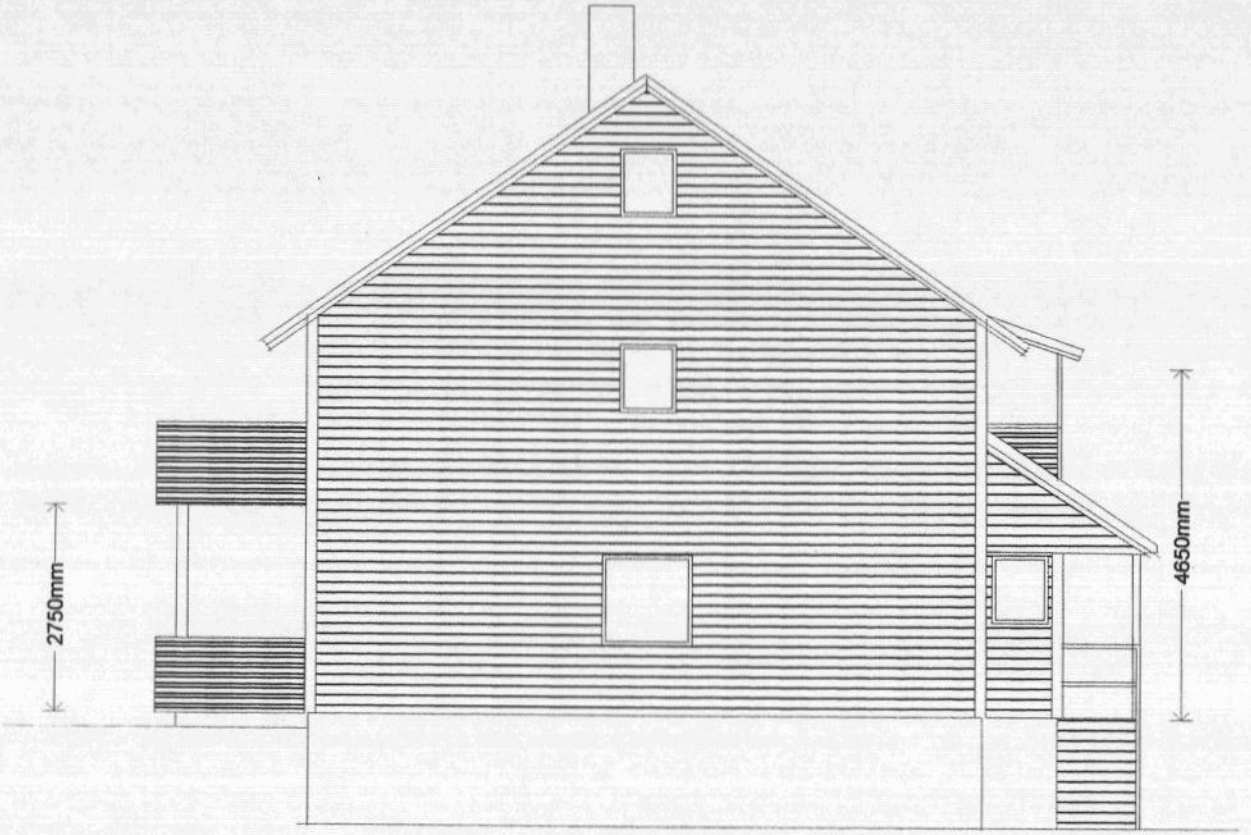
Fasade mot Vest

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Vest	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07 Rev. 24/05 -07



Fasade mot Øst

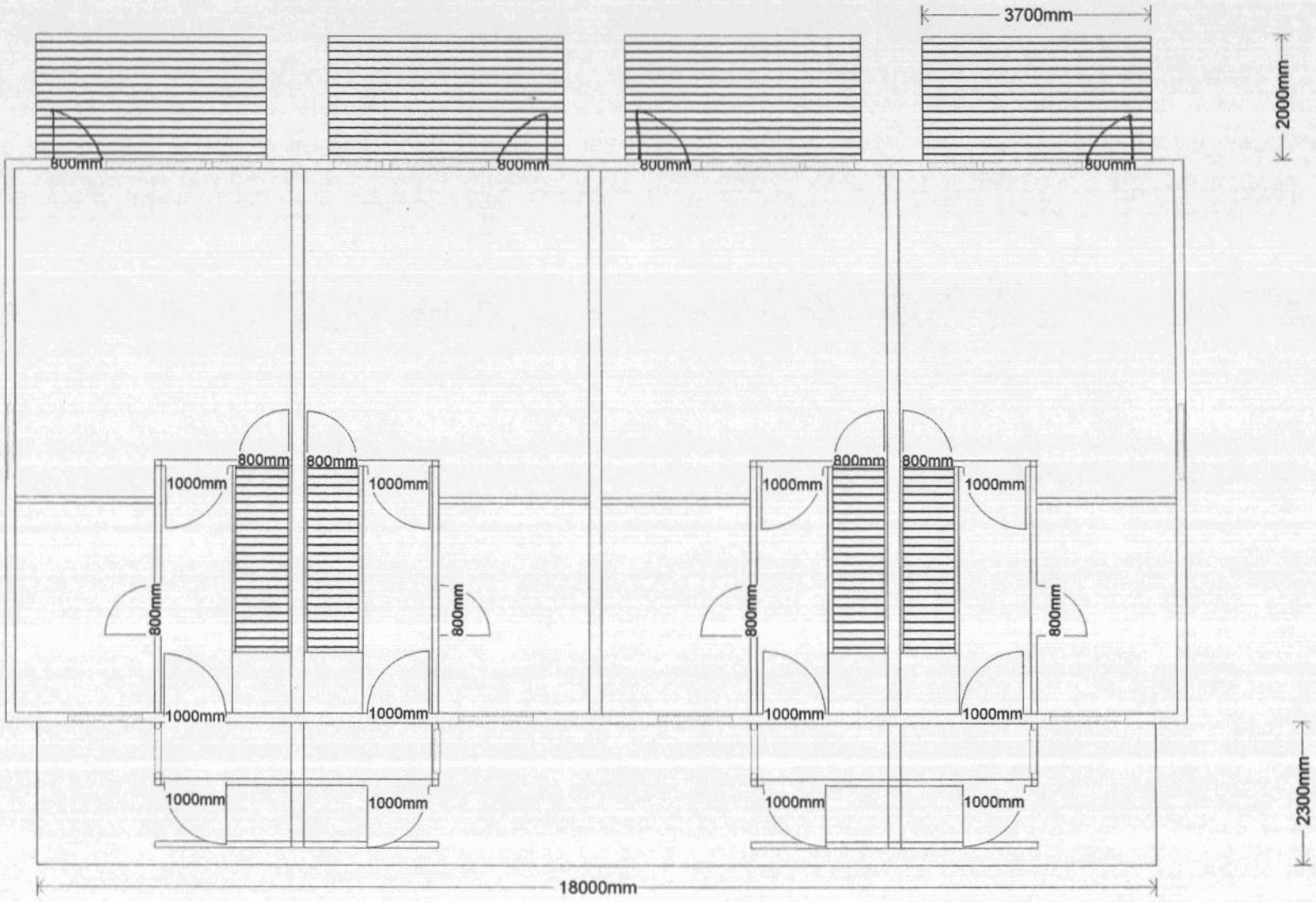
Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Øst	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07 Rev. 24/05 -07



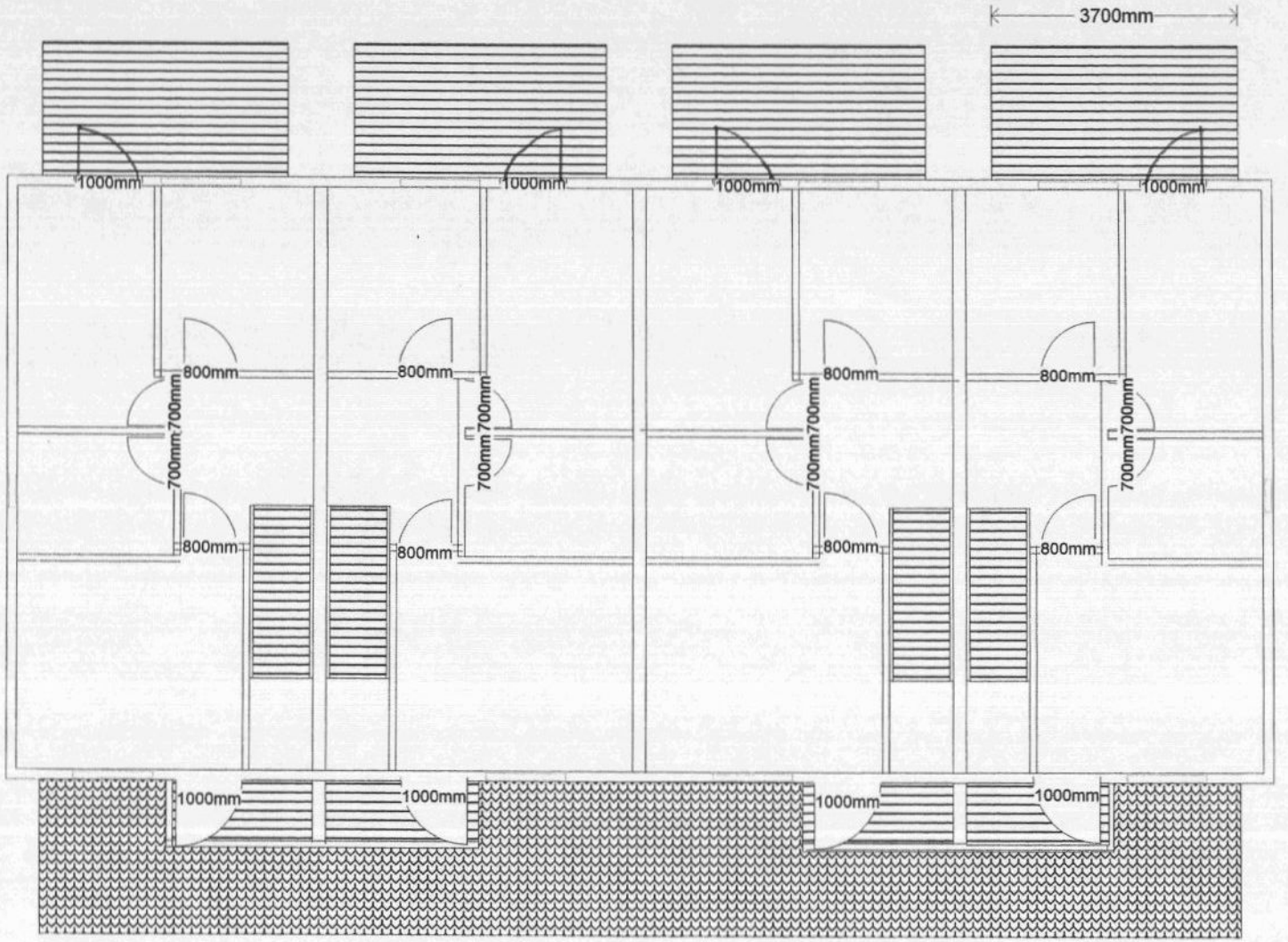
Fasade mot Syd

9000mm

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Syd	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07 Rev. 25/05-07



Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Plan 1. etg.	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07 Rev. 24/05-07



Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Plan 2. etg.	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07 Rev. 24/05 - 07

Monica Røssevold
Nordahl Rolfsensvei 21 C
5094 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200706102/8 AKSE	NYBY–5210	07.11.2007

SAMTYKKE TIL MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM

Tillatelse til arbeid etter plan- og bygningsloven § 86 a

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 742
Tiltakets adresse	:	Nordahl Rolfsens Vei 21 C
Tiltakets art	:	Fasadeendring Bolig
Tiltakshaver	:	Monica Røssevold

Omsøkte tiltak er avslått henholdsvis 14.05.07 og 14.06.07. Den 24.09.07 mottok Etat for byggesak og private planer reviderte tegninger .

Meldingen:
I medhold av plan- og bygningsloven § 86 a godkjennes melding om mindre tiltak på bebygd eiendom, mottatt bygningsmyndighetene **24.09.07, alt.3** for utvidelse av altan mot øst (andre plan), samt levegg mellom boligene ved inngangsparti.
På fasade mot vest er det omsøkt utvidelse av altanen (første plan) og nyoppføring av identisk altan på rekkehusets andre plan. Videre er det vist takvinduer på takflaten mot vest.
Det er omsøkt samme altan/altanutvidelse/takvindu for alle 4 hus i samme rekke.

Det vises for øvrig til meldingens vedlagte dokumentasjon, mottatt bygningsmyndighetene 24.09.07.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Tiltaket:
Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Oppstart og ferdigstillelse av tiltaket:
Ved oppstart av tiltaket må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i saksregisteret. Likeledes må det når arbeidet er ferdig, innsendes underretning om dette.

Reviderte planer:
Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at samtykke er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side til dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200706102.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Bjørn Walter Hauge
gruppeleder

Anne Karin Sedal
saksbehandler

Kopi:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak	
Klagerett **Fvl § 28**	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til **Fvl § 28**	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist **Fvl §§ 29, 30 og 31**	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse **Fvl §§ 24 og 25**	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold **Fvl § 32**	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket **Fvl §§ 31 og 42**	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning **Fvl § 11**	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Etat for byggesak og private planer i Allehelgensgate 5, 1.etasje. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen **Fvl § 36**	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 160	Bnr. 742	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Nordahl Rolfsvei 21C				Postnr. 5094	Poststed Bergen

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200706102 Dok.nr. 10
Gnr.: Bnr.:
Mottatt 16. 02. 2009
Avdeling/kontor: BYDEV66
Saksbehandler: ARS5
Offentlig: -
Arkiv nr.: 5200

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	-	☒
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Monica Rosseveld

Dato: 04/02-09 Underskrift: Monica Rosseveld

Gjentas med blokkbokstaver:

© standard norge

Byggmester HEGGLAND

Nordåsveien 104, 5235 Rådal
PB 46, 5864 Bergen
e-post: hegglan@online.no
Mob. 900 23 221
Org.nr. 978 707 971 mva.

12. september 2007

Bergen kommune etat for byggesak og private planer
Postboks 7700
5020 Bergen

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200705953 Dok.nr. 6
Gnr. 160 Bnr. 741
Mottatt 24. 09. 2007
Avdeling/kontor: Byggs. Sent
Saksbehandler:
Offentlig:
Arkiv nr: 521

Sak nr 200705953, ...Nordahl Rolfsensvei 21 abcd

Etter samtaler med Jan B Mjelstad forsøker vi i vedlagte tegninger å klargjøre bedre hva tiltaket omfatter og har i tillegg utført noe forandringer og laget alternativt tak over ytterdører.

Fasade Vest: Alt 2 og 3.

Takvindu er mindre, søyler under terrasse i 2. etg er tegnet inn, takstein er tegnet inn. Slik vi har forstått byggesaksavdeling er denne fasaden ok.

Fasade Øst: Alt 2.

Vegg på repo foran ytterdører er fjernet, takstein er tegnet inn. Tak over inng parti er trykket 80 cm inn fra gavelveggene i nr a og d samt 1,6 m tak er fjernet mellom nr b og c.

Fasade Øst: Alt 3.

Vegg på repo foran ytterdører er fjernet, Eksisterende terrasser er utvidet I retning nord/sør strekker terrassen seg til 80 cm fra gavelveggene i nr a og d, og til 1,6 m mellom nr b og c. I retning øst er terrassene utvidet med 1,2 m.

Plan 1: etg: Alt 2 og 3.

Utvendig trapp opp til ytterdør og søyler er tegnet inn.

Som vedlagt foto viser fremstår husets østside i dag som lite praktisk. Det er ikke noe tak over inngangsparti. I vårt klima med mye regn, er det nødvendig med tak over hode når man skal ut eller inn av ytterdøren. For at dette taket skal fungere til hensikten må det være av en viss størrelse. Videre er det nødvendig med levegg mellom ytterdørene i a og b, og mellom c og d pga vind og slagregn. Rent vedlikeholdsmessig er det også en fordel at man får brutt opp fasaden i høyden slik at det er lettere og tryggere å renholde/vedlikeholde takrenner og vegg. For øvrig er det ingen av beboerne i huset som ønsker å beholde fasaden slik den er i dag, tidligere saksbehandler Sabine Stein har formulert seg slik at beboerne i huset stiller spørsmål om kommunen mener huset er verneverdig. Vi regner med at dette ikke er byggesaks mening og ber om at hennes håndtering av saken ikke legger noen dempende føringer for ny saksbehandler.

Vi presiserer at det er ingen naboer som har klaget. Vi har revidert tegningene for å i møte komme byggesaksavdeling og alle i 4-mannsbolien har enes om utseende.

Med dette ber vi dere med velvilje vurdere på nytt om hele eller deler av ett av alternativene kan godkjennes. Slik vi oppfatter det, er fasade vest slik at denne kan i alle fall godkjennes. Fasade vest er lik på begge alternativene.

Foto av huset slik det fremstår i dag vedlegges.

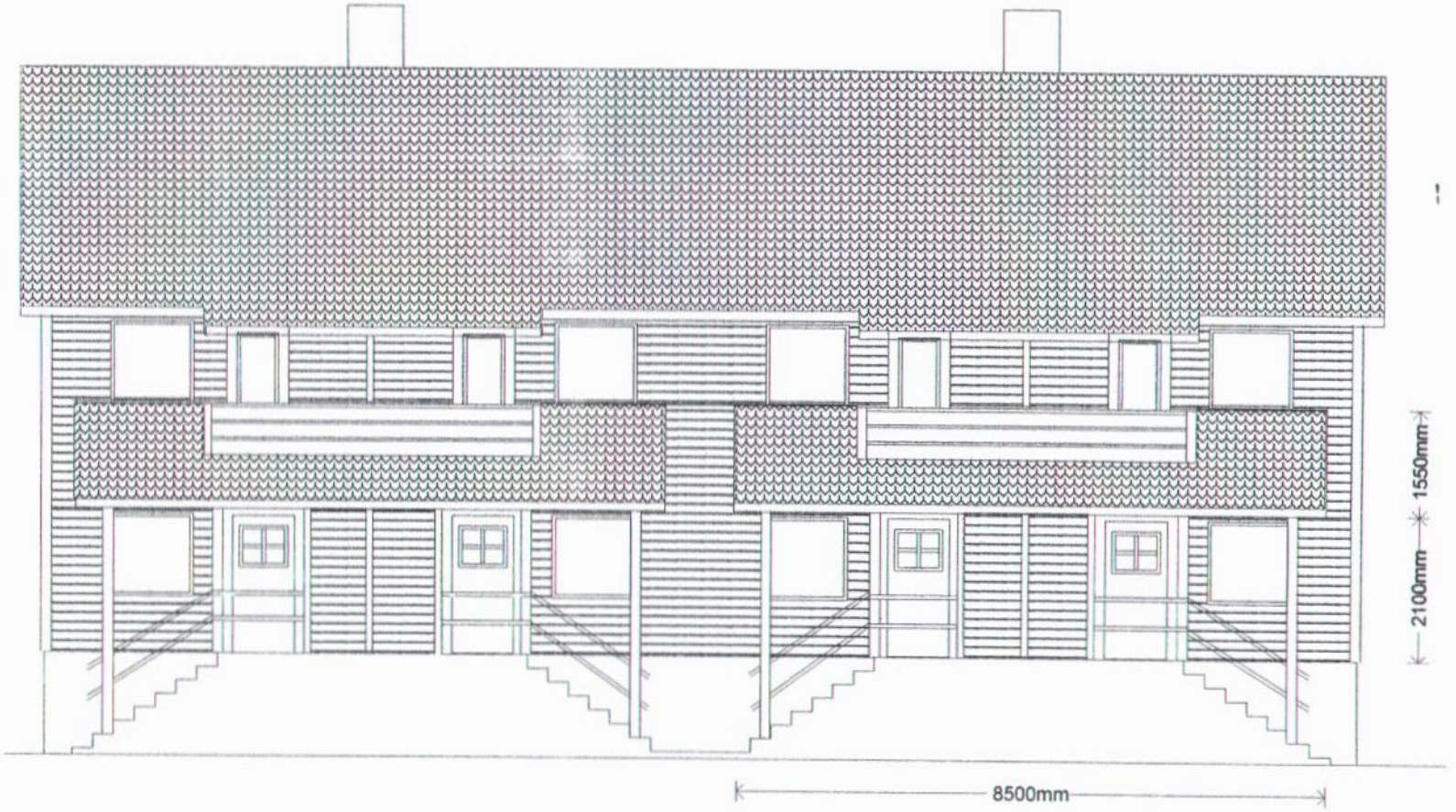
Vennligst kontakt oss pr tlf 900 23 221 dersom dere trenger opplysninger.

Håper på positivt svar.

✉

Med hilsen

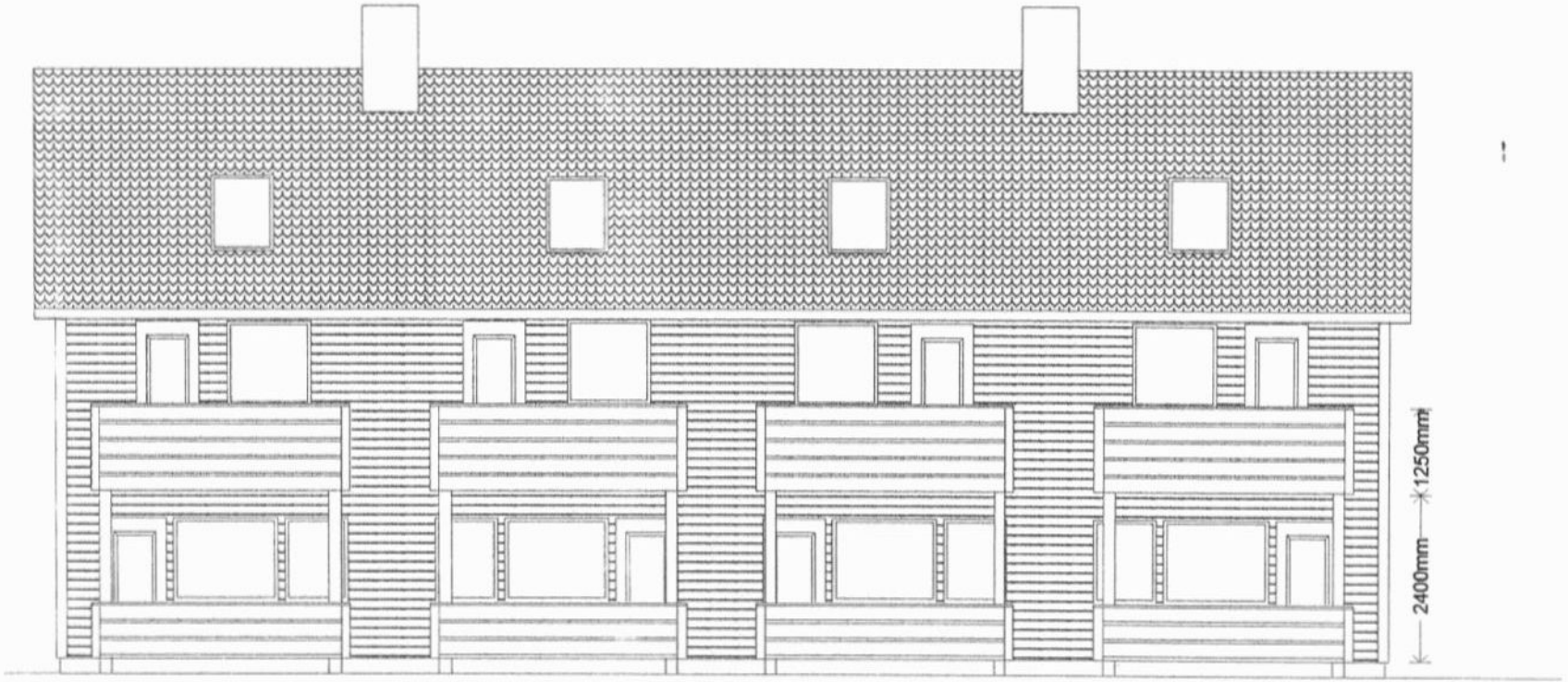
Bjørn Ove Heggland
Byggmester Heggland as



Fasade mot Øst

Alt. 2

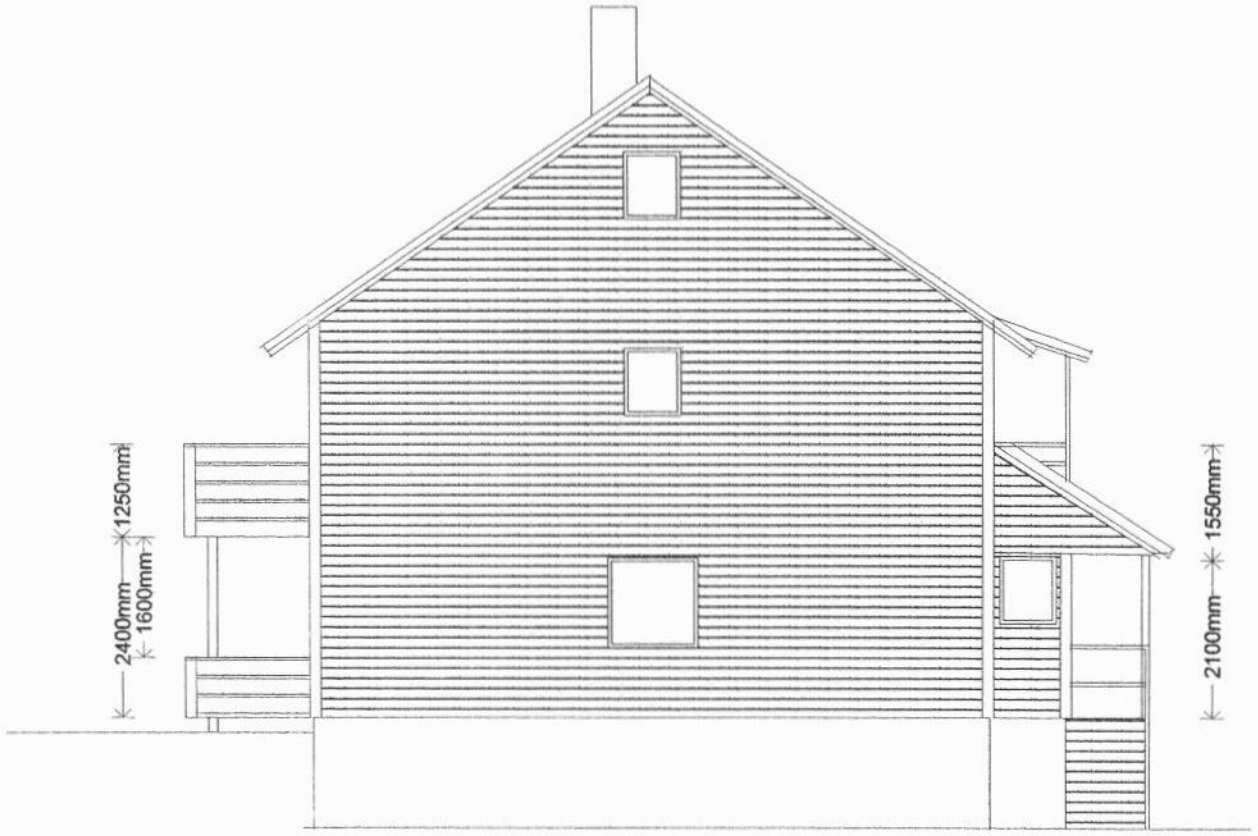
Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Øst	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 12,09,07



Fasade mot Vest

AH. 2

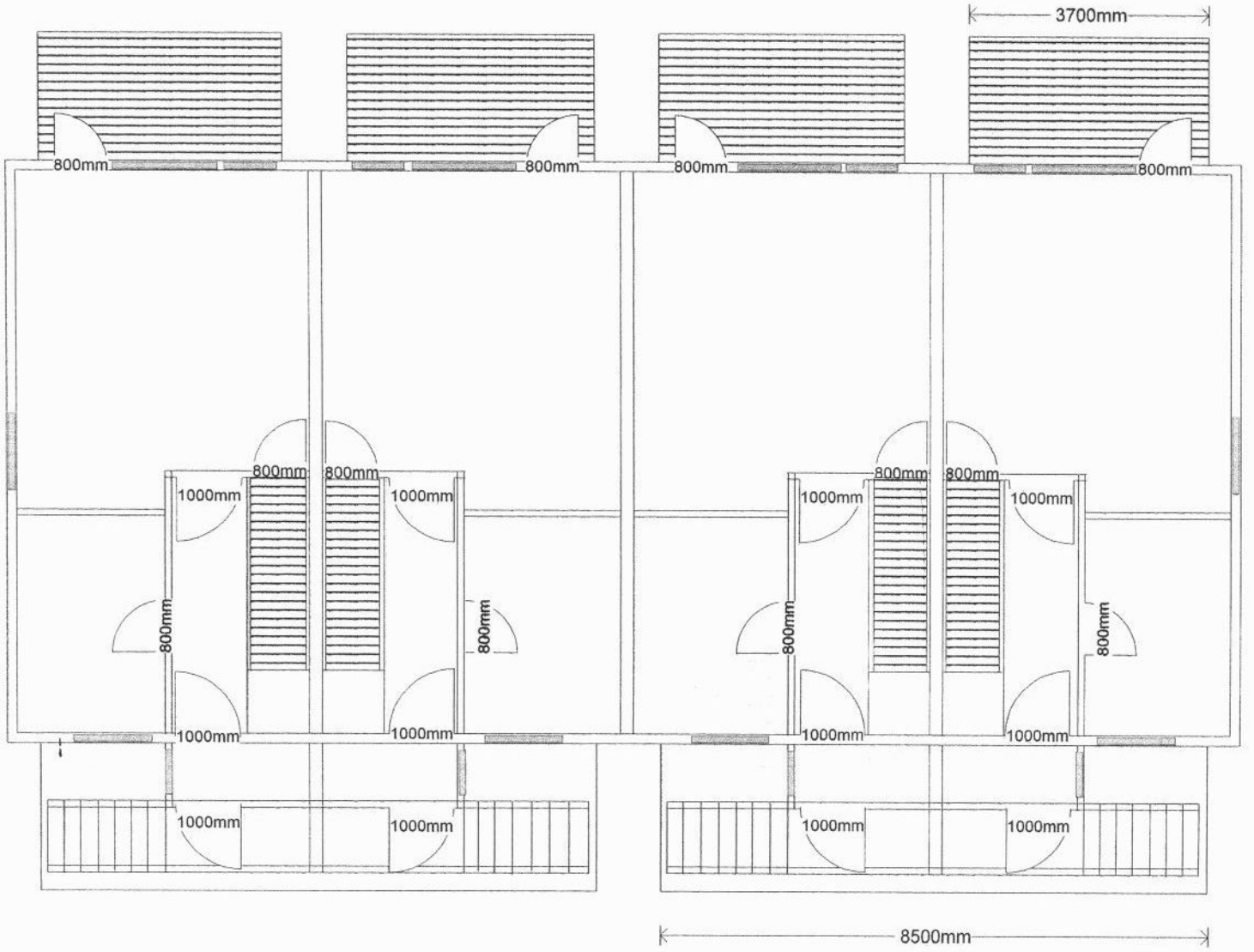
Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Vest	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 12,09,07



Fasade mot Syd

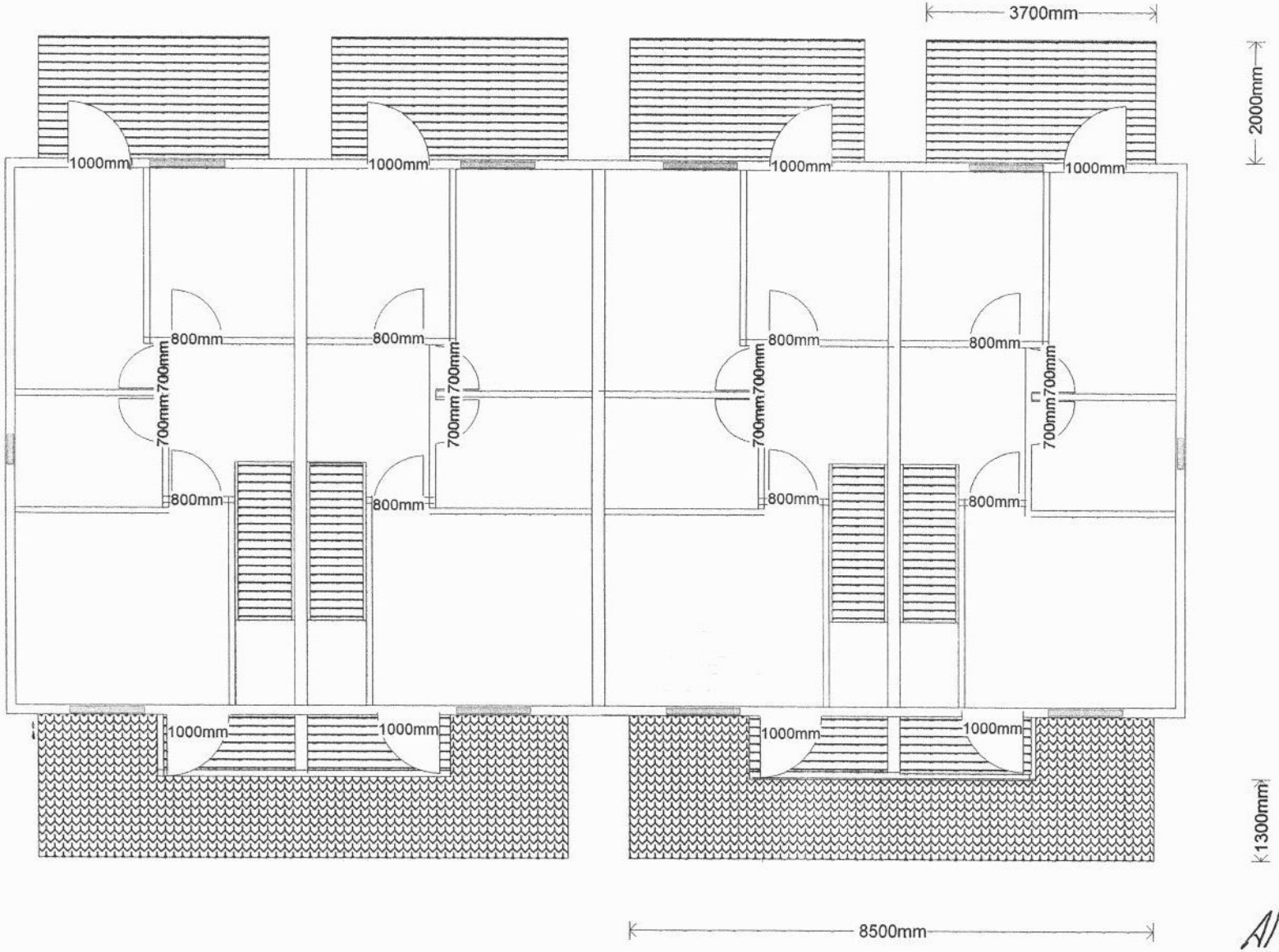
Alt. 2

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Syd	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 12,09,07



Alt. 2

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Plan 1. etg.	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 12,09,07



Alt. 2

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Plan 2. etg.	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 12,09,07

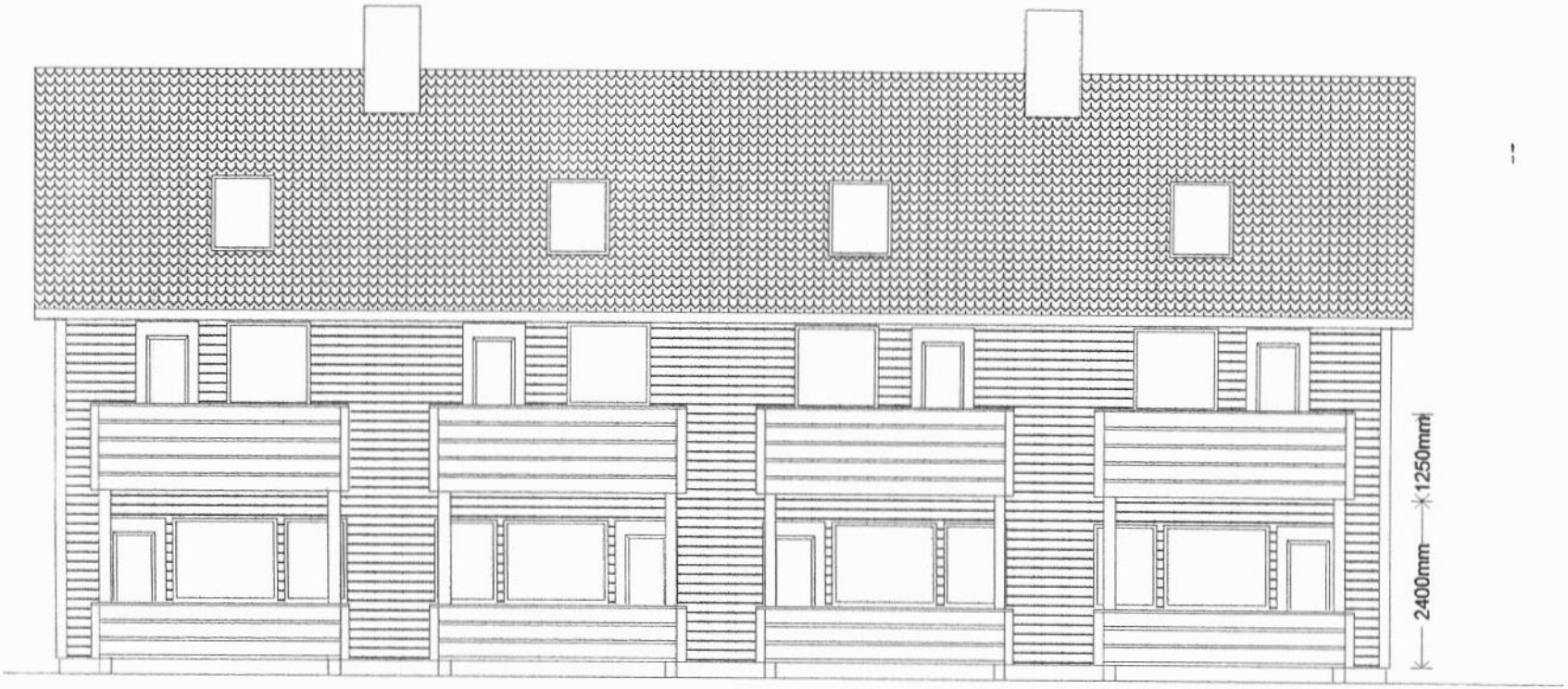


Fasade mot Øst

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.
Dokunr.
Gnr.
Bnr.
Mottatt 24. 09. 07
Avdeling/kontor
Saksbehandler
Ettersig.
Arkivnr.

AH. 3

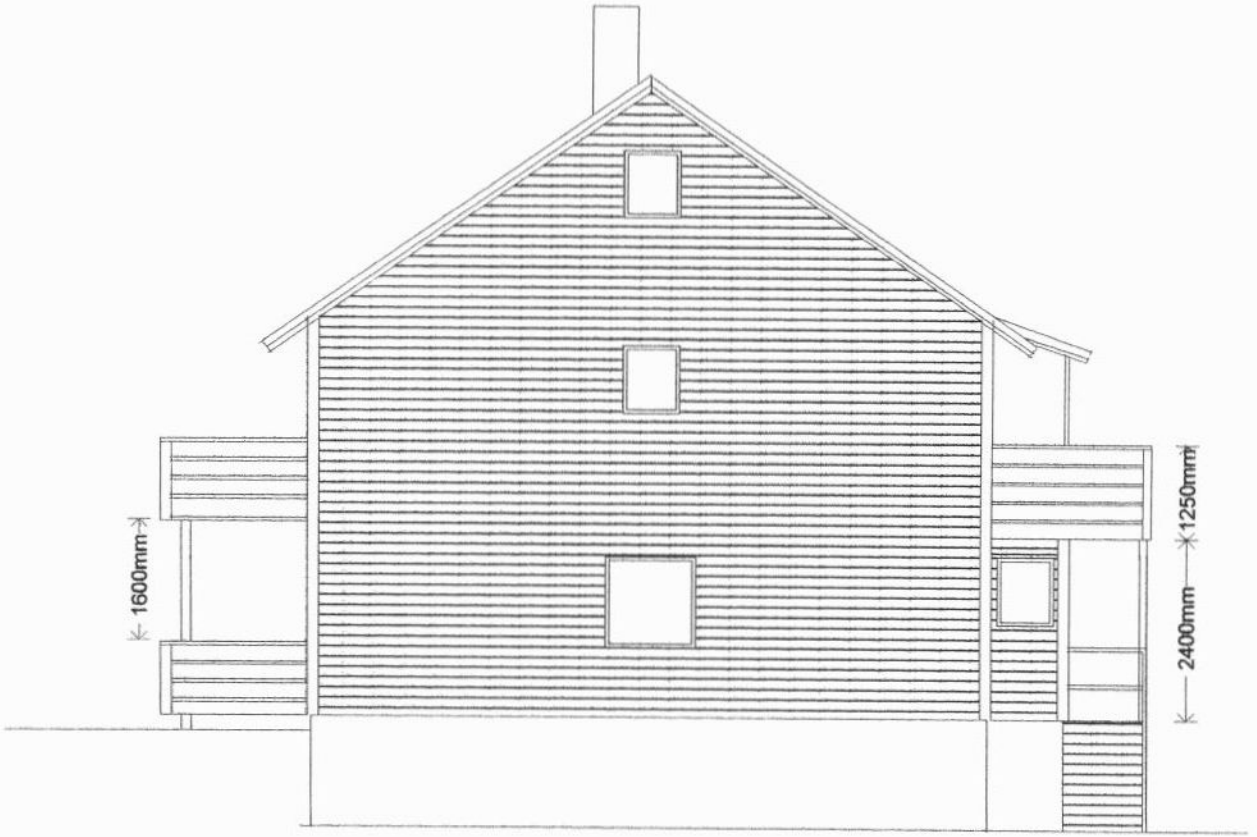
Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Øst	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 12,09,07



Fasade mot Vest

Alt. 3

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Vest	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 12,09,07

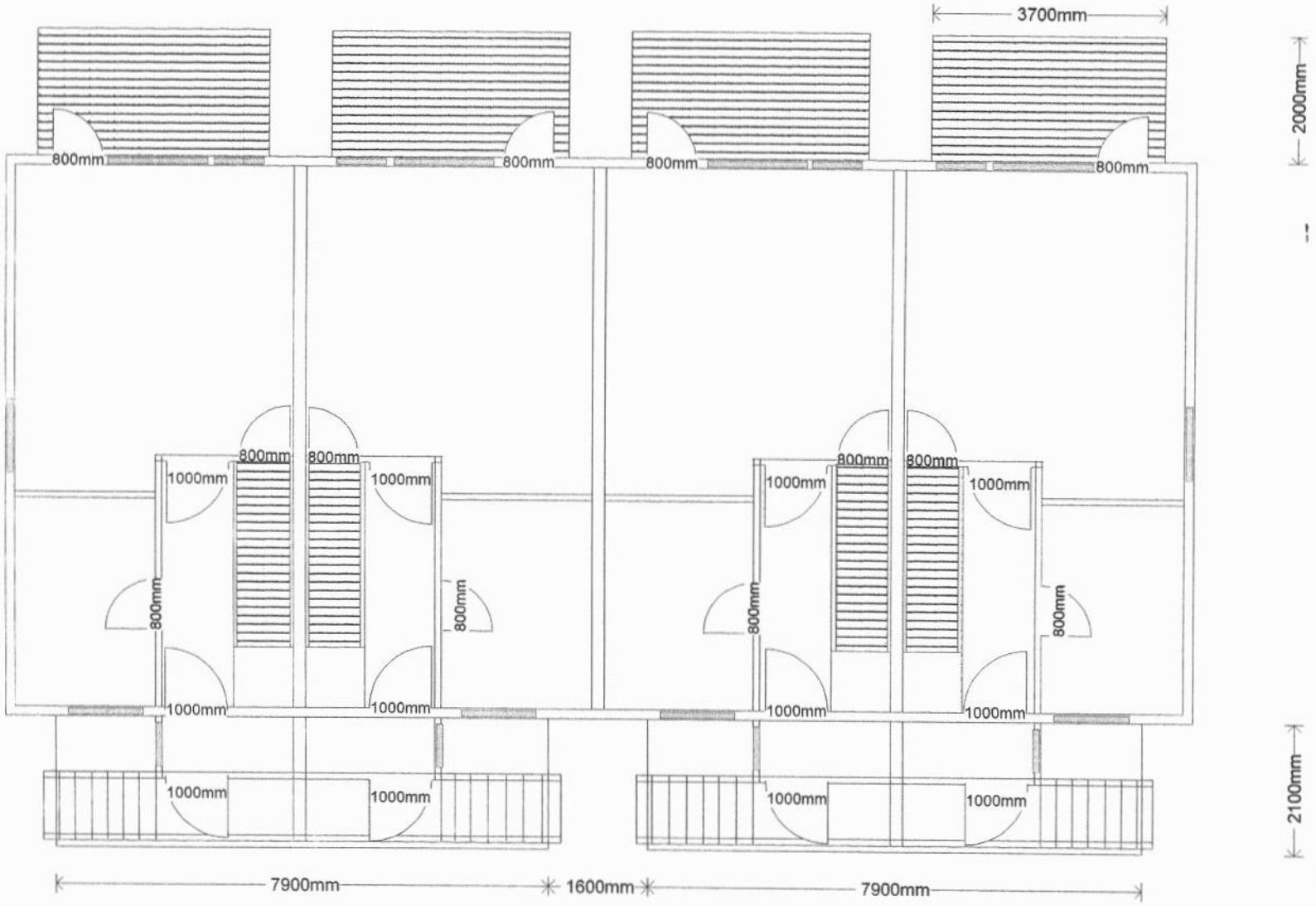


Fasade mot Syd

2000mm 9000mm

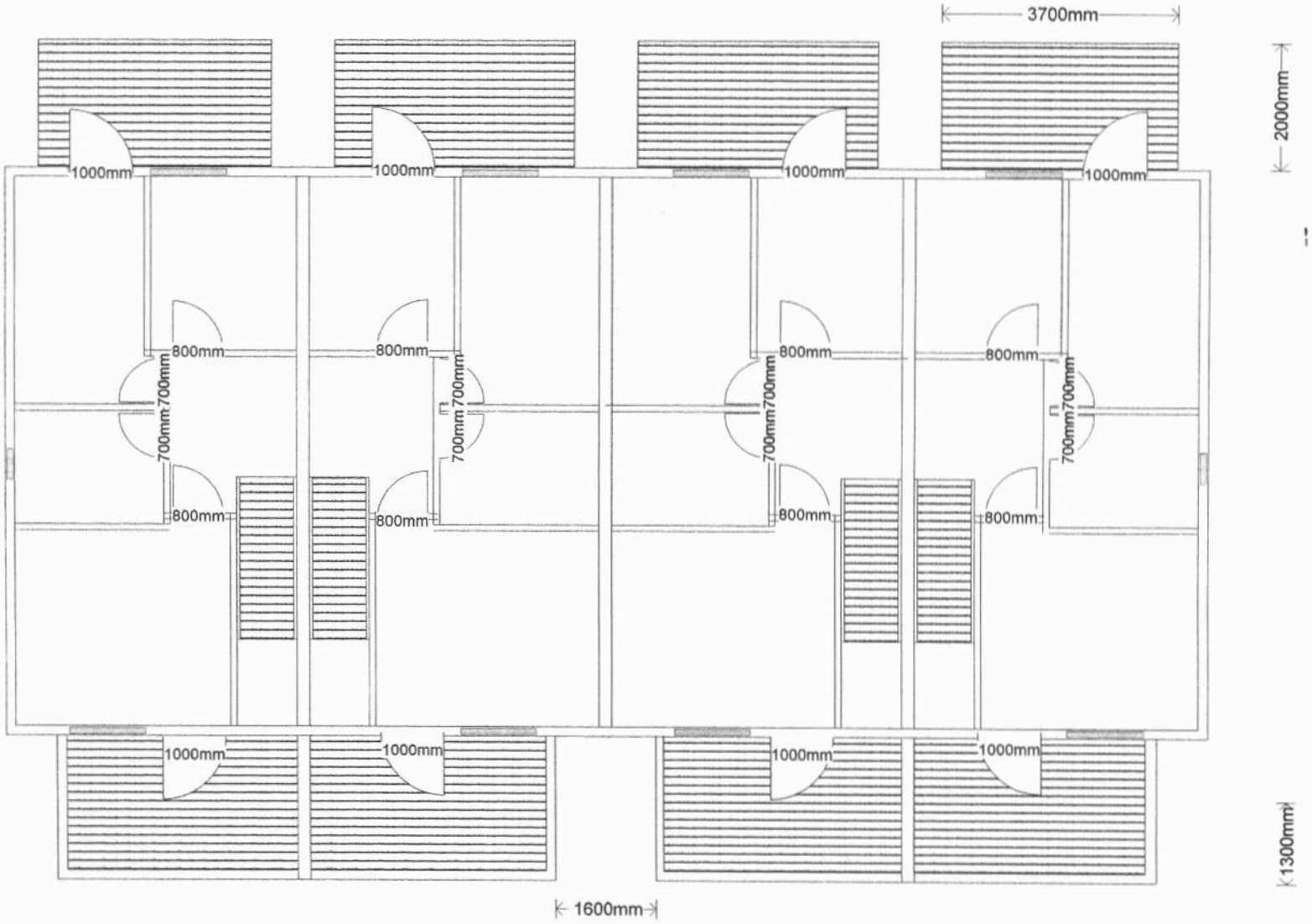
Alt. 3

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Fasade Syd	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 12,09,07



A1. 3

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Plan 1. etg.	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 12,09,07



Alt. 3

Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Plan 2. etg.	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 12,09,07

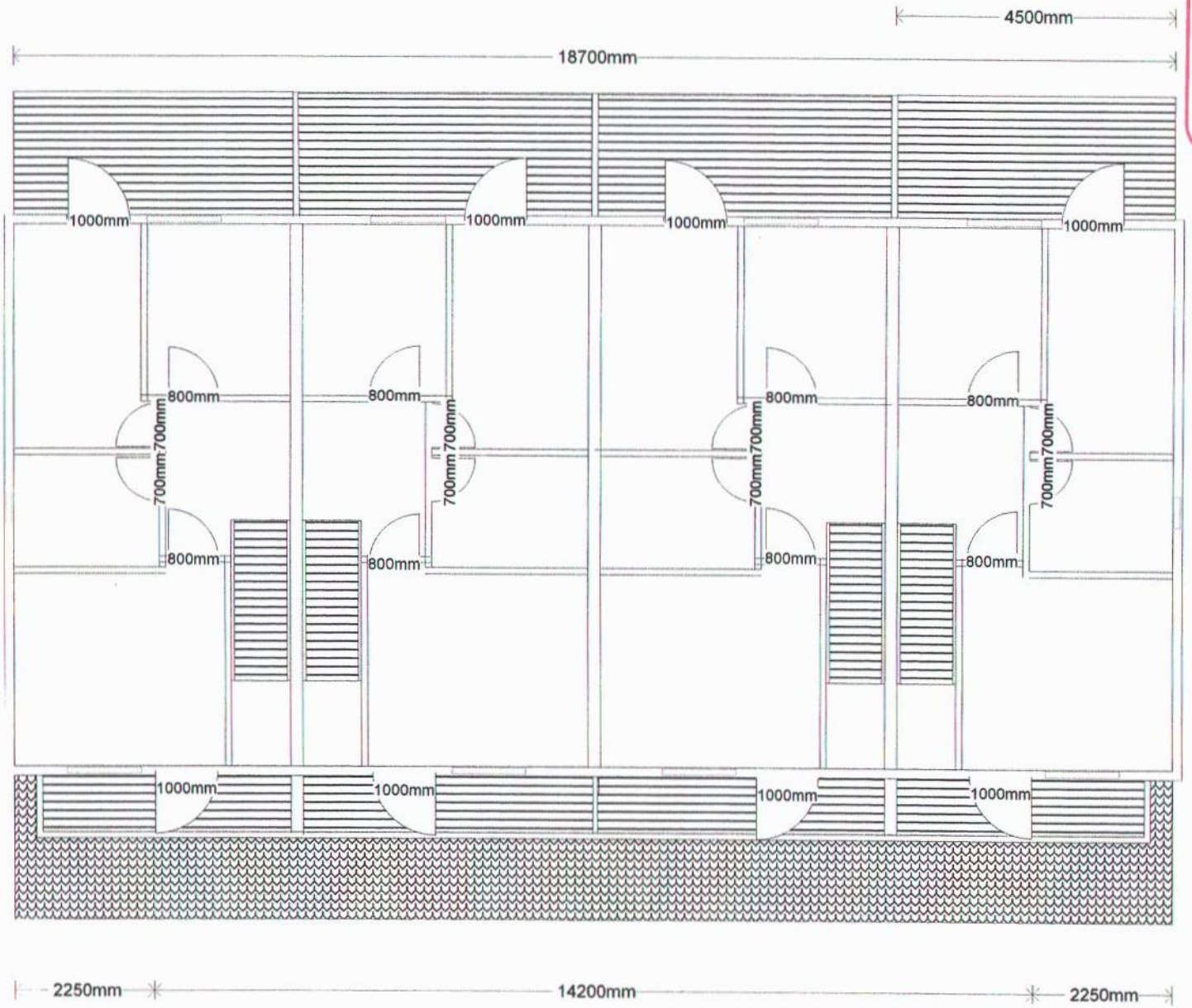
Vedless



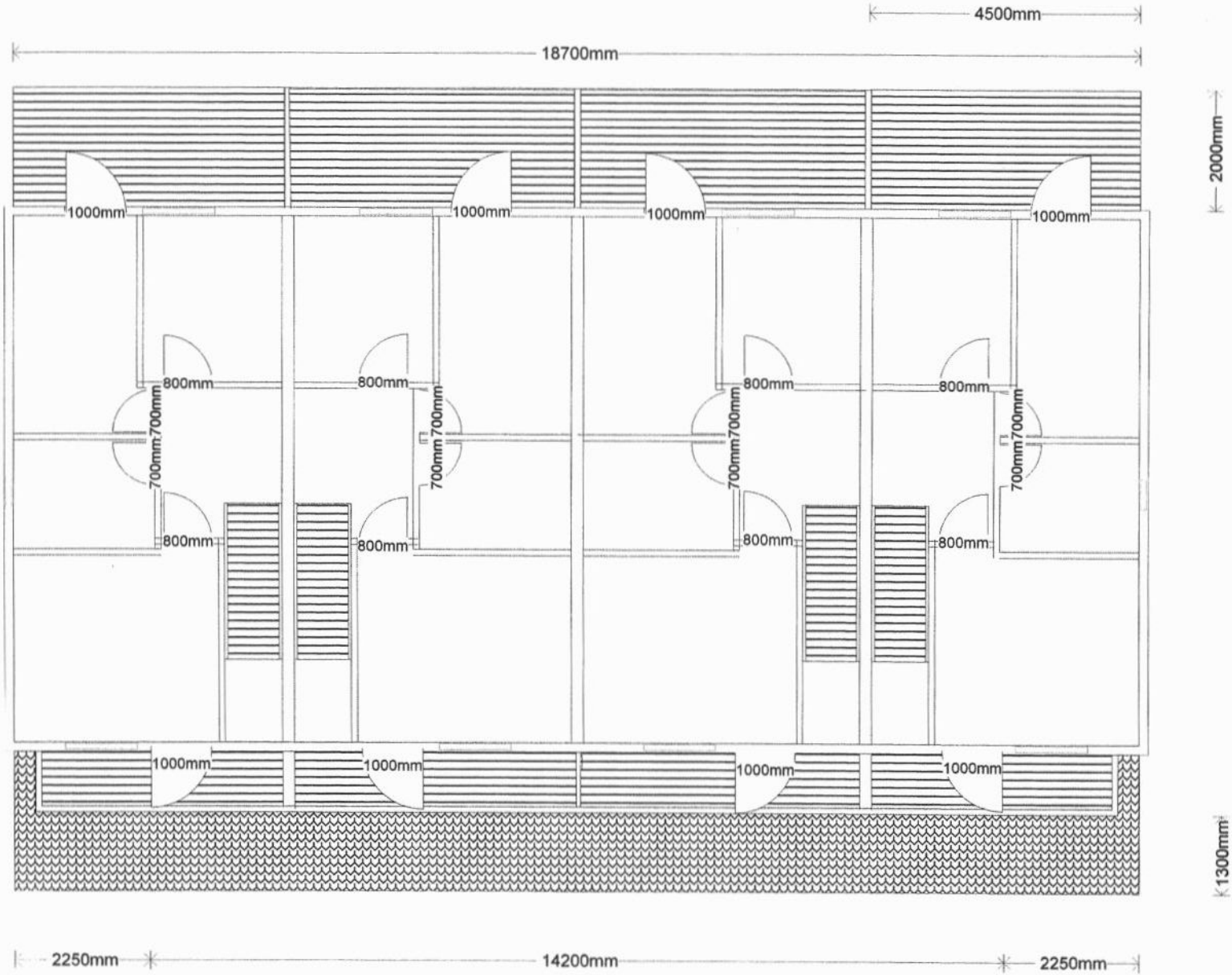




BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200706102 Dok.nr. 3
Gnr. 160 Bnr. 742
Mottatt 02. 05. 2007
Avdeling/kontor: BYBYGG-BYKUND
Saksbehandler: SAST
Offentlig:
Arkivnr: 5210



Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Plan 2. etg.	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07 Rev. 26.04.07



Nordahl Rolfsensvei 21 abcd		
Plan 2. etg.	Mål. 1:100	Gnr. 160 Bnr.740-741-742-743
Tegn. Byggmester Heggland		Tlf. 900 23 221
Sign.		Dato 27,03,07 Rev. 26.04.07

MOTTATT
- 9 APR. 1954
BYGNINGSINSPEKT

BERGENS
06655 54

Bergen Skatteråd
J. nr. A 1128
1954

GJENPART
AV GODKJENT TEGNING VED
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
DEN 30/3 1955
på de i skriv av 30/3 1955 satte betingelser.
K. ellefsen.

MOTTATT
- 3 APR. 1955
BYGNINGSSJEFEN

OPPRAU 5101 BLAD NR 28

UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG OSLO

BERGENS

FASADER BLOKK 3

målestokk 1:100

FORMÅLSBYGG

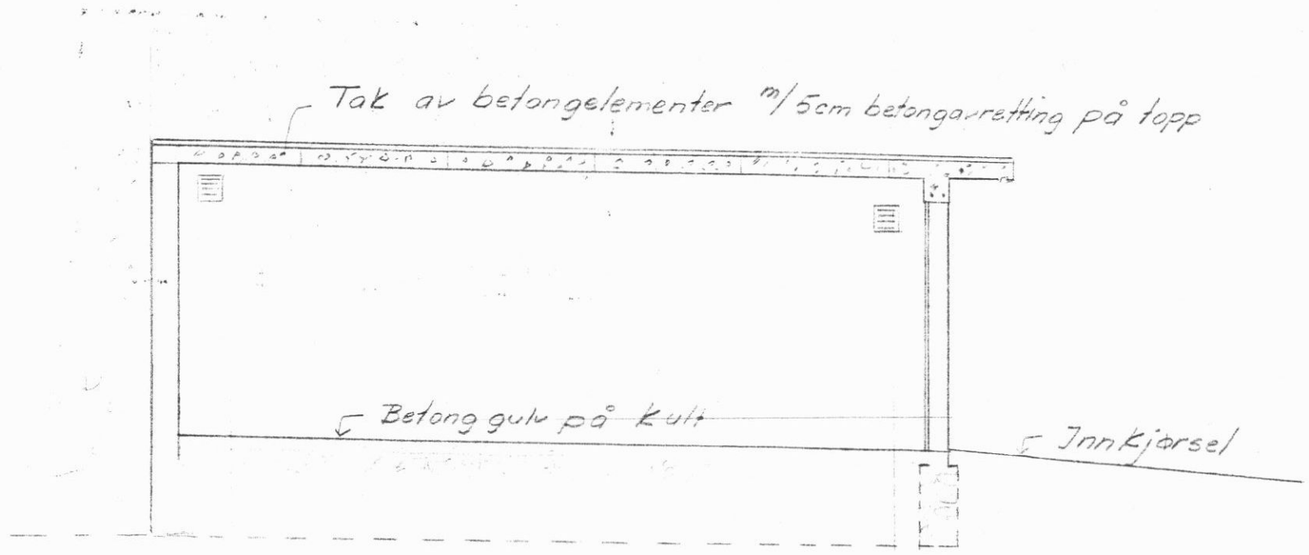
J.NR. 00183 | MOTTATT 11.2.64
BYGNINGSSJEFEN

innlak

betongstein



1:100



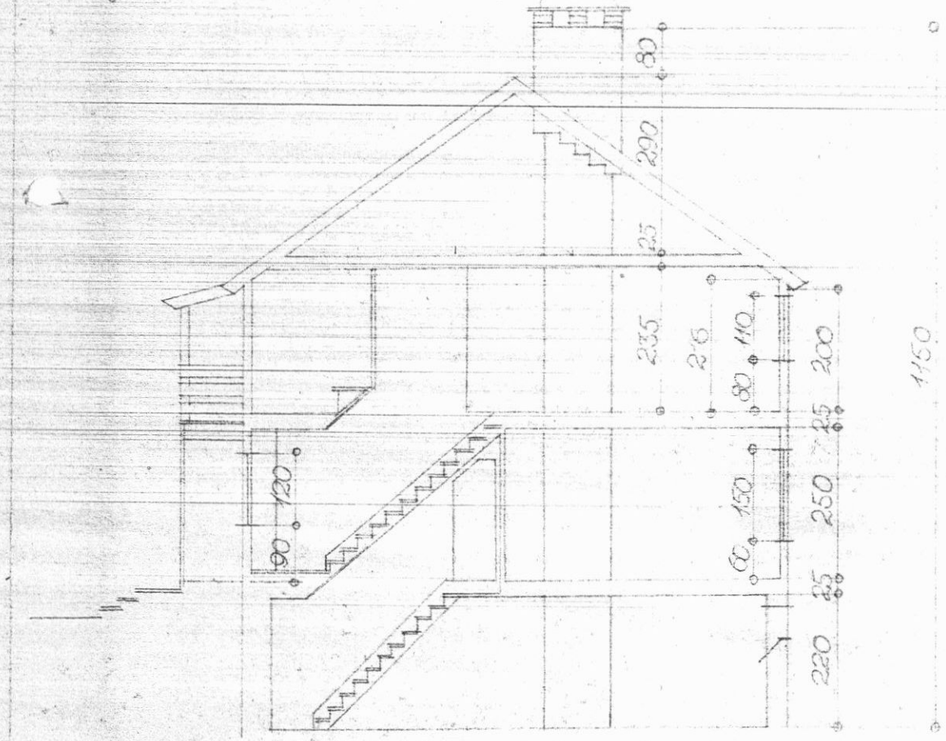
Snitt

1:50

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 6 APR. 1964 stilte vilkår.
Bergen den: 6 APR. 1964
Attesteres:.....

Garasjer
Nordahl Rolfsensv. 2
Plan - snitt - fasade
M = 1/50 - 1/100

matbod
vedbod
tfkkrom
vaskerom
bjelkelag
stue
soverom
soverom
bad-w c
soverom
soverom
kjeller
1. etasje
2. etasje
loft

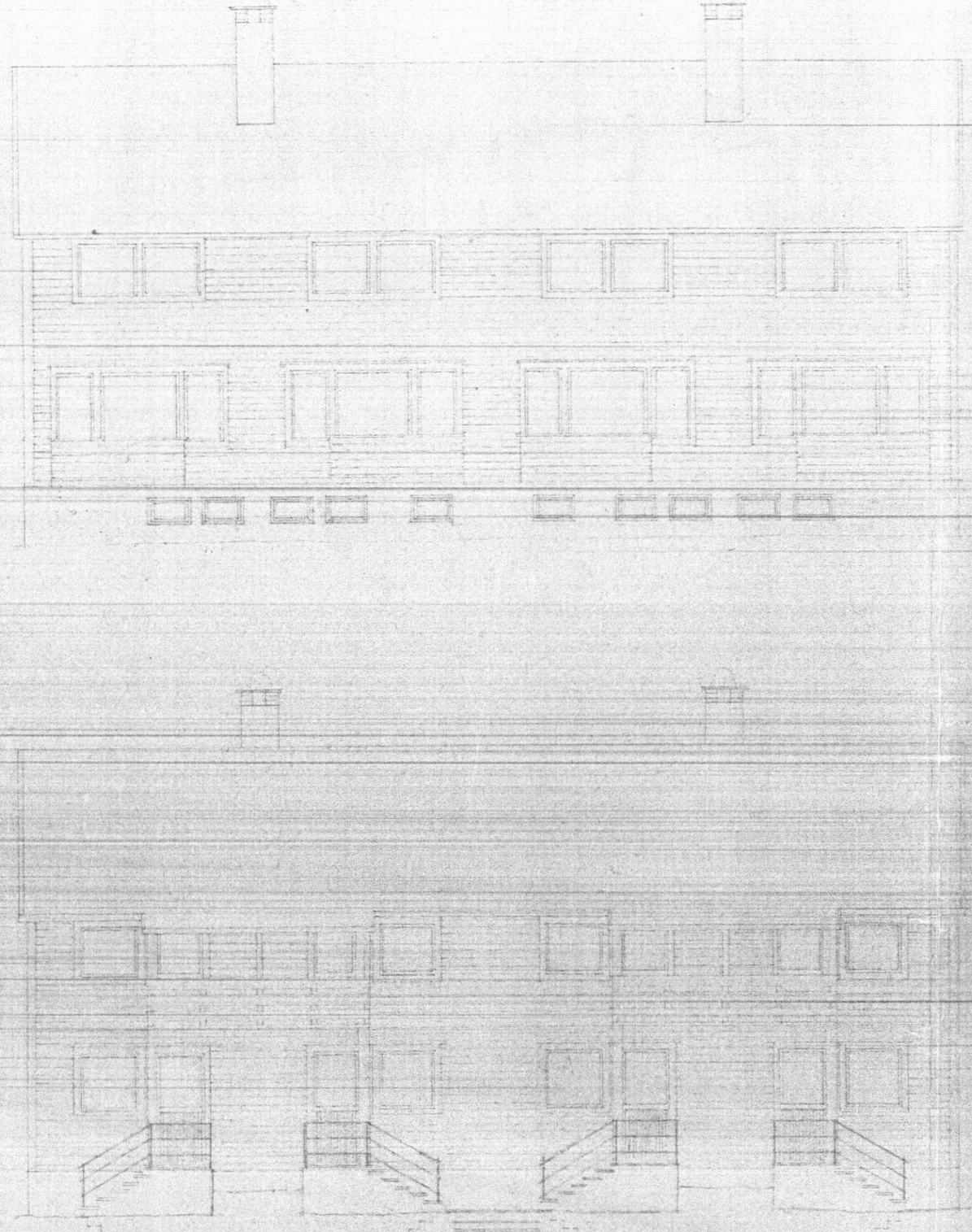


MOTTATT
- 9 APR. 1954
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
- 7. APR. 1954
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30/3-1955 satte betingelser
BERGEN DEN 30. mars 1955
KONTORSJEF

OPPDRAG 5101 BLAD 3/4
REKKEHUS
PLANER - SNITT
målestokk 1:100
E. CHR. KOEN





MOTTATT
- 9 APR. 1954
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
- 3 APR. 1954
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30/3-1954 satte betingelser
BERGEN DEN 30. mars 1954.
ATTESTERES

OPPDRAG 5101 BLAD 25

UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG O/G

ERKEHUS

FASADER BLOKK D

målestokk 1:100

F. CHR. MOHN ARKITEKT N.O.T.H.

Stpl. mrk. kr. 10,-.

BERGEN KOMMUNE

Dagb. nr. 10191 29.10.56 Bergen byskriverembete

Ad jnr. 1224/53-2348/56
FS/IB

Festekontrakt.

I henhold til formannskapets bystyrets og vedtak av henholdsvis 7. november 1952 og 15. april 1953 bortfester herved undertegnede rådmann for 4. avdeling på Bergen kommunes vegne eiendommen Nordahl Rolfsens vei nr. 21 c

til Erling Rasmussen født 6/8 1923.

Eiendommen er beskrevet i kartforretning av 15. oktober 1953 og 17. oktober 1956.

Arealet utgjør 133,5 m².

Bortfestingen skjer på følgende vilkår:

1. Uoppsigelighet.

Festeforholdet er uoppsigelig fra begge sider.

2. Festeavgift – omtaksering.

Det erlegges en årlig festeavgift (beregnet med 3 % av grunnverd'en, regnet etter kr. 9,- pr. m²), stor kr. 36,04, som betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 1. mai og 1. november. Festeavgiften regnes fra 1. november 1954.

Ved første alminnelige skattetaksasjon som avholdes etter festekontraktens underskrift, kan kommunen regulere den årlige festeavgift. Avgiften beregnes i tilfelle av den verdi som ved den nye skattetakst blir satt på grunnen og med anvendelse av en prosentsats som er i samsvar med den rentefot som kommunen finner rimelig på vedkommende tidspunkt. Festeavgiften kan senere reguleres på samme måte ved hver alminnelig skattetaksasjon.

3. Panterett for festeavgiften – prioritetsvikelse. Ubetalt festeavgift. Tvangsauksjon.

For det 3-dobbelte av den aktuelle årlige festeavgift har kommunen til enhver tid panterett i de bygninger som står på grunnen.

Med denne panterett vikes herved prioritet for tinglyste effektive pantelån for et beløp som utgjør inntil 2/3 av bygningenes skattetakst.

Hvis festeren unnlater å betale festeavgiften i rett tid, kan kommunen sette de bygninger som står på grunnen og festerens rettigheter etter dette festebrev til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

4. Overdragelse. Forkjøpsrett.

Bortsett fra overdragelse av festet ved arv kan ikke festeretten uten formannskapets samtykke overføres til andre før det er bygget ferdig hus på tomten.

Ønskes festeretten etter den tid overdratt til andre enn ektefelle og livsarvinger, skal det på forhånd gjøres henvendelse til kommunen som har forkjøpsrett. Hvis kommunen gjør gjeldende sin forkjøpsrett, kan den overta bygningene for salgssummen eller om den måtte ønske det etter den verdi som bygningene ansettes til ved lovlig skjønn. Samme rett har kommunen også ved tvangssalg.

Boligrådet kan fatte vedtak om at kommunens forkjøpsre't ikke skal gjøres gjeldende.

Ved overdragelse av de på tomten stående bygninger går festeretten over til den nye eier av disse.

5. Skatter og andre avgifter.

Festeren er fritatt for å betale refusjon i henhold til bygningsloven for kommunens utlegg til ervervet gategrunn, men har plikt til å betale refusjon for gateopparbeidelse etter bygningslovens bestemmelser. Skatter og avgifter som faller på bygning og grunn betales av festeren.

6. Frister for oppførelse av bygning. Misligholdelse.

Bebyggelse av tomten skal være påbegynt innen 9 måneder etter at den er stillet til festerens disposisjon, og arbeidet må drives uten avbrytelse til bygget er ferdig. Hvis så ikke skjer, kan formannskapet forlange heving av kontrakten og tilbakelevering av tomten.

Det samme gjelder om bygningen ødelegges ved brann og ikke gjenoppbygges innen en frist fastsatt av formannskapet.

I tilfelle formannskapet bestemmer at kontrakten skal heves, har ikke festeren krav på vederlag for eventuelle forbedringer eller for den ikke fullførte bebyggelse som tilfaller kommunen. Festeren bærer samtlige utgifter ved tilfesting og tilbakeføring av eiendommen.

Under ekstraordinære forhold kan formannskapet dispensere fra forannevnte bestemmelser.

7. Inngjerding. Beplantning. Trær på tomten.

Festeren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass i samsvar med de bestemmelser som treffes av kommunen. Likeledes har han gjerdeplikt mot nabo i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser. I den utstrekning kommunen er nabo har festeren full gjerdeplikt og plikt til vedlikehold av gjerder.

Opparbeidelse av hage må skje i henhold til plan som er godkjent av parkvesnet. Tomten må ikke beplantes således at nabo sjeneres.

Trær som står på tomten ved avhendelsen, må ikke fjernes uten samtykke av formannskapet eller den dette bemyndiger.

8. Rådighet. Nabohensyn. Arkitekt.

På tomten må ikke drives håndverk eller hjemmeindustri, som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenere naboene, eller ildsfarlig bedrift som kan bidra til assuransefordyrelse for naboeiendom.

Til bygning som oppføres på tomten, skal det benyttes arkitekt som har de faglige kvalifikasjoner som utkreves for å bli medlem av Norske Arkitekters Landsforbund. Bergens arkitektforening avgjør om de nevnte kvalifikasjoner er til stede. Unntagelse fra denne bestemmelse kan i særlige tilfelle besluttes av formannskapet.

9. Vedlikehold. Misligholdelse. Brannforsikring.

Festeren er forpliktet til å holde bygninger, ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Kommunen har rett til å foreta ettersyn fra tid til annen. Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen rett til å la det utføre på festerens bekostning.

Festeren skal holde bygningene forsikret i brannforsikringsselskap som kommunen har godkjent.

Hvis noen av bestemmelsene i foranstående punkt 7's første avsnitt ikke overholdes, kan kommunen gi festeren pålegg om å etterkomme bestemmelsene innen en bestemt frist. Hvis pålegget ikke etterkommes, plikter festeren å betale en løpende dagmulkt som fastsettes av rådmannen for 4. avdeling. Mulkten settes til minimum kr. 3,00 maksimum kr. 100,00.

10. Ledninger i og over grunnen m. v.

Kommunen har adgang til uten vederlag å legge offentlige luftkabler og ledninger for vann, kloakk, gass og elektrisitet over tomten og til å plasere eventuelt nødvendige master, hydranter, sluk og nødvendige anordninger vedkommende sporveis- og bussdrift på eiendommen etter de til enhver tid gjeldende planer. Vann- og kloakkvesnet og lysverkene har adgang til når som helst og uten vederlag å oppgrave ledningene for reparasjon og vedlikehold m. v. Det samme gjelder ledninger til kommunens eiendommer. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn 1 meter fra disses midtpunkt. Murer eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på sådan måte at disse bygninger ikke lider skade i tilfelle ledningene oppgraves.

Festere av kommunale tomter har innbyrdes rett til om nødvendig å legge vann- og kloakkledninger over hverandres tomter. Såfremt flere naboer må over samme tomt med sine ledninger, skal disse såvidt mulig føres over eiendommen i en fellesledning. Ledningene må legges under hensyntagen til byggeplanene for vedkommende tomt. Nedleggingen samt det senere vedlikehold av ledningene må foretas således at det voldes minst mulig ulempe. Det ansvar som ledningenes eier har for skade og ulempe som forvoldes ved nedleggelsen av ledningene eller bruken og vedlikeholdet av disse, bedømmes etter alminnelige erstatningsregler. Ledningseieren har også full vedlikeholdsplikt.

Enhver uenighet om plasering og berettigelse til å plasere ledninger over en tomt avgjøres med bindende virkning av rådmannen for 4. avdeling.

Det må ikke utføres noe arbeid på tomten som kan fordyre opparbeidelsen av de prosjekterte offentlige veier.

11. Ekspropriasjon — erstatning.

Hvis kommunen i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstatning for verdien av bygningene uten grunn, med et skjønnsmessig tillegg for verdien av det arbeid som er nedlagt i grunnen.

Krever kommunen ved ekspropriasjon avstått noen del av den ubebyggete del av tomten, kan festeren ikke forlange annen erstatning enn en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulempeerstatning etter ekspropriasjonsrettens bestemmelse.

12. Vannsig og ansvar for ledninger i grunnen m. v.

Kommunen har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter (åpne og lukkete) og ledninger for gass, elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om en først blir oppmerksom på vannsiget, veitene eller ledningene ved utgraving av tomten. Kommunen har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra høyereliggende kommunale arealer.

13. Ingen rettigheter utenfor tomten.

Festeren har ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

14. Omkostninger.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festeren.

Endringer i festevilkårene ved husbanklån.

I tilfelle av og så lenge eiendommen påheftes pantobligasjon for lån i Den Norske Stats Husbank gjelder følgende endringer i foranstående festevilkår:
Ad punkt 2. Festeavgiften kan ikke forhøyes uten Husbankens samtykke.
» » 3. Likeoverfor Husbanken har kommunen kun prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten for retten til fremtidig festeavgift.
» » 4/12. Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens obligasjon. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved salg til slektninger i rett oppstigende linje.

Bergen byskriverembete 10191 29.10.56

15. Hus som oppføres på tomten må kun benyttes til alminnelig beboelse, idet dog formannskapet har adgang til mot passende forhøyelse av festeavgiften å gi tillatelse til innredning av butikk i hus med dertil egnet beliggenhet.

16. Eieren av Landåsveien nr. 83a har eiendomsretten til de trær som står på grunnstykket som er tillagt tomten fra denne eiendom. Eieren er forpliktet til å hugge og fjerne trærne når det forlanges.

17. Festeren har plikt til å flytte gjerdet, som står på eiendommen, til den nye grunnlinje mot Landåsveien nr. 83a og har plikt til å bære det fremtidige vedlikehold.

18. Kommunen har rett til uten erstatning i noen form å anlegge drenstunnel i grunnen.

19. I tillegg til foranstående festevilkår kommer til anvendelse de bestemmelser som er inntatt i beskrivelsen til situasjonskartet for tomten.

Vilkår i henhold til approbert delingsanmeldelse av 15/8 1956:

20. Gjerde tillates ikke satt opp i delelinjen.

21. Parsellene må sikres gjensidig bruksrett til atkomstveier. (På forside og bakside av eiendommen i den utstrekning behovet tilsier.)

22. Det ubebyggete areal skal opparbeides og beplantes etter en felles opparbeidelsesplan godkjent av byplankontoret i samråd med parkvesenet. Forslag til opparbeidelsesplan må innsendes av tomtefesterne.

23. Bergen kommune skal ha rett til å gi pålegg om vedlikehold av anlegget.

24. Kommunen skal ha rett til å utføre vedlikeholdet for festernes regning hvis pålegget etter pkt.23 ikke etterkommes.

Rådmannen for 4.avdeling, Bergen den 26.oktober 1956.
Einar Carlsen /Ivar Kjeldner.

Vedtas av undertegnede fester.
Bergen den 26-10-56
Erling Rasmussen

Undertegnede bekrefter herved at

Erling Rasmussen

har underskrevet festekontrakten i mitt/vårt nærvær og at han er over 21 år.

Bergen den 26/10-56

Mimmi Hjortland ..... Bertha Jensen. .....

Doknr: 6234 Tinglyst: 10.03.1998 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Festekontrakt

TINGLYST
10 MAR 1998
Dagboknr. 6234
BERGEN BYFOGDEMBETE

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
1201	BERGEN	160	0742		

NORDAHL ROLFSENSVEI 21 C

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
NO 96 43 38 53 1	BERGEN KOMMUNE	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
18 07 69 [redacted]	MONICA KARLSEN	1/2
27 11 58 [redacted]	JAN-OVE RØSSEVOLD	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr. 1.468,- kronerettusenfirehundreogsekstiåtte 0/100

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
UOPPSIGELIG	1. JULI 1988

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3-dob. års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter tinglyste effektive pantelån for beløp inntil 2/3 av bygningens skattetakst

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Næværende dokument bes tinglyst som endring av punkt 2 i den opprinnelige festekontrakt, tinglyst 29.10.56. Den opprinnelige festekontrakts punkt 4 om overdragelse og forkjøpsrett bes slettes.
Det erlegges en årlig festeavgift (beregnet med 10% av grunnverdi kr 110,- pr M2 - arealstørrelse 133,5 M2), stor kr 1.468,-, som betales med en halvdel hvert års 1/3 og 1/9.
Festeavgiften kan reguleres i samsvar med Lov om tomtefeste og gjeldende prisbestemmelser, første gang 01.08.1998, dog slik at levekostnadindeksen legges til grunn i denbutstrekning deter anledning til dette.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev ~~xxxxx~~	Datert 15.10.53	og 17.10.56
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[ ] Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Bergen, den 9. mars 1998

Bortfesters underskrift: Kjell Aga

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Kjell Aga

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
BYGG- OG EIENDOMSSEKSJONEN

Sted, dato: Bergen, den

Festers underskrift: Monica Karlsen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Monica Karlsen

Jan-Ove Røssevold

KAN TINGLYSES
NOR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.