EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Mekleriet AS

Oppdragsnr.
2250049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Hantveit	Gerhard Lygre

Gateadresse
Hordagaten 40

Poststed	Postnr
Bergen	5055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2250049

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad
Arbeid utført av	Geir Bjarte Espelid

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent byggesøknad.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt
Arbeid utført av	Max Rør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt nytt etter hovedinntak i kjeller.
Arbeid utført av	Bergen Installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2250049

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet sutak og papp på takoppbygg.
Arbeid utført av	Geir Bjarte Espelid

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er omsøkt bruksendring av deler av kjelleren til ny enhet. Dette er en godkjent byggesøknad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, er godkjent. Sender inn søknad om ferdigattest snarlig.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Akkurat ferdig, skal sende søknad om ferdigattest.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takhøyde 227 på kjøkken. Leiligheten er ny, men i en eldre bygningsmasse med bl.a.. gjennomgående eldre pipe fra kjeller til loft. Fasaden er fikset, punktpusset og malt. Alle vinduer er nye isolervinduer og alle ytterdører er ny med unntak av 1 ytterdør.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2250049

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2250049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Hantveit	49cb624b1219d8f7bb50a bc654ed6a0850c12513	02.03.2026 16:33:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gerhard Lygre	17f84c1a6039fc8a4f48a2c 8e5ccb7e3af05ee13	03.03.2026 15:11:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2250049

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

BERGEN EIENDOMSSELSKAP AS
Merkurvegen 2A
5099 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2025/14178-13
Saksbehandler: Kjersti Martinsen Hopp
Dato: 10.11.2025

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 159 Bnr 729
Adresse	:	Hordagaten 40
Tiltakshaver	:	BERGEN BOLIGFORNYELSE AS
Tiltaket	:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi viser til søknad om igangsetting for oppretting av ny boenhet i deler av kjeller og innlemming av loftsetasjen til underliggende boenhet og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 21.10.2025. Arbeidene gjelder tiltak i rammetillatelse datert 27.08.2025.

VEDTAK
Det gis igangsettingstillatelse for oppretting av ny boenhet i deler av kjeller og innlemming av loftsetasjen til underliggende boenhet og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Godkjenning av tiltaksklasser
Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 07.11.2025.

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

Ansvarlig søker sin redegjørelse angående miljøteknisk grunnundersøkelse:
Viser til rammevedtaket av 27.08.25 punkt 2.3 Forurenset grunn. Her bes det om at det skal foretas en miljøteknisk grunnundersøkelse og at om denne viser at grunnen er forurenset, så må det utarbeides en tiltaksplan. En eventuell tiltaksplan skal godkjennes hos kommunen før det søkes om IG.

Formålet med en miljøteknisk grunnundersøkelse er å avdekke, kartlegg og vurdere omfang av forurensing i grunnen før gravearbeid.

Vi viser til søknaden hvor vi peker på at eksiterende snitt vil bestå. Tiltaket krever ikke

graving verken innvendig eller utvendig. Videre viser vi til at det i punkt 2.4 i rammetillatelsen er gitt tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift §12-7 vedrørende romhøyde, jf. Plan og bygningsloven §31-4 med bakgrunn i at eksisterende snitt beholdes.

Med tanke på at tiltaket ikke krever graving, så ber vi om at kravet om å innhente miljøteknisk grunnundersøkelse frafalles.

Vi legger ansvarlig søkers redegjørelse til grunn. Tiltakshaver sitt ansvar følger av *Lov om vern mot forurensinger og om avfall*, kapittel 2.

Erklæring om ansvarsrett
I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

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

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

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

Kjersti Martinsen Hopp
saksbehandler

Andreas Tveit
Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
BERGEN BOLIGFORNYELSE AS Merkurvegen 2A 5099 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.

Nabolagsprofil

Hordagaten 40 - Nabolaget Solheim - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Sygnagaten Linje 10	2 min 0.2 km
Danmarks plass Buss, trikk	7 min 0.5 km
Danmarks plass Linje 1	9 min 0.8 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	5 min 2.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 2.7 km

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	19 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	24 min 2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 0.8 km
St. Paul gymnas 270 elever	19 min 1.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

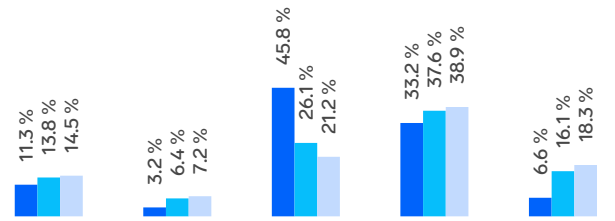
Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheim	1 424	897
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km
Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Snarkjøp Søndre Skogvei	2 min
Matkroken Blekenberg	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

Sport

Ny Krohnborg skole Aktivitetshall	6 min 0.5 km	
Solheimsgaten ballplass Ballspill	6 min 0.5 km	
Sporty Bergen	8 min	
NEXT Danmarksplass	9 min	

Boligmasse



- 3% enebolig
- 32% rekkehus
- 58% blokk
- 7% annet

«Bare 30 minutter unna Bergen sentrum, med kort vei til Løvstakken (477 m.o.h) og Danmarksplass med både butikk, post og treningssenter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

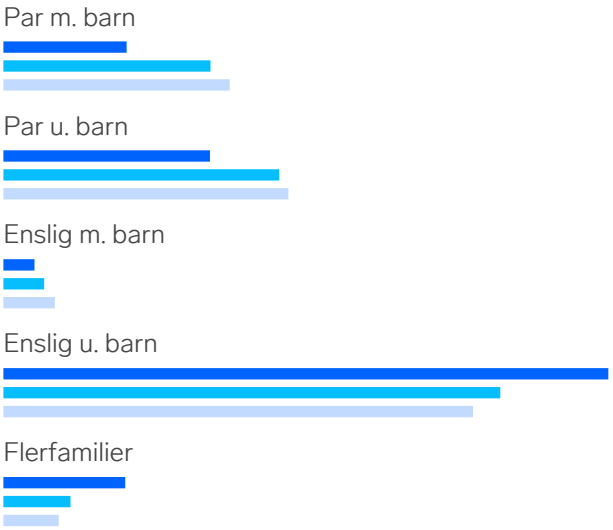
Bergen Storsenter	6 min
Vitusapotek Danmarksplass	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 10% 16-18 år

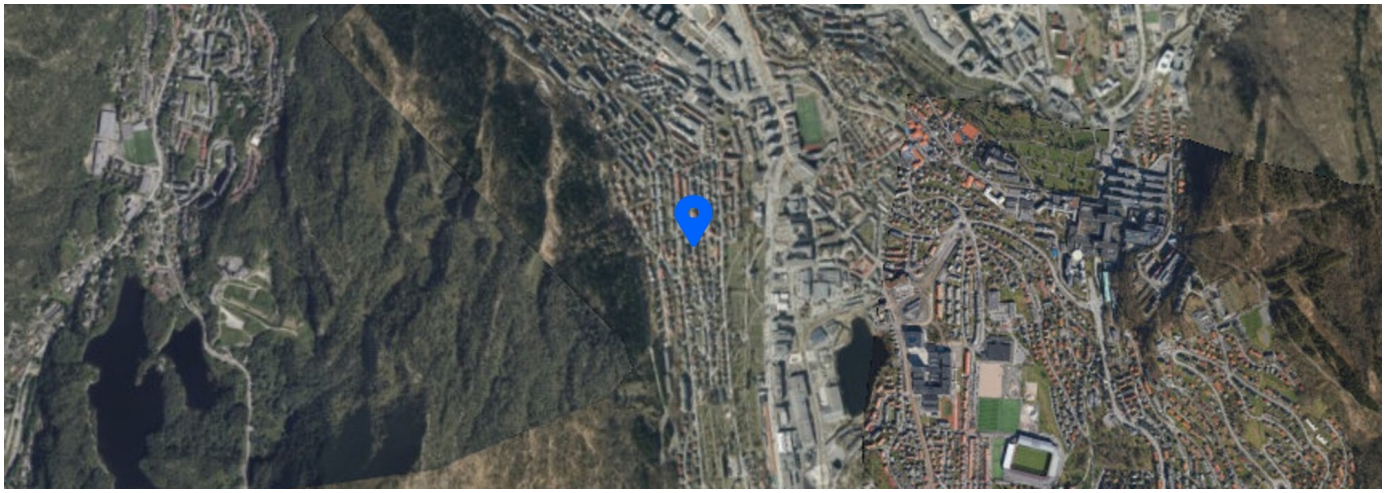
Familiesammensetning

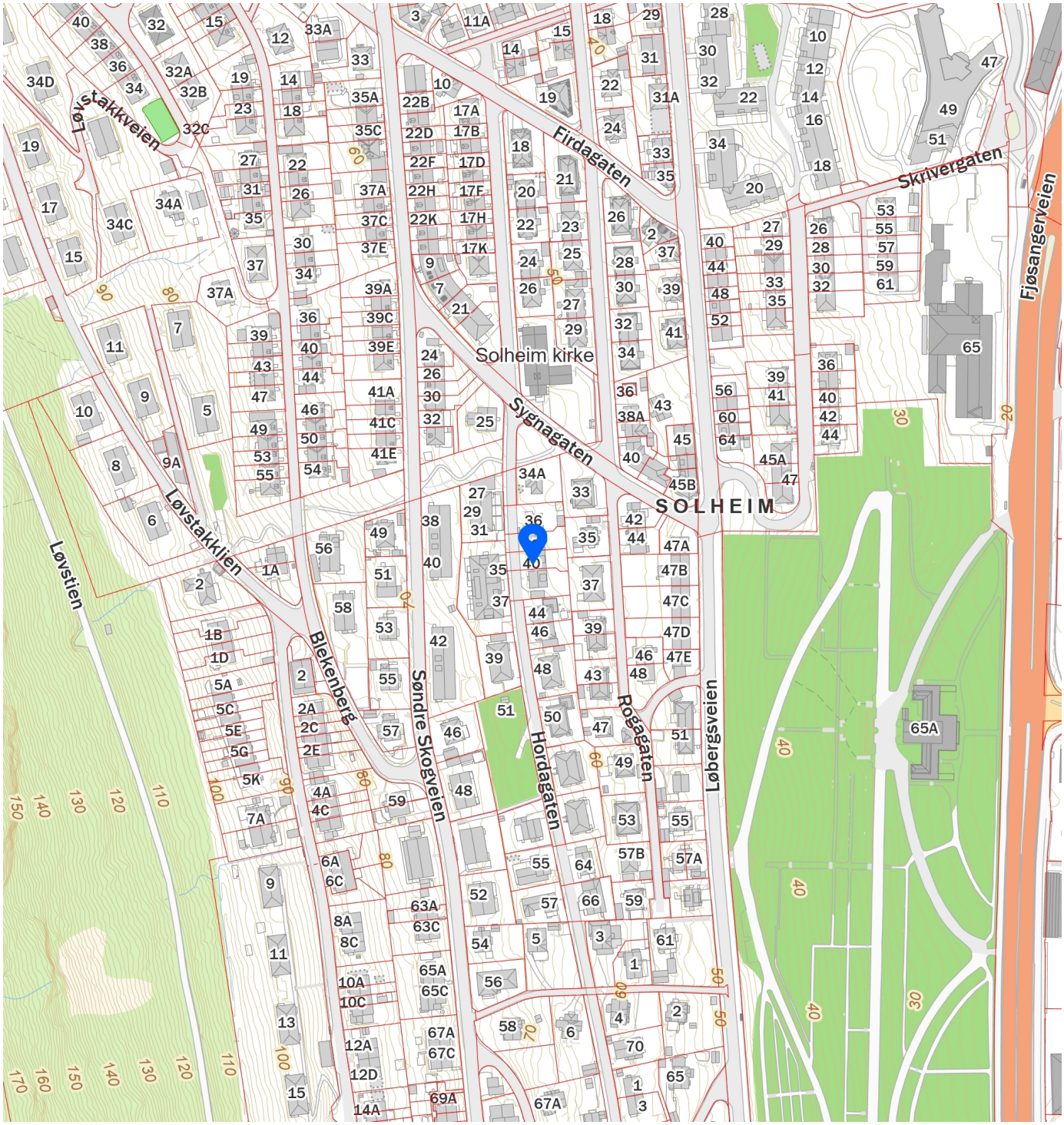


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/729/0/0
Utlistet 16. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260773625	Grunneiendom	0	Ja	279,4 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10510000	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG	3	-
17330000	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	200212016
63790000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65	2	202220438
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
10960000	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN 48 A, TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE	3	202412318

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/781	139227980-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202514140
159/735	13913277	-	Lekepark	Bygning godkjent for riving/brenning	07.06.2021	202115824
159/732	300301590	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.06.2012	201208841
159/785	139708873-1	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	13.06.2023	202222343
159/785	139708873-2	Påbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	13.06.2023	202222343
159/780	139227972-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	15.03.2024	202410799
159/724	301177987	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	10.03.2023	202229180
158/330	139215052-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	07.06.2024	202316089

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 16. desember 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

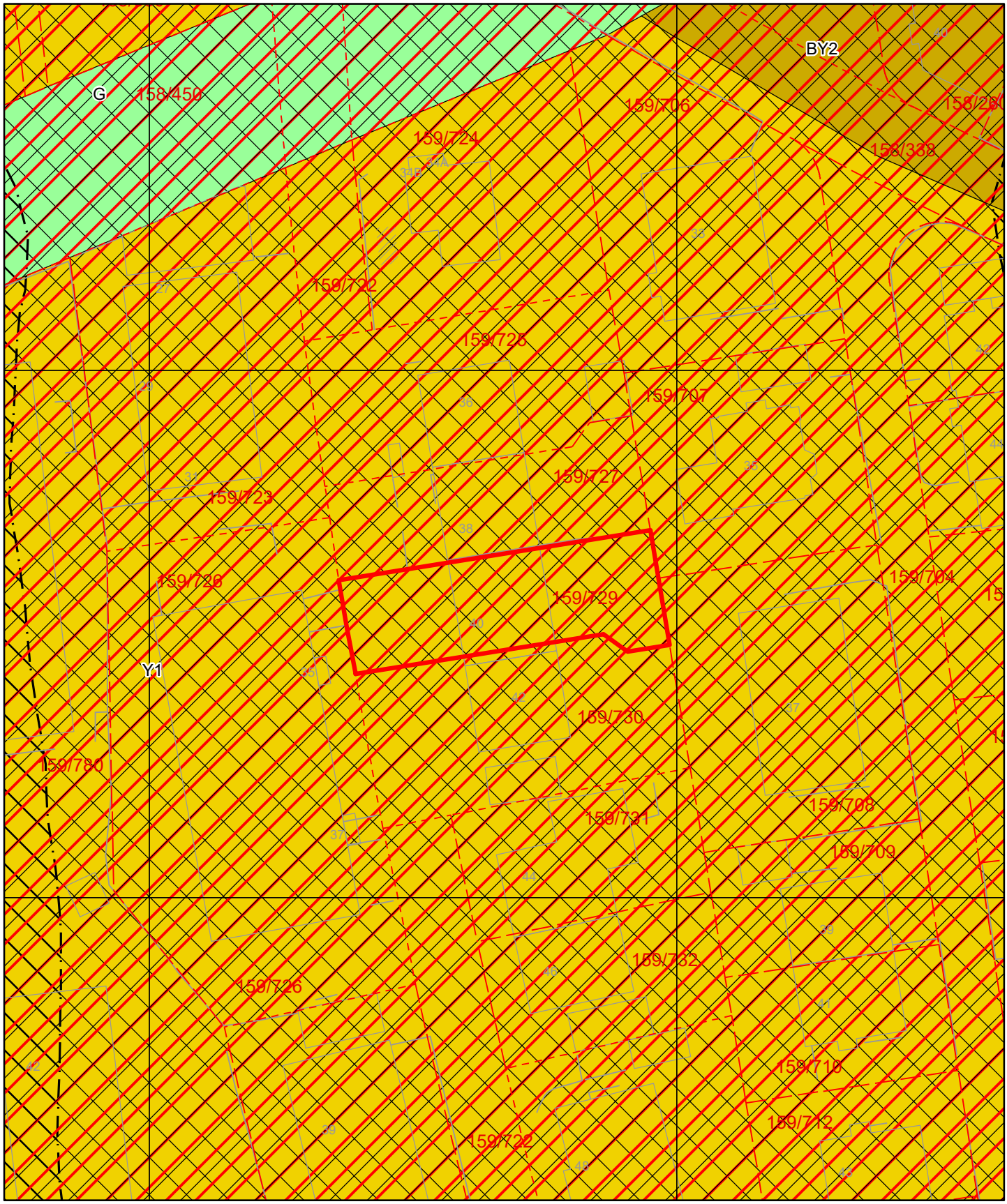
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 16.12.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/729/0/0
Adresse: Hordagaten 40

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

BERGEN EIENDOMSSELSKAP AS
Merkurvegen 2A
5099 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2025/14178-7
Saksbehandler: Kjersti Martinsen Hopp
Dato: 27.08.2025

RAMMETILLATELSE

Eiendom	:	Gnr 159 Bnr 729
Adresse	:	Hordagaten 40
Tiltakshaver	:	BERGEN BOLIGFORNYELSE AS
Tiltaket	:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi viser til søknad mottatt 26.06.2025.

1. Søknaden gjelder

- oppretting av ny boenhet i kjelleretasjen på 35,5 m² Resterende arealer i kjeller er felles med boder og gangareal
- innlemming og bruksendring av loftsetasje på 42,5 m² fra tilleggsdel til hoveddel og innsetting av spiraltrapp mellom leilighet i andre etasjen og loft. Arealet tillegges boenhet i andre etasje.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 med hensyn til plankrav. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 14 med hensyn til uteoppholdsareal. Det er søkt om en slik dispensasjon.

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

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- oppretting av ny boenhet i kjelleretasjen på 35,5 m² Resterende arealer i kjeller er felles med boder og gangareal
- innlemming og bruksendring av loftsetasje på 42,5 m² fra tilleggsdel til hoveddel og innsetting av spiraltrapp mellom leilighet i andre etasjen og loft. Arealet tillegges boenhet i andre etasje.

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

2.1 Dispensasjoner

Vi gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 3.1 om plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vi gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 14 om uteomhusareal, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 0 m fra nabogrense mot gårdsnummer 159, bruksnummer 727 og 730, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 26.06.2025 med unntak for følgende funksjon og ansvarsområder:

Funksjon	Ansvarsområde	Kommunens godkjenning av tiltaksklasse
KONTROLL	Brannsikkerhet: Brannkonsept	**3**

A/Stab AS er satt opp på gjennomføringsplanen både som PRO Brannkonsept og kontroll brannsikkerhet. Dette er i strid med SAK10 § 14-1 *Krav til uavhengighet for kontrollerende foretak.*

De deler av tiltaket som berøres av disse ansvarsområdene må ikke igangsettes før erklæring av ansvarsrett for disse ansvarsområdene, og i denne tiltaksklassen, er sendt kommunen sammen med oppdatert gjennomføringsplan.

2.3 Forurenset grunn

Byggeområdet kan være potensielt forurenset, og det må i første omgang foretas en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsen viser at tiltaksområdet er forurenset, må det videre utarbeides en tiltaksplan. Tiltaksplanen skal sendes til godkjenning hos kommunen, og må være godkjent før det søkes om igangsettingstillatelse.
Dersom undersøkelsen viser at området ikke inneholder forurensing, må den miljøtekniske grunnundersøkelsen sendes inn i byggesaken når det søkes om igangsettingstillatelse.

2.4 Unntak fra byggteknisk forskrift

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 12-7 vedrørende romhøyde, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.

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

- Miljøteknisk grunnundersøkelse og eventuelt vedtak om godkjent tiltaksplan for forurenset grunn, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.
- Oppdatert gjennomføringsplan med presis beskrivelse av ansvarsområder.

2.6 Plassering på eiendommen

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

2.7 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 23.05.2025 med saksnummer 2025/122945. Vilkår og krav stilt i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

2.8 Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter

Vilkår og krav stilt i vedtak datert 15.08.2025 fra Bymiljøetaten skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som ytre fortettingssone Y1 og den ligger innenfor hensynssonene:

- Infrastruktursone H410 Konsesjonsområde fjernvarme
- Faresone H390 Luftkvalitet – gul sone
- Kulturmiljø H570 Solheim

Eiendommen er ikke regulert.

3.2 Nabovarsling

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

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

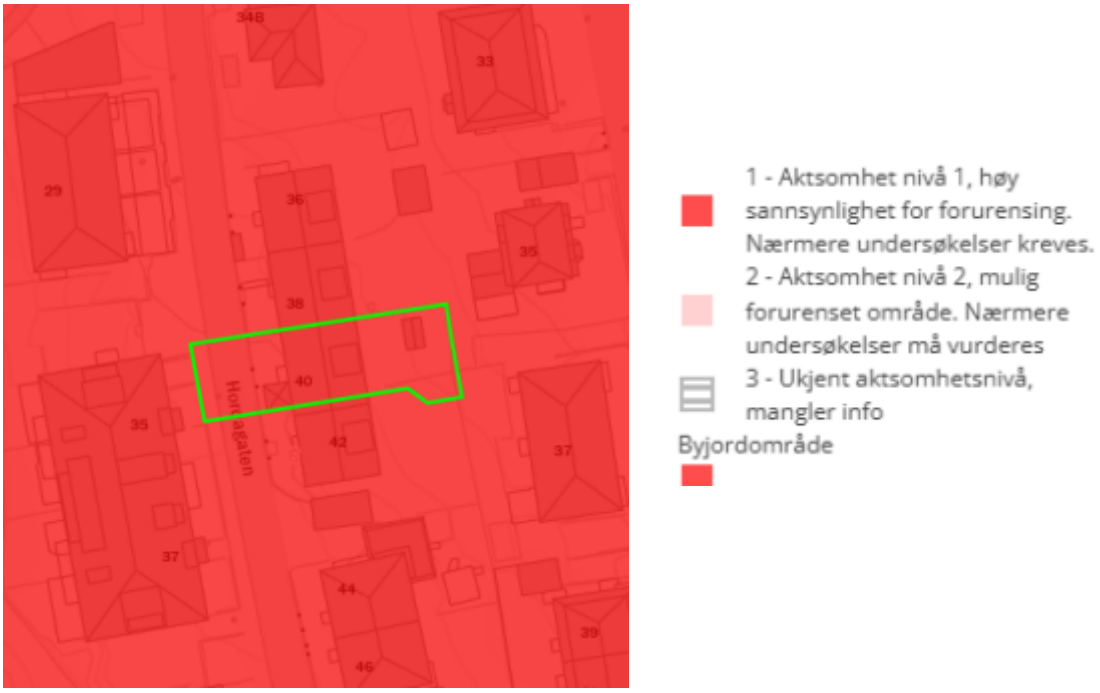
I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

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

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

3.4 Forurenset grunn

I grunnforurensingskartet er eiendommen vist som mulig forurenset:



Området er vist som byjord.

Siden området er markert i grunnforurensingskartet, må det foretas nærmere undersøkelser. Det må sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. byggteknisk forskrift § 9-3. Undersøkelsene skal foretas av foretak med relevant kompetanse, og i henhold til forurensingsforskriften kapittel 2 og tilhørende retningslinjer.

Dersom undersøkelsen avdekker behov for tiltaksplan, skal tiltaksplanen være godkjent av kommunen før det kan søkes om igangsettelsestillatelse. Tiltaksplanen må sendes inn til kommunen som en egen sak, og tiltaksplanen skal være godkjent før det kan søkes om igangsettingstillatelse.

3.5 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.

Det er ikke søkt fasademessige endringer. De visuelle kvalitetene påvirkes dermed ikke. Etter vår vurdering er de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.6 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har gitt vedtak datert 15.08.2025:

Vedtak

Etter Bymiljøetatens vurdering vil tiltaket ikke berøre veginteressene på en måte som er til hinder for vegvedlikeholdet eller eventuell fremtidig vegutvidelse. Avkjørselsforholdene endres ikke.

I henhold til delegert fullmakt og med hjemmel i veglova § 30, dispenserer Bymiljøetaten fra lovens byggegrense på følgende vilkår:

- Ingen deler av tiltaket, medregnet takutstikk, skal komme nærmere midten av kommunal veg enn ca. 6,3 meter, slik innsendt søknad datert 26.06.2025 viser.
- Det skal ikke etableres parkeringsplass.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner til vegkryss eller egen avkjørsel.
- Det kan ikke rettes erstatningskrav mot vegholder ved eventuell skade på tiltaket forårsaket av vegvedlikeholdet, herunder brøyting, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere kommunal veg enn gjeldende byggegrense.
- Utførende skal ha godkjent arbeidstillatelse fra Bymiljøetaten (jf. veglova §§ 32 og 57) med tilhørende arbeidsvarsling før arbeid med oppføring av tiltaket kan starte, dersom dette er aktuelt.
- Dersom tiltaket medfører vesentlige terrenginngrep som berører kommunal veg er tiltakshaver og ansvarlig utførende ansvarlig ved eventuelle skader på kommunal veg, herunder vegmurer, jf. veglova §§ 57 og 58.

Søknaden er sendt Statsforvalteren i Vestland og Statens vegvesen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.7 Unntak fra byggteknisk forskrift:

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

Ansvarlig søkers redegjørelse:
Omsøkte boenhet har en romhøyde på 2,4 meter i front og 2,3 meter i kjøkken og bad i bakkant av boenheten. Bad og gang er ikke rom for varig opphold etter TEK17 § 1-3 første ledd bokstav l). En romhøyde i bad og gang på 2,3 meter vurderes som tilstrekkelig og tilpasset sin funksjon jf. TEK17 § 12-7 første ledd og oppfyller minstekravet for rom som ikke er for varig opphold på 2,2 meter.

Vår vurdering av søknaden er at rommene som er lavere enn kravet på 2,4 meter ikke er rom for varig opphold og kan derfor aksepteres.

3.8 Andre forhold knyttet til byggteknisk forskrift

Det er opplyst i søknaden at kravene i kapittel 14, *Energi,* ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, men at de vil bli ivaretatt så langt de passer og innenfor

hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter, jf. byggteknisk forskrift § 14-1, 5. ledd.

Bygget ligger i hensynssone kulturmiljø, der bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes

3.9 Usikre eiendomsgrenser

Det fremgår av vårt eiendomskart at eiendomsgrensen mot gårdsnummer 159, bruksnummer 726, 727 og 730, er av usikker kvalitet. Med bakgrunn i at tiltaket ikke medfører ytterligere bygging nærmere nabogrense finner vi å ikke kreve påvisning av grensene. Vi viser i denne sammenheng til Plan- og bygningsloven § 21-4, femte ledd.

3.10 Dispensasjon

Det søkes om oppretting av ny boenhet i kjelleretasjen, innlemming og bruksendring av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel og innsetting av spiraltrapp mellom eksisterende leilighet i andre etasjen og loft.

Tiltaket kommer i strid med:

- KPA § 3.1 plankrav
- KPA § 14.3.4 krav om uteoppholdsareal pr. boenhet i Ytre fortettingssone.
- Plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense.

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

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

<u>KPA § 3.1 plankrav:</u>
Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 3.1 med hensyn til plankrav. Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Dispensasjon fra plankravet vil først om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

Hensynet bak plankravet er å ivareta behovet for en planmessig utbygging av områder hvor en sikrer en bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et område, samt behov for vurdering av hvordan utbygging av infrastruktur, grøntområder og andre overordnede forhold skal ivaretas. Videre skal plankravet sørge for at det ikke gis tillatelse til tiltak som kan vanskeliggjøre en fremtidig regulering.

De omkringliggende arealer fremstår som fullt utbygd og del av et etablert område. Slike områder er i kjernen av saker hvor det er aktuelt med dispensasjon fra plankrav. Dette taler for at det bør gis dispensasjon fra plankravet.

I denne saken må det legges vesentlig vekt på at søknaden kun medfører økning av 1 boenhet i tillegg til utvidelse av en eksisterende boenhet.

Det omsøkte tiltak medfører etter denne sides vurdering ikke behov for en overordnet og bred vurdering av de hensyn plankravet skal ivareta.

Videre omfattes tiltaket av formålene bygningen er avsatt til i kommuneplanens arealdel i tillegg til at det også er i tråd med sentrale arealpolitiske mål som fortetting og effektiv bruk av eksisterende bygningsmasse, nullvekst i biltrafikken og aktivt sentrum. Med tiltaket tilføres ekstra boenhet i et område som det er politisk vilje for å fortette, og som vil være egnet for familier. Dette er i tråd med KPA2018 § 9.3 hvor det fremgår at det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner.

I forbindelse med tiltaket skal det ikke etableres ytterligere parkeringsplasser eller avkjørsel, og tiltaket innordner seg eksisterende infrastruktur, slik at forholdet til infrastruktur er tilstrekkelig avklart som del av byggesaken.

Naboer og berørte offentlige etater har hatt anledning til å uttale seg i forbindelse med nabovarslingen som en del av byggesaksprosessen, og tiltaket er heller ikke av slik art eller har slike konsekvenser at utvidet medvirkningsprosess gjennom en planprosess anses som nødvendig.

Omsøkt tiltak vurderes til å ikke gi slike vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier sml. KPA § 3.3.1 på en slik måte at det ikke kan ivaretas gjennom en byggesaksprosess. Man kan videre ikke se at en bruksendring vil vanskeliggjøre en fremtidig regulering da tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelse.

Samlet sett aktualiserer ikke tiltaket behov for en helhetlig avklaring av ulike interesser og konsekvenser, utover det som er egnet til å bli ivaretatt gjennom en byggesaksprosess. Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon i saken vil vesentlig tilsidesette hensynet bak plankravet eller hensyn bak formålsbestemmelsen for øvrig.

Den klare fordelen med dispensasjonen er at tiltakshaver får mulighet til å utnytte eiendommen på en mer hensiktsmessig måte uten å bruke store ressurser på en planprosess. Oppretting av ny boenhet innebærer en hensiktsmessig utvikling av eiendommen.

Oppretting av boenheten vil ikke oppta ytterligere areal, som gir en effektiv og hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen, og samtidig bidrar til ytterligere fortetting i et ønsket fortettingsområde. Tiltaket er i tråd med den ønskede bruken av området og gjeldende arealpolitikk.

En reguleringsplanprosess for tiltaket vil også medføre unødvendig bruk av kommunens og den private parts ressurser, da tiltaket ikke vurderes til å ha slike konsekvenser som forutsetter en reguleringsplanprosess.

I denne konkrete saken oppfyller ikke tiltaket kravene for unntak etter 3.3.1 på grunn av krav til uteoppholdsareal. Det skal det etableres en ny boenhet i kjeller. Området er utbygget og infrastruktur, grøntområder, ulike former for tjenesteyting og så videre er etablert. Bygningen er eksisterende. Ny bruk er i tråd med ønsket utvikling og tiltaket fører ikke til mer bilbruk. Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra plankravet vurderes til å oppnå formålstjenlig bruk av eksisterende bebyggelse i tråd med politiske føringer om generell fortetting med kvalitet i sentrumsnært område. En mulig negativ konsekvens av dispensasjon fra plankravet er offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte ikke får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtak. Det er ikke mottatt merknader fra naboer eller negative høringsuttalelser.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det er ikke registrert forhold som tilsier at dispensasjon bør avslås av hensyn til planprosess, forvaltningspraksis eller rettferdighetshensyn. Kommunen finner grunn til å innvilge dispensasjon.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis.

KPA § 14 Uteoppholdsareal:
Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 14.3.4 med hensyn til krav til uteoppholdsareal pr. boenhet i ytre fortettingssone.

Hovedhensynet bak bestemmelsen er å sikre god bokvalitet for alle aldersgrupper og funksjonsnivå. Størrelse, utforming, solforhold, støy, vegetasjon, orientering og plassering av bygninger påvirker kvaliteten på uteoppholdsarealet. Uterommet skal gi mulighet for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:
På eiendommen er det et samlet areal på 35 m² MUA mot vest (Hordagaten) og 145 m² mot øst (byfjellene). Det er følgelig ikke tilstrekkelig overskytende areal til ny boenhet som omsøkt.

Tiltakseiendommen er liten, som begrenser muligheten for å innfri arealkravet til nytt uteoppholdsareal tilknyttet den nye boenheten.

Eiendommen ligger i en avstand på ca. 70 meter fra et større offentlig uteareal i form av park/lekeplass. Det er også kort avstand til Løvstakken og tilliggende rekreasjonsarealer.

Videre må det vektlegges at eiendommen har en avstand på ca. 50 meter til byfortettingssonen, hvor kravet til uteoppholdsareal er betydelig lavere.



Utklipp fra Bergenskart som viser avstand mellom eiendommen og offentlige uteareal

Den umiddelbare nærhet til flere allment tilgjengelige og store uteoppholds- og rekreasjonsområder sikrer tilgang til uteoppholdsareal for beboere på eiendommen i alle aldersgrupper og ulike aktiviteter, både lek, annen fysisk aktivitet og avslapping i natur.

Det må også vektlegges at det rent faktisk er tilgjengelige areal på eiendommen til den enkelte boenhet, men slik at arealet ikke har tilstrekkelig størrelse til å oppfylle dagens krav til uteoppholdsareal.

Samlet sett vurderes de verdier og hensyn som skal ivaretas av kravet til uteoppholdsareal å være tilstrekkelig ivaretatt, og følgelig ikke vesentlig tilsidesatt. Man kan heller ikke se at hensynene bak lovens formålsbestemmelse for øvrig vesentlig tilsidesettes som følge av en dispensasjon i saken.

Den klare fordelen med dispensasjonen er som nevnt at tiltakshaver får mulighet til å utnytte eiendommen på en mer hensiktsmessig måte uten å bruke store ressurser på en planprosess. Det planlagte tiltaket innebærer en hensiktsmessig utvikling av eiendommen i tråd med gjeldende arealpolitiske mål.

Det er videre en fordel at det gjennomføres en fortetting i sentrumsnære områder, særlig når kravet til uteoppholdsareal kan ivaretas på tilfredsstillende måte ved å benytte nærliggende offentlig uteareal.

Ulempen med en dispensasjon er at det gis tillatelse til opprettelse av ny boenhet uten uteoppholdsarealer i tråd med dagens krav. Som nevnt vurderes imidlertid behovet for uteoppholdsareal å samlet sett ivaretas, og fordelene vurderes dermed å være klart større enn ulempene.

Det er i kommuneplanens arealdel vurdert at boenheter i sone Y1 skal ha minimum 75 m2 uteoppholdsareal. Det søkes om dispensasjon fra kravet til størrelse på uteoppholdsareal for en boenhet. Den omsøkte boenheten vil få eget areal på 30 m². Ansvarlig søker opplyser at boenheten ligger i umiddelbar nærhet til offentlige utearealer. Vi vektlegger at det kun omsøkes en ny boenhet med begrenset størrelse.

Vi har en restriktiv praksis for å gi dispensasjoner fra krav til uteoppholdsareal med hensyn til dets betydning for den enkelte boenhets kvalitetsmessige levekår. Vi har likevel i denne konkrete saken gjort en total vurdering og kommet frem til at det kan gis dispensasjon. Hovedhensynet til bestemmelsen om god bokvalitet for alle aldersgrupper er ivaretatt gjennom eiendommens direkte nærhet til større uteoppholdsareal og tiltaket er plassert i et område med et rikt rekreasjons- og aktivitetstilbud.

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

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til at det kan opprettes ny boenhet i et eksisterende bygg. Ulempene vil være at bestemmelsen i KPA om krav til uteoppholdsareal ikke blir fulgt.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det er ikke registrert forhold som tilsier at dispensasjon bør avslås av hensyn til planprosess, forvaltningspraksis eller rettferdighetshensyn. Kommunen finner grunn til å innvilge dispensasjon.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis.

PBL § 29-4:

Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Det søkes om å plassere tiltaket 0 m fra nabogrense mot gnr 159, bnr 727 og 730. Hovedregelen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4m.

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

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:
I denne saken er det tale om oppretting av en ny boenhet og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, i en husrekke med flere separate boenheter, utskilt som egne parseller vegg i vegg med hverandre. Det vil derfor ikke være fysisk mulig å oppnå avstand mellom tiltak og naboeiendom. Plasseringen vil derfor være 0 meter fra nabogrense.

Tiltaket medfører ingen fysiske endringer utvendig, heller ikke endret plassering. Det er kun tale om innvendige endringer. Det er således ingen av de bakenforliggende hensyn som blir utfordret ved å tillate en dispensasjon i denne saken.

Branntekniske hensyn er ivaretatt gjennom prosjektering og gjeldende krav etter byggteknisk forskrift TEK17.

Det må for øvrig særlig vektlegges at det ikke er innkommet merknader fra naboene i forbindelse med nabovarsling.

Basert på dette kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt ved innvilget dispensasjon som omsøkt.

Den klare fordelen med dispensasjonen er at tiltakshaver får mulighet til å utnytte eiendommen på en mer hensiktsmessig måte uten å bruke store ressurser på en planprosess. Det omsøkte tiltaket innebærer en hensiktsmessig utvikling av eiendommen i samsvar med kommunens ønske om fortetting i fortettingssoner.

Det er videre en fordel at det gjennomføres en fortetting i sentrumsnære områder, særlig når tiltakets plassering ikke berører andre kvaliteter ved tiltaket.

Det er på bakgrunn av dette ingen ulemper ved dispensasjon fra bestemmelsen, og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene.

I denne konkrete saken er bygget eksisterende og bygningsvolumet endres ikke. Forhold til luft, lys og utsikt blir ikke påvirket av tiltaket. Brannsikkerheten skal ivaretas gjennom prosjekteringen. Det foreligger ingen nabomerknader i saken.

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

Fordelene ved å dispensere fra avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 vurderes til bedre bruk av eksisterende bygningsmasse. Det er ikke mottatt merknader fra naboer. Vi kan ikke se nevneverdige ulemper ved å innvilg dispensasjon fra byggegrensen fra nabogrense.

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

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det er ikke registrert forhold som tilsier at dispensasjon

bør avslås av hensyn til planprosess, forvaltningspraksis eller rettferdighetshensyn. Kommunen finner grunn til å innvilge dispensasjon.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis.

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

Kjersti Martinsen Hopp
saksbehandler

Andreas Tveit
Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

BERGEN BOLIGFORNYELSE AS	Merkurvegen 2A	5099 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.

VEDTEKTER

for
Boligsameiet Hordagaten 40
Vedtatt av sameiermøte 29.08.2025

§ 1
Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Hordagaten 40

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen Hordagaten 40, gnr.159, bnr.729 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, bod som tilleggsdel.

Hver eierseksjon disponerer bod, se vedlagt plantegning.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3
Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det skal ikke gjøres bygningsmessige endringer som har en negativ innvirkning i forhold til øvrige seksjoner. Dette gjelder bl.a. at trinnlydsplater ikke må fjernes uten at disse erstattes av noe som er minimum like gode. Alle seksjonene har felles røykvarsleranlegg. Diss må ikke fjernes eller byttes ut med røykvarslere som ikke kommuniserer med røykvarslere i de øvrige seksjonene.

§ 5
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver kan tillates talerett dersom sameiemøte gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameie har få medlemmer, og sameiemøte kan avholdes elektronisk eller via telefon om alle sameierne gir sin tilslutning.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen og tilhørende dokumenter kan sendes per epost, om samtlige sameiere godtar dette og bekrefter mottaket av innkalling skriftlig i brev eller elektronisk.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.
5. Dato og tidspunkt for test av felles røykvarsleranlegg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse iht samme regler som for møteinnkallingen. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

§ 8
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har stemme etter sameiebrøk. Hvis to eller flere personer eier en seksjon, så må de i møte på forhånd skriftlig avgjøre hvem som stemmer på vegne av seksjonen, eventuelt kan en også stemme etter sin eierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre store endringer av bygningen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,

h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 1 til 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Hvis sameiemøte velger å kun velge ett styremedlem, så må det også velges en vara. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir eksplisitt bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av den som velges som referent, eller alle de fremmøtte styremedlemmer.

§10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret, dersom styret delegerer denne myndighet.

§ 11
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 12
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Det tillates en diversepost i programmet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Forvaltning av fellesarealene i henhold til vedtektene gjøres av styret, og sameierne plikter å følge pålegg fra styret. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret beslutte at arbeid skal utføres for vedkommende sameiers regning. En sameier kan nekte å etterkomme pålegg fra styre og be om behandling av sameiemøte.

§ 13
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 16 ,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) eventuelt kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Sameiebrøken er:
35/178 for seksjon 1
55/178 for seksjon 2
88/178 for seksjon 3

Hvis en av seksjonene deles, slås sammen, reduseres eller utvides skal teller i brøk endres for de seksjoner som endres. Brøken for de øvrige seksjonene forblir uendret.

§ 14
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side. Hvis et krav går til inkasso regnes det som vesentlig mislighold. Eventuelle purreutgifter og forsinkelsesrenter betales av den enkelte sameier.

Hvis en sameier ikke utfører sin forpliktelse og styret eller sameiemøte vedtar å få utført arbeidet for en sameiers regning, så behandles unnlatelse av å betale for dette på lik linje som om det var fellesutgifter iht. denne paragraf (§15) Det samme gjelder om en sameier lovlig på en annen måte pålegges å betale for noe.

§ 15
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 16
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 17
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 18
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19
Under topplag på gulv i seksjon 2 (1.etg) skal det være: 6-12 mm Silencio trinnlydplater eller tilsvarende og 12 mm Fermacell gips eller lignende oppå.

Under topplag på gulv i seksjon 3 i 2.etg skal det være av 6-12mm Silencio trinnlydplater eller tilsvarende.

§ 20
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16 juni 2017, nr 37 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedlegg 1: Plantegninger, datert 29.08.2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Hordagaten 40
5055 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 23/02/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:159, Bnr: 729
Hjemmelshaver:	Bergen Boligfornyelse As og Nordstrand Bygg Og Anlegg As
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1940
Tomt:	279 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bergen Boligfornyelse As og Nordstrand Bygg Og Anlegg As
Befaringsdato:	19.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles for sameiet.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Beliggenhet:
Boligen har en sentrumsnær beliggenhet i Hordagaten. Fra boligen er det gåavstand til alle servicetilbud på Danmarksplass. Her er det dagligvarebutikker, treningssenter, post i butikk, bank, apotek,legesenter, blomsterbutikk, døgnåpen bensinstasjon med storkiosk. Videre er det gang/sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haraldsplass. Store arbeidsplasser på Mindemyren er også innenfor gang/sykkelavstand. Fra boligen er det gang/sykkelavstand til studiesteder som UiB, HVL, BI og Juridisk fakultet. Det er busstopp like i nærheten av boligen, samt kort avstand til bybanestoppet på Danmarksplass.

Takstobjektet:
Selveierleilighet.
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på cirka 3,4m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, stuen og ett soverom, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra rekvirent.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har tregulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten er oppgradert i 2025/2026 med blant annet:

- Nytt bad.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Nye avløpsrør.
- Lagt opp opplegg for kjøkken på loftet.
- Ny varmtvannsbereder.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nye vinduer og ytterdører.
- Nye gulver og listverk.
- Nye vegg og himlingsflater.
- Nye innerdører og belistning.
- Skiftet taktekking på takopplett.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	36	3	0	0
SUM BYGNING	36	3	0	0
SUM BRA	39			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré/kjøkken(4,5m²), bad/vaskerom(4m²), soverom(6,4m²), soverom(6,2m²), stue(13,5m²).

BRA-e:

Ekstern bod(3,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

23/02/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

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

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder, rommet er nylig ferdigstilt og har ikke vært i bruk. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, speilskap, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap og fryseskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Hulltaking i rom under terreng:
Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, de fleste veggene under terreng er åpne mot grunnmur i fellesarealer, i leiligheten har aktuelle vegger for hulltaking flislagte vegger eller innredning. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2025.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene er fra 2025.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er av typen OSO 190 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF