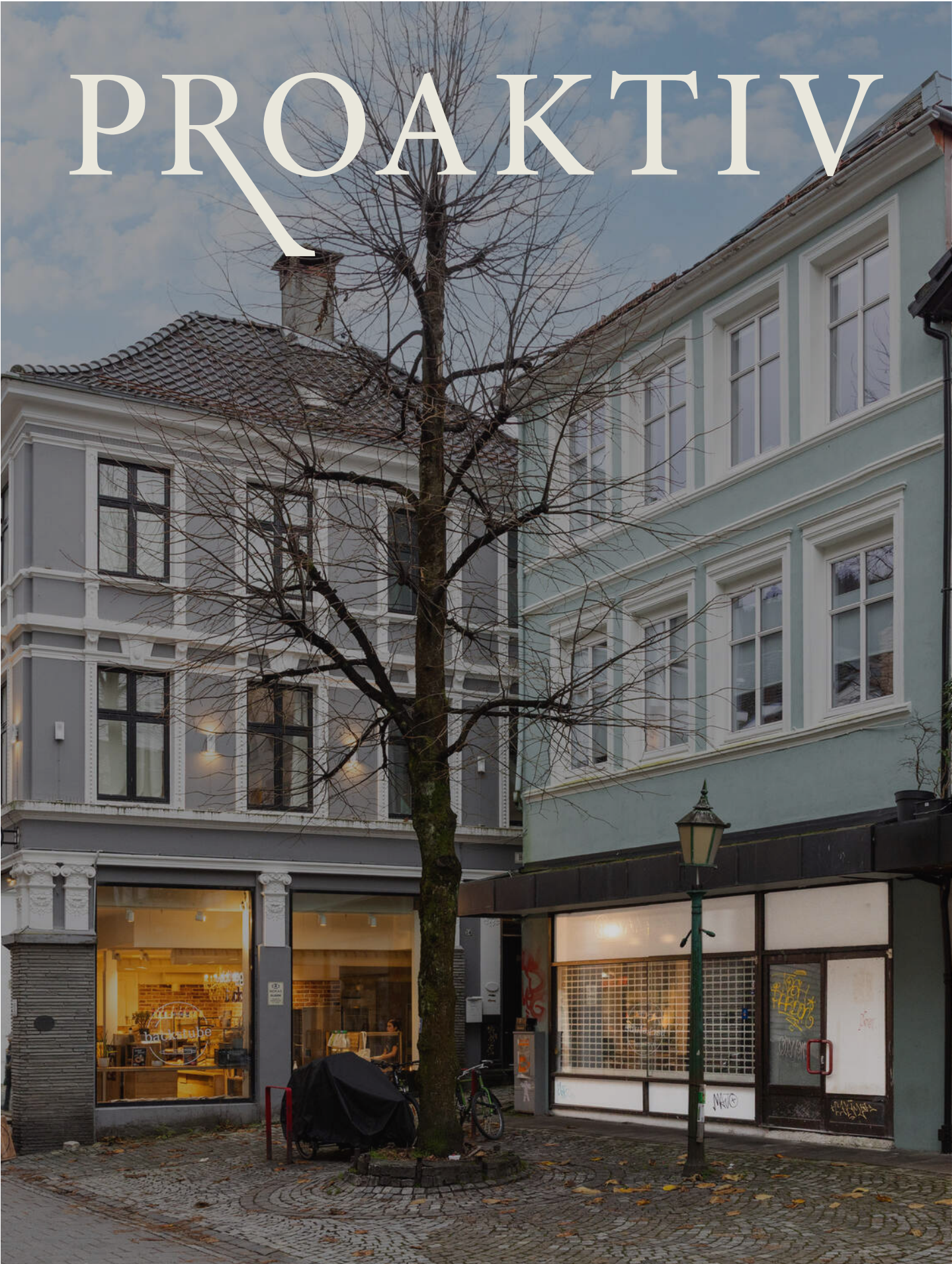


PROAKTIV



STRANDGATEN 56



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Strandgaten 56, 5004 Bergen

Gnr./Bnr.: Gnr. 165, bnr. 33, i Bergen kommune

Prisantydning: 4.000.000,-

Omkostninger: 101.350,-

Totalpris: 4.101.350,-

Kommunale avgifter: 33.205,-

Boligtype: Butikklokale

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: ca. 1850

BRA: 215 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering:

Det følger ikke med parkering til næringseksjonen.

Tomt: 265 m²

INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

Kontorets side

6

Kjerneinformasjon

17

Vedlegg

18

Befaringsrapport

24

Sameievedtekter
SG56

27

Tegninger

47

Kart

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Brynjulf Hardang**



Brynjulf Hardang

Megler

Mobil: 48 08 13 58

E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Eiendomsmegling

Telefon: 55 36 40 40

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 987 281 790

STRANDGATEN 56

Mine kunder skal vite at de får en profesjonell meglertjeneste der alt blir gjort for å sikre en personlig, trygg og effektiv salgsprosess der intet overlates til tilfeldighetene. En god megler er en god investering. Måten megleren jobber på, meglerens fokus på kvalitet i de ulike ledd av salgsprosessen og meglerens entusiasme og ståpåvilje vil være klart utslagsgivende for sluttresultatet.

Meglerfaget er prestasjonsbasert. Det er den megleren som har den beste metoden, de rette holdningene og det beste materiellet som alltid vil oppnå det beste resultatet.

Midt i Bergens mest besøkte handlegate ligger et ledig næringslokale med stort potensial.

I hjertet av Bergen sentrum, med adresse til en av byens mest besøkte gater, ligger denne næringsseksjonen som nå selges. Lokalet har et godt potensial for deg som ønsker å etablere virksomhet der folk ferdes daglig. Strandgaten er kjent som Bergens klassiske handlegate, med et jevnt tilsig av både lokalbefolkning, studenter og turister året rundt. Eiendommen har et markant fasadeuttrykk mot gaten og svært god eksponering. Lokalet er nå ledig og klart for ny bruk, med mulighet for rask overtakelse for den som ønsker å etablere seg midt i byens mest pulserende handelsområde.

Seksjonen har egen inngang direkte fra gaten og enkel adkomst for både kunder og varelevering. Arealene er romslige, oversiktlige og gir fleksible muligheter for tilpasning etter ny brukers behov – enten det dreier seg om handel, servering, galleri eller annen publikumsrettet virksomhet. Det må påregnes oppgraderinger av standard og tekniske installasjoner, slik at lokalet tilfredsstiller moderne krav og ønsket konsept. God fornøyelse med gjennomlesning av salgsoppgaven

Megler **Brynjulf Hardang**



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



KJERNEINFORMASJON

BELIGGENHET

Beliggenhet

Strandgaten 56 har en av de mest sentrale og etterspurte adressene i Bergen sentrum, midt i byens historiske handlegate som strekker seg fra Torgallmenningen og vestover mot Nordnes. Dette er et område som gjennom generasjoner har vært blant Bergens viktigste handelsstrøk, og som fortsatt nyter godt av et jevnt tilsig av både lokalbefolkning, arbeidstakere, studenter og turister.

Gaten er kjent for sitt særpreg, en kombinasjon av moderne byliv og klassisk bergensk bystruktur, der småbutikker, serveringssteder og kjente kjedekonsepter ligger side om side. Her ligger virksomheter som appellerer til både fastboende og tilreisende, og det er alltid liv og bevegelse i gatebildet. Gjennomgangen av mennesker er stor til enhver tid på dagen, og området oppleves trygt, urbant og lett tilgjengelig.

Eiendommen har en markant fasade og utmerket eksponering mot gaten. Med store vindusflater og direkte inngang fra fortauet har lokalet optimale forutsetninger for å fange oppmerksomheten til forbipasserende. Den visuelle synligheten gjør lokalet godt egnet for virksomheter som ønsker høy profilering, enten det gjelder handel, servering eller annen publikumsrettet aktivitet.

Strandgaten er en del av det utvidede gågatenettet i sentrum, med kort gangavstand til de mest sentrale punktene i byen: Torgallmenningen, Vågen, Fisketorget og Bryggen. Flere bussholdeplasser, bybanestopp og parkeringsanlegg ligger i umiddelbar nærhet, slik at kundetilstrømningen er sikret både til fots, med kollektivtransport og bil.

Området er under kontinuerlig utvikling, og kommunen har de siste årene lagt stor vekt på å styrke bylivet i sentrum. Dette innebærer økt tilrettelegging for handel, servering og opplevelsesbasert næring. Strandgaten har derfor en gunstig posisjon for virksomheter som ønsker å etablere seg i et område med tydelig vekstpotensial og høy attraktivitet.

Med et samlet areal på ca. 215 m² gir lokalet fleksible muligheter for ny eier. Enten målet er å etablere ny drift, videreutvikle eiendommen eller leie ut til profesjonelle aktører, representerer beliggenheten i Strandgaten 56 en god mulighet, midt i den pulserende kjernen av Bergen sentrum.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området rundt Strandgaten 56 preges av en klassisk og tett bystruktur som gir Bergen sentrum sitt særegne uttrykk. Her står historiske bygårder side om side med moderne næringsbygg, og helheten danner et levende bymiljø med tydelig urban karakter. Fasadeuttrykkene varierer fra pusset tegl og tradisjonell mur til nyere glass- og stålflater, noe som gir gaten et dynamisk og tidstypisk preg uten at det går på bekostning av den historiske sjarmen.

Strandgaten har i flere hundre år vært en sentral ferdselsåre for handel og håndverk, og mange av byggene bærer fortsatt preg av sin opprinnelige bruk, ofte med butikklokaler i første etasje og kontor- eller boligarealer over. De senere årene har flere eiendommer blitt rehabilitert og modernisert, slik at området i dag fremstår som en balansert blanding av tradisjon og fornyelse.

I nærområdet finnes alt fra små nisjebutikker og kaféer til etablerte kjedekonsepser og profesjonelle tjenestetilbydere. Samlet skaper dette et levende og variert bybilde som understøtter aktiviteten i gaten. For næringsaktører gir det et attraktivt naboskap med høy fottrafikk, gode synergimuligheter og en tydelig byidentitet.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 265 kvm, Eierform: Fellestomt

Byggemåte

Næringsseksjonen i Strandgaten 56 (snr. 1) er oppført over to plan, med butikklokale i første etasje og lager i kjeller. Bygningen har grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner, og yttervegger av mur- og betong, utvendig pusset og malt. Taket er et valmtak med tresperrer, tekken med skifer på lekter og sutak. Takteking og flere bygningsdeler antas å være av eldre årgang.

Vinduer mot gate består av enkeltlags glass i eldre rammer, mens inngangsdør er en tofløyet aluminiumsdør med enkelt glassfelt. Innvendig består gulvflatene hovedsakelig av laminat og bygningsplater, veggene er påforet og kledd med

malte plater, og himling er i ubehandlet gips. Kjeller har betonggulv, malte vegger og himling av betong – og benyttes i dag som råkjeller/lager.

Tekniske installasjoner er i hovedsak plassert i kjeller og omfatter sprinklersentral, brannslange, sikringsskap med skrusikringer, samt vannrør av plast og kobber og avløpsrør i støpejern/plast.

Bygningen fremstår som et oppussingsobjekt med behov for omfattende rehabilitering og oppgradering av tekniske anlegg, overflater og standard. Grunnstrukturen vurderes som solid, men tiltak må påregnes for å tilpasse bygget til dagens krav for bruk, ventilasjon, brannsikkerhet og innemiljø.

Innhold

I 1. etasje er det et stort åpent rom med noen nivåforskjeller i terrenget innover i lokalet. I denne etasjen er det også et eldre WC.

Kjeller består av et stort lager med noe varierende takhøyde.

Lokalet selges slik det står. Det blir ikke foretatt noen ytterligere utrydning eller vask av lokalet innen overtagelsen.

Areal

Bruksareal: 215 kvm

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt rapport utført av takstmann Patrick Bang. Megler har ikke kontrollmålt eiendommen.

Standard

Lokalet i Strandgaten 56 ligger i byggets første etasje, med direkte adkomst fra gateplan og store vindusflater. Her er det gode eksponeringsforhold og naturlig kontakt med bylivet utenfor. Arealet i første etasje er oversiktlig og lett å tilpasse til ulike typer virksomhet – enten handel, servering eller tjenesteyting.

Bak hoveddelen av lokalet finnes et stort kjellerareal med direkte internforbindelse. Dette arealet har tidligere vært brukt som lager og gir rom for oppbevaring, produksjon eller tekniske installasjoner. Kjelleren er imidlertid fuktig, og det må påregnes tiltak for å håndtere fukt og etablere tilfredsstillende ventilasjon.

Kjerneinformasjon

Lokalet ble tidligere sprinklet, og det er etablert en nyere gipset himling i første etasje. Utover dette må ny eier påregne omfattende rehabilitering av tekniske anlegg, herunder rør, VVS, strøm, varmekilder og ventilasjon. Overflater, gulv og himlinger bør også oppgraderes i tråd med ønsket bruk og moderne standard.

Samlet sett fremstår lokalet som et prosjekt med stort utviklingspotensial for den som ønsker å skape et funksjonelt og attraktivt næringslokale midt i Bergens mest pulserende handlegate.

Oppvarming/kjøling/ventilasjon

Lokalet har per i dag ingen etablert oppvarmingsløsning. Det vil derfor være nødvendig for ny leietaker å etablere egnet oppvarming etter behov og bruk.

Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Parkering

Eiendommen har nærhet til Klostergarasjen, et moderne og døgntilgjengelig parkeringsanlegg med direkte utgang til Strandgaten. Dette gir eiendommen en svært god parkeringsdekning i et område der tilgjengelig parkering normalt er begrenset.

Klostergarasjen driftes av Bergen Parkering AS og tilbyr både korttids- og langtidsparkering, samt mulighet for bedriftsabonnement og faste plasser etter avtale.

I tillegg finnes det flere parkeringshus i nærområdet, blant annet Bygarasjen og City Park

P-hus i Markeveien, som gir ytterligere kapasitet og fleksibilitet.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

SAMEIET/ØKONOMI

Forretningsfører

Intern forretningsførsel.

Sameiet

Sameiet strandgaten 56

Sameiets økonomi:

Eierseksjonen hører til et sameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i eventuelle vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Slike dokumenter er pt. ikke mottatt av megler. Borettslaget i etasjene oppover utgjør boligseksjonen.

Styregodkjennelse

Styregodkjenning er ikke påkrevd.

Skattetakst

Ligningsverdien er ikke innhentet.

Felleskostnader

Næringsseksjonen betjener felleskostnader til sameiet for å dekke felles forsikring av bygget og felles vedlikeholdskostnader. Felleskostnader har til dd. ikke vært krevd inn.

Forsikring for perioden: 01.01.25-31.12.25 kr 37.651 (andel 2/7): Seksjon 1 dekket kr. 10 757,- for felles husforsikring i inneværende år.

Øvrige felleskostnader til vedlikehold ol. fordeles etter sameiebrøk.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Lånevilkår

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 33 205 pr. år

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og

tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 23.09.2022 relatert til søknad om bruksendring fra bevertning til forretning i 1. etasje.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøper gjøres også oppmerksom på følgende opplysning:
Strandgaten 56 brente i 1863. Bygningsmassen som står på eiendommen i dag, kan i hovedsak trolig føres tilbake til ca 1865 og er en murforblendet trebygning. Generalkartet fra 1880 underbygger dette. Fasaden mot gaten er endret senere, og utfra dokumentasjonen som er innsendt, ser det ut til at også det meste av den opprinnelige hovedkonstruksjon er endret. Det er liten sannsynlighet for at opprinnelige bygningsdeler fortsatt finnes. Området brente også i 1686. Etter den brannen ble det laget et kart/en tegning over området som viste hva som gjensvarte av bebyggelsen. Det var hovedsakelig noen murfasader mot gaten og en rekke murbygninger bak. Dette var ildfaste lagerbygninger, såkalte steinkjellere, hvor noen antagelig kan dateres så langt tilbake som til 1500-tallet. Flere av disse kjellerne, eller rester etter dem, eksisterer fremdeles. For eiendommen Strandgaten 56 er det ikke tidligere registrert noen steinkjeller, men noe av tegningmateriale som er innsendt, kan tyde på at det finnes rester av gammelt murverk på eiendommen. Det er ikke usannsynlig at det opprinnelig har vært en steinkjeller også her. Steinkjellere eller rester etter disse vil trolig omfattes av Kulturminnelovens bestemmelser. Strandgaten 56 har antikvariske verdier som bør ivaretas ved tilpassing til ny bruk.

Leieforhold

Eiendommen er på nåværende tidspunkt utleid/ikke utleid.

Odel

Eierseksjoner er ikke underlagt odel

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på seksjonens grunnboksblad:

- 1959/1409-1/106 Erklæring/avtale
09.02.1959

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. verkstedsbygning

Overført fra: 4601-165/33

Gjelder denne registerenheten med flere

- 1964/407-1/106 Bestemmelse om vannledn.
14.01.1964

Overført fra: 4601-165/33

Gjelder denne registerenheten med flere

- 2021/1256707-1/200 Kjøpekontrakt
08.10.2021 21:00

Rettighetshaver: SVAL EIENDOM AS

Org.nr: 923362983

Overført fra: 4601-165/33

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

- 2021/1516848-1/200 Seksjonering
02.12.2021 21:00

opprettet seksjoner:

snr: 1

formål: Næring

sameiebrøk: 2/7

Reguleringsmessige forhold

Seksjonen er regulert til næringsformål/butikklokale.

Gjeldende reguleringsplan (på grunnen)
Eiendommen (gnr/bnr 165/33) er fullt ut omfattet av PlanID 4910000 - "BERGENHUS. KLOSTERET/STRANDGATEN 3", en endelig vedtatt arealplan (ikraft 24.03.1982). Dekningsgraden er 100 %. Innenfor planen er formålene registrert som "Annet spesialområde" (98,1 %) og "Gangvei" (1,9 %). Det fremgår ingen registrerte planendringer på eller tett inntil eiendommen. Kartet i rapporten (se oversiktskart og reguleringskart) viser formålsavgrensninger og gangforbindelser i gateplanet.

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018, Arealplan-ID 65270000)

Kjerneinformasjon

Eiendommen har 100 % dekning av KPA 2018. Arealformål er delt likt mellom "Sentrumsformål - Byfortettingssone (BY1)" (50 %) og "Sentrumsformål - Sentrumskerne (S1)" (50 %). Dette indikerer sentrumsbebyggelse med høy utnyttelse og blandede, publikumsrettede formål. Kart og tegnforklaring fremgår av kommuneplankartene i rapporten.

Hensynssoner og båndlegging (KPA 2018)

Eiendommen ligger innen angitt hensyn kulturmiljø:

- H570_2 Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes (100 %)

- H570_7 Historisk sentrum (100 %)

Videre omfattes den av båndlegging etter kulturminneloven (H730_1, 100 %). Tiltak må derfor forventes vurdert opp mot kulturmiljø-/verneinteresser, herunder krav til utforming, materialbruk og fasadeendringer.

Faresoner/tema i kommuneplanen

- Brannsmitte (H390_3, 100 %) - kan gi skjerpede krav til brannprosjektering, seksjonering og materialbruk.

- Luftkvalitet - gul sone (H390_2, 100 %) - utløser normalt behov for vurdering av ventilasjon/innemiljø ved ny eller endret bruk.

Det er også angitt bestemmelsesområde #4 under KPA med hjemmel "Byggegrense, utbyggingsvolum, funksjonskrav (100 %)". Disse forholdene bør gjennomgås ved prosjektering/bruksendring.

Kommunedelplan

Eiendommen er dekket av KDP Sentrum (PlanID 15780000, vedtatt 10.12.2001). KDP-kart viser nærområdet som en blanding av boligområder (52,3 %) og annet byggeområde (47,7 %), hvilket underbygger sentrumsnær, tett bystruktur med kombinerte funksjoner. Kartutsnitt og tegnforklaring er inntatt i rapporten.

Nærliggende planer/tiltak

Rapporten lister flere eldre reguleringsplaner i nærområdet (bl.a. Vågen/Bryggen-området, parkeringsanlegg/veggtunnel under Klosteret), samt nyere igangsettingstillatelser i nærheten. Ingen planendringer er markert direkte på eiendommen. Dette er likevel opplysninger som bør verifiseres mot kommunens planregister ved konkrete tiltak.

Tekniske temadata - fjernvarme

Eiendommen er oppgitt som berørt av Eviny Termo AS' fjernvarmekonsesjonsområde. Eventuell tilknytningsplikt må avklares i byggesak/energiforskrift for det aktuelle tiltaket.

Oppsummering/konsekvenser for tiltak

Eiendommen ligger i etablert sentrumssone med tydelig handels- og publikumsrettet profil. Reguleringsplanen fra 1982 og kommuneplanens hensyn til kulturmiljø og båndlegging tilsier at fasade- og bygningsmessige endringer må prosjekteres skånsomt og i dialog med planmyndigheten. Brann- og luftkvalitetssoner medfører skjerpede tekniske vurderinger ved etablering/ending av drift (ventilasjon, materialvalg, brannstrategi). Den lille gangveikomponenten i formålskartet bør hensyntas ved disponering av første etasje og adkomst. For alle tiltak anbefales tidlig avklaring med Plan- og bygningsetaten og gjennomgang av reguleringsbestemmelser/kulturminnekrav før søknad.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 165 Bnr. 33 Snr. 1 i Bergen kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens

Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

100 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 000 000,-))

101 350,- (Omkostninger totalt)

4 101 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell

egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning

Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail eller fax. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har

mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Salgsvilkår

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

"As is-klausul"

Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstava, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Kjerneinformasjon

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 500 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / takstmann og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

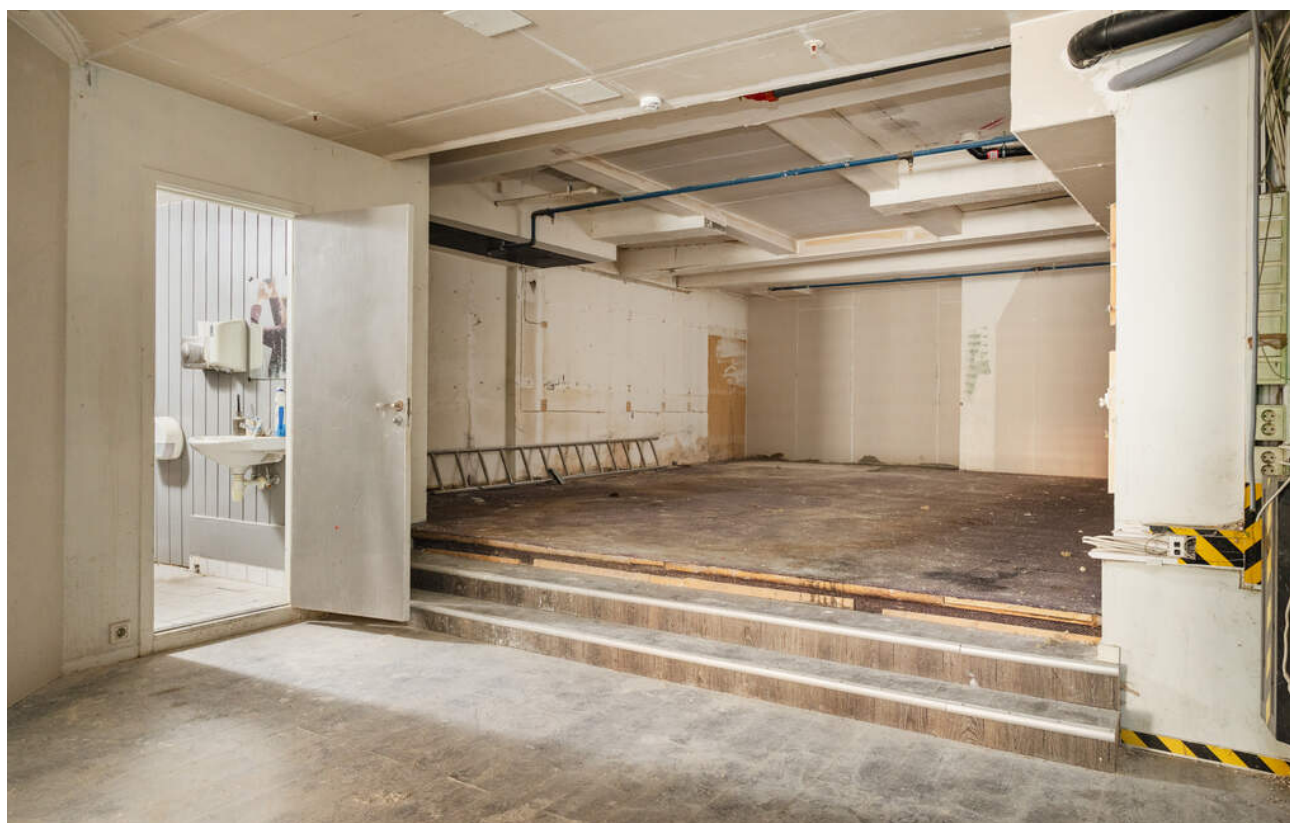
Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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









VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

Befaringsrapport

Strandgaten 56 - Arealmåling og bygningsbeskrivelse

📍 Strandgaten 56, 5004 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 165, bnr. 33, snr. 1



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 13.11.2025

Oppdragsnr.: 20932-3004

Referansenummer: BP4969

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



Gyldig rapport
13.11.2025

Strandgaten 56, 5004 BERGEN
Gnr 165- Bnr 33
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
LAKSEVÅG 5160



Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig



Patrick Bang

post@bangtakst.no
979 16 572

Beskrivelser

Bygningsbeskrivelse

AKTUELL NÆRINGSSEKSJON

Næringsseksjon (snr. 1) oppført over to plan.

STANDARD

Seksjonen fremstår som et oppussingsobjekt med behov for total rehabilitering.

EGENSKAPER

Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Denne rapporten omfatter kun arealmåling og enkel beskrivelse av innvendig- og utvendig bygningsmasse. Rapporten må ikke forveksles med en tilstandsrapport. Det kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler ved oppussing.

BELIGGENHET

Næringsseksjonen har en sentral plassering i Strandgaten på Nordnes, med umiddelbar nærhet til Bergen sentrum. Området er preget av variert bybebyggelse og består av både boliger, servicefunksjoner og næringsvirksomhet. Det er kort gangavstand til kollektivtilbud i sentrumskjernen, med hyppige bussavganger fra Torget og tilgang til Bybanen ved sentrum. Strandkalterminalen ligger også i nærheten, med ferje- og flybusstilbud. Området har et bredt utvalg av dagligvarebutikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Nordnesparken og sjøbadet ligger innen kort gangavstand og gir tilgang til rekreasjonsområder. Det er også gangavstand til kultur- og idrettstilbud i sentrum, samt treningssentre i nærområdet. Strandgaten har gode forbindelser til omkringliggende gater og næringsmiljøer, og beliggenheten gir enkel tilgang til både kundegrunnlag og sentrumsfunksjoner.

TOMT

Felles tomt på 265,1 m². Tomten består i all hovedsak av bygningsmassen.

ADKOMST

Adkomst via offentlig gate.

PARKERING

Det medfølger ikke parkeringsplass til seksjonen. Flere parkeringsanlegg i nærområdet.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Vinduer:

Enkeltlagsvindu mot vei.

Vindu av eldre årgang.

Dører:

To-fløyet ytterdør i alu. karm med enkeltlagsvinduer.

Dør av eldre årgang.

Tak:

Valmtak med tresperrer.

Taktekking med sutak, lekter og skifer.

Taktekkingen er sannsynligvis av eldre årgang.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Generell beskrivelse:

Gulvoverflater består i hovedsak av laminat og bygningsplater/sponplater. Vegger er i hovedsak påført med malte plater. Himling av ubehandlet gips. Kjeller med betonggulv og malte vegg- og himlingsplater av i hovedsak betong. Rommene fremstår som rålokaler. WC i 1. etasje med servant og gulvstående toalett. Tekniske installasjoner er i hovedsak plassert i kjeller.

Strandgaten 56, 5004 BERGEN
Gnr 165- Bnr 33
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
LAKSEVÅG 5160



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør samt kobber. Fordelerstamme i kjeller.
Avløpsrør av støpejern/plast.
Sikringsskap med skrusikringer.
Sprinklersentral. Brannslange i 1. etasje.

AREALOVERSIKT

Kjeller: 73 m².
1. etasje: 142 m².

Totalt areal: 215 m² (areal innenfor omsluttende vegger).

TAKHØYDER

Variierende takhøyder i begge etasjer. Rundt 2,0 meter i kjeller (stedvis ned mot 1,90 meter). I hovedsak ca. 2,58-2,60 meter takhøyde i 1. etasje. Opp mot 3,4 meter takhøyde ved inngang til seksjonen.

Merk at arealet inkl. sjakt som går over to etasjer (fiktivt areal). Grunnet varierende takhøyder samt skråvegger, buer o.l. kan det forekomme avvik. Innebygget areal i 1. etasje med manglende tilkomst er skjønsmessig medtatt, forutsatt at arealet kan benyttes ved riving. Areal i kjeller må sees på som "gulvflate", da arealene ikke er egnet for andre formåling enn lagring o.l. pdd. Arealet må sees på som omtrentlig. Det tas forbehold om at arealene ikke er kontrollert mot tegninger (for kontroll av bla. sjakter o.l.).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
12.11.2025	12:00	14:00	Patrick Bang	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	33	1	265,1 m²	Kilde: Informasjo n fra grunnboke n	Eiet

Adresse

Strandgaten 56

Hjemmelshaver

Strandgaten 56 AS

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
-------------	-------

Strandgaten 56, 5004 BERGEN
Gnr 165- Bnr 33
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
LAKSEVÅG 5160



Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Strandgaten 56, 5004 BERGEN
Gnr 165- Bnr 33
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
LAKSEVÅG 5160



Andre bilder



El. installasjoner



Sikringsskap



Fordelerstamme/vannforsyningsrør



Sprinklersentral



Brannslange

Vedtatt i årsmøte den: 11.01.2022 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER FOR SAMEIET

STRANDGATEN 56 OG HENNEBYSMAUET 8-10

1. NAVN OG INNHOLD

Sameiets navn er Strandgaten 56 og Hennebysmauet 8-10, og har gårdsnummer 165 og bruksnummer 33 i Bergen kommune.

Sameiet består av 1 boligseksjon og 1 næringsseksjon med brøk hhv. 5/7 og 2/7.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Se for øvrig punkt 4.2 om seksjonseierens vedlikeholdsplikt for de deler av fellesareal som kun betjener én seksjon.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også installasjoner som går gjennom flere bruksenheter, slik som elektrisk anlegg, VVS-anlegg, sprinkler- og brannalarmanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

- Vinduer som kun brukes av én seksjon.
- Dører, herunder ytterdører, som kun brukes av én seksjon.
- De deler av VVS-anlegg som kun brukes av én seksjon.
- De deler av elektrisk anlegg som kun brukes av én seksjon.
- De deler av sprinkleranlegg som kun brukes av én seksjon.
- De deler av brannalarmanlegg som kun brukes av én seksjon.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5. ÅRSMØTET

5.1. Årsmøtets myndighet

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

5.2. Ordinært årsmøte

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

6. STYRET

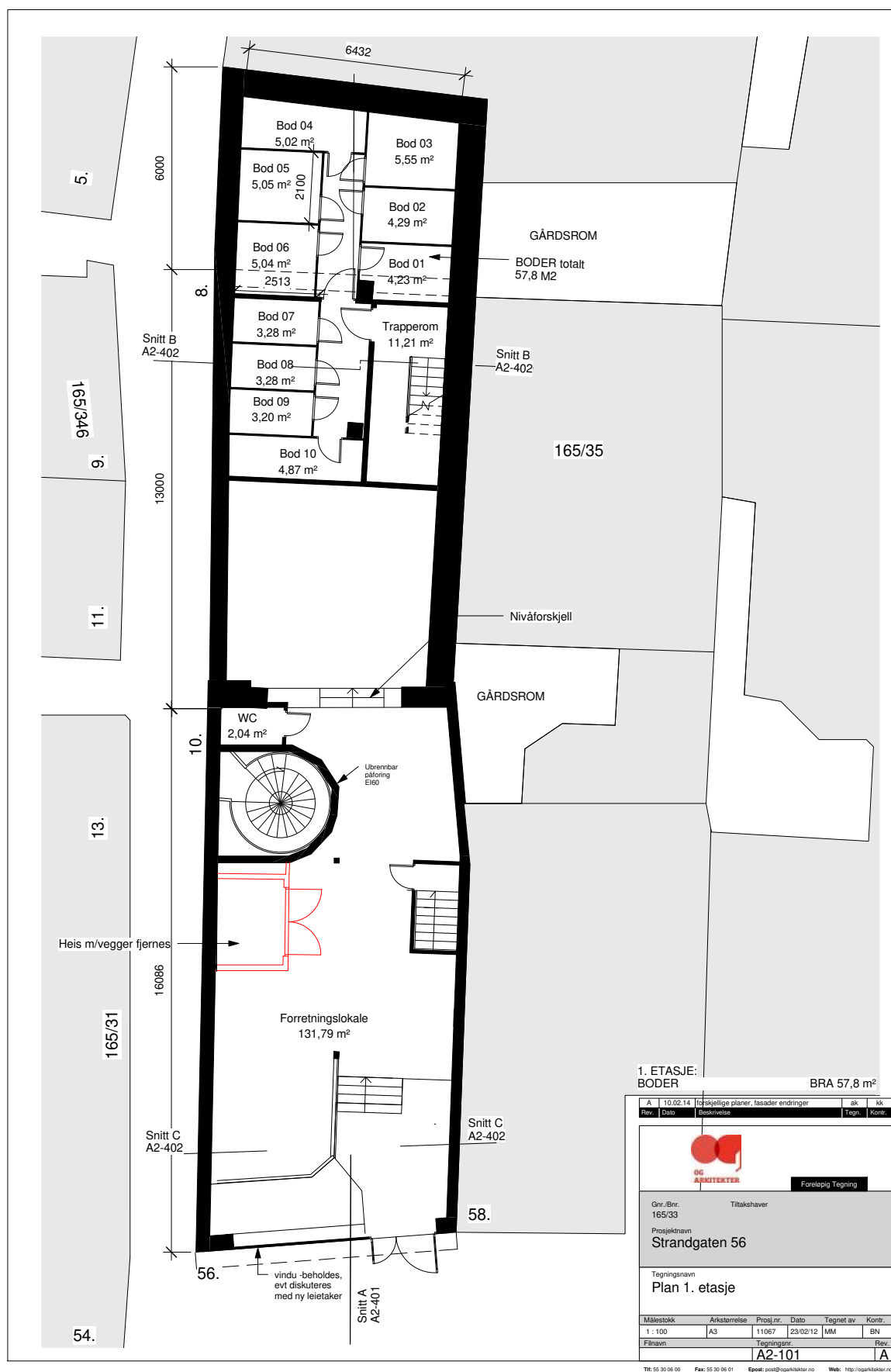
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst to medlemmer.

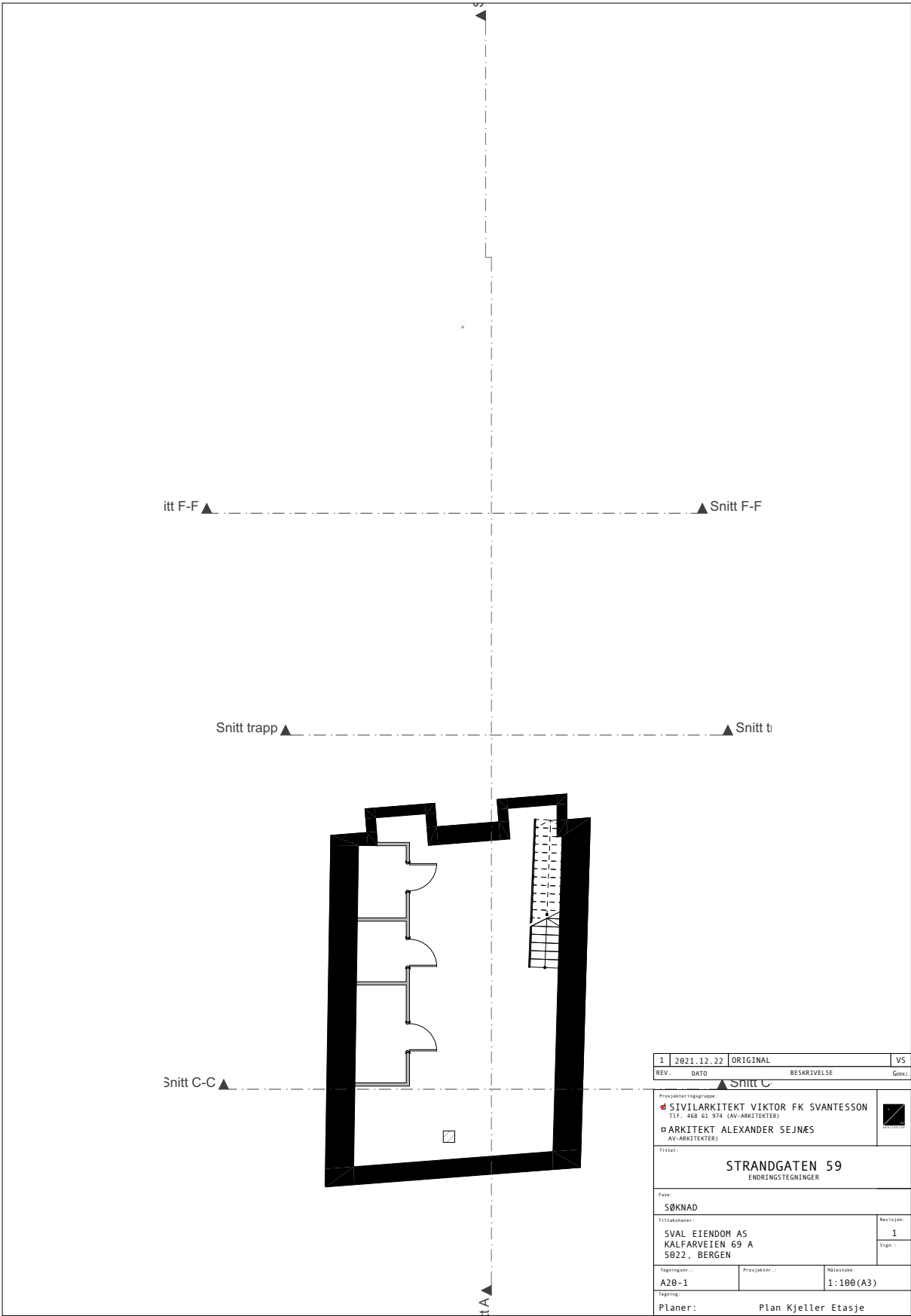
7. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

8. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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







BERGEN KOMMUNE

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

Birk Advokatfirma AS
 Strandkaien 2A
 5013 BERGEN

Deres referanse:
 Andreas Skylstad

Vår saksbehandler:
 Maria Therese Nesse

Vårt saksnummer:
 201412758/50

Dato:
 160322

TILLATELSE TIL ENDRING

Eiendom : Gnr 165 Bnr 33
 Adresse : Strandgaten 56
 Tiltakshaver : Sval Eiendom AS
 Tiltaket : Bruksendring forretning/salgslokaler

Vi viser til søknad om endring av tillatelse mottatt 23.12.2021.

1. Søknaden gjelder

Endring av rammetillatelse datert 11.11.2015 til:

- Bruksendring fra bevertning til bolig og oppdeling av bruksenheter.
- Bruksendring fra bevertning til forretning 131.8 m² BRA.
- Fasadeendring.
- Rivning av deler av bygg, innvendige rulletrapper, og vareheis med tilhørende sjakt og maskinhus over tak.

Følgende deler av tillatelsen søkes endret:

- Endrede planløsninger og endret plassering av trappeløp
- Reduksjon av antall boenheter i 2. etasje fra 3 til 2
- Fasadeendring i form av at 2 takvindu mot nordvest fjernes og 1 takvindu mot sørøst fjernes

Endret planløsning medfører at boder i boenhetene fjernes, bodkravet ivaretas gjennom bodarealene i 1. etasje. I 4. etasje (loft) er plassering av ett vindu korrigert i forhold til tegninger til rammesøknad, og eksisterende dobbeltvindu beholdes og fjernes/blendes ikke som først forutsatt i rammesøknad.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra tekniske krav datert 21.10.2020 og avslag på søknad om dispensasjon datert 21.10.2020, samt igangsettingstillatelser datert 19.09.2018 og 08.09.2020.

Vi vurderer det slik at endringen ikke krever en ny vurdering av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4. Dette begrunnes med at endringen i

all hovedsak innebærer innvendig endring av planløsning og plassering av trappeløp som ikke påvirker forholdene som bestemmelsen er ment å ivareta, samt at tiltaket endres i gunstig retning for naboeiendommer ved at det blir færre boenheter og færre takvindu.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til endring av rammetillatelse datert 11.11.2015:

- Endrede planløsninger og plassering av trappeløp
- Reduksjon av antall boenheter i 2. etasje fra 3 til 2
- Fasadeendring i form av at 2 takvindu mot nordvest fjernes og 1 takvindu mot sørøst fjernes

Det vil ikke være behov for å søke om ny igangsettingstillatelse for tiltaket, da det alt foreligger igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket datert 08.09.2020.

2.1. Tidligere tillatelse

For øvrige forhold gjelder rammetillatelse datert 11.11.2015.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 4910000, BERGENHUS. KLOSTERET/STRANDGATEN, stadfestet 1982 og er regulert til antikvarisk spesialområde samt blandet formål bolig/forretning.

I kommunedelplan for BERGENHUS. KDP SENTRUM er eiendommen vist som delvis boligområde og delvis blandet sentrumsformål. I kommunedelplanens plankart 2 fremgår det at bygningene på eiendommen også er vist som bebyggelse i verneverdig kulturmiljø, med særskilte bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som delvis sentrumskerne S1 og delvis byfortettingssone BY1 og den ligger innenfor hensynssonene Bestemmelsesområde #4, H570_2 Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes, H570_7 Historisk sentrum, H730_1 Båndlagt etter lov om kulturminner, H390_3 Brannsmitte, H390_2 Luftkvalitet - gul sone, og H410_1 Konesjonsområde.

3.2. Nabovarsling

Ansvarlig søker har opplyst at de har unnlatt å nabovarsle, fordi deres interesser i liten grad berøres av endringen i form av innvendige endringer og reduksjon i antall boenheter og takvindu, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

3.3. Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Og Arkitekter AS	996052958	(Utgår) SØK/PRO t.kl 2	Arkitektur-prosjektering
Cowi AS	979364857	(Utgår) PRO t.kl 3	Brannkonsept
Vika Bygg Og Eiendomsutvikling AS	815100832	PRO t.kl 2	Bygningsfysikk

Bratland Eiendomsutvikling AS	813688662	(Utgår) UTF t.kl 2	Utførelse av bygningsmessige arbeider
BRATLAND EIENDOMSUTVIKLING AS	813688662	(Utgår) SØK t.kl 2	Søkerfunksjonen
ROMRISS AS	921283555	(Utgår) PRO t.kl 2	Prosjektering av arkitektur
RAMBØLL NORGE AS	915251293	PRO t.kl 3	Brannkonsept ombygging Strandgaten 56
SYSTEMAIR AS	929387384	(Utgår) PRO t.kl 1	Balansert ventilasjon for leilighetsbygg
TOTAL SPRINKLER AS	913745272	(Utgår) PRO t.kl 3	Prosjektering av sprinkleranlegg
TOTAL SPRINKLER AS	913745272	(Utgår) UTF t.kl 3	Montering av sprinkleranlegg
A/STAB AS	984548648	Kontroll t.kl 3	Brannsikkerhet ifm. endringer i eksisterende byggverk
OMEGA AKERHOLDT AS	913130529	(Utgår) Kontroll t.kl 1	Fuktsikring av våtrom
KONSTRUKSJONSTEKNIKK AS	995081067	PRO t.kl 2	Prosjektering av konstruksjons-sikkerhet
ING. ASBJØRN DANIELSEN HOLDING AS	914217857	Kontroll t.kl 2	Bygningsfysikk
AVITRON NORGE AS	917457999	(Utgår) PRO t.kl 2	Prosjektering av brannalarmanlegg
AVITRON NORGE AS	917457999	(Utgår) PRO t.kl 2	Prosjektering av ledesystem
AVITRON NORGE AS	917457999	(Utgår) UTF t.kl 2	Installasjon av brannalarmanlegg
AVITRON NORGE AS	917457999	(Utgår) UTF t.kl 2	Installasjon av ledesystem
BIRK ADVOKATFIRMA AS	925331554	SØK - T. kl. 2	Ansvarlig søker f.o.m. 29.10.2021
TAKSTMANN OG BYGGMESTER THOMAS HJELLE AS	997943376	UTF - T. kl. 2	Utførelse av bygningsmessige arbeider, f.o.m. 29.10.2021
Siviliarkitekt Viktor F K Svantesson	914122155	PRO - 2	Arkitektur-prosjektering til endringssøknad
Sletten Elektro AS	985727139	PRO/UTF - 1	Brann, Nødlys
KRODA Konsult AS	918478884	Kontroll - 1	UK Våtrom
Straume Rør AS	821330742	PRO/UTF - 2	Sanitæranlegg, Sprinkleranlegg
Ventibygge AS	916767307	PRO - 1	Balansert ventilasjon

Saksnummer 201412758
Side 3 av 5

Ventibygge AS	916767307	UTF - 1	Balansert ventilasjon
---------------	-----------	---------	-----------------------

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

3.4. Visuelle kvaliteter og bevaring av kulturell verdi

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

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende, jf. plan- og bygningsloven § 31-1.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte endring. Endringen omfatter fjerning av tre takvindu, noe som vurderes som gunstig med tanke på bevaring av det historiske taklandskapet. I tillegg er plassering av ett vindu korrigert i forhold til tegninger til rammesøknad, og eksisterende dobbeltvindu beholdes og fjernes/blendes ikke som først forutsatt i rammesøknad.

Endingen vurderes som svært beskjedne og vi har ikke sett behov for å innhente uttalelse fra Byantikvaren.

3.5. Unntak fra plankrav

Endringen er av begrenset omfang. Endringen er ikke mer omfattende, og påvirker heller ikke omgivelsene i større grad enn tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven § 20-4. Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 er unntatt plankrav i henhold til kommuneplanens bestemmelser § 3.2.1. Med bakgrunn i dette finner vi også at omsøkt endring kan unntas plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 3.1.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Maria Nesse - saksbehandler

Hanne Karin Broch - konstituert seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Sval Eiendom AS, Kalfarveien 69A, 5022 BERGEN

BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

BIRK ADVOKATFIRMA AS
Strandkaia 2A
5013 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/15108-5
Saksbehandler: Maria Therese Nesse
Dato: 23.09.2022

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 165 Bnr 33
Adresse : Strandgaten 56
Tiltakshaver : SVAL EIENDOM AS
Tiltaket : Bruksendring forretning/salgslokaler

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 29.08.2022 og tilleggskommunikasjon mottatt 22.09.2022, rammetillatelse datert 11.11.2015, igangsettingstillatelser datert 19.09.2018 og 08.09.2020, dispensasjon datert 21.10.2020 og avslag på søknad om dispensasjon datert 21.10.2020, samt tillatelse til endring datert 16.03.2022.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for tiltaket som omfatter:

- Bruksendring fra bevertning til bolig og oppdeling av bruksenheter.
- Bruksendring fra bevertning til forretning 131,8 m² BRA.
- Fasadeendring.
- Rivning av deler av bygg, innvendige rulletrapper, og vareheis med tilhørende sjakt og maskinhus over tak.
- Endring:
 - Endrede planløsninger og endret plassering av trappeløp
 - Reduksjon av antall boenheter i 2. etasje fra 3 til 2
 - Fasadeendring i form av at 2 takvindu mot nordvest fjernes og 1 takvindu mot sørøst fjernes

, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

Ansvarlig søker har vedlagt sluttrapport for faktisk disponering av avfall og godkjenning av teknisk sluttdokumentasjon fra Bergen Vann datert 09.08.2022 med saksnummer 2021/105514-5.

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

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

Maria Therese Nesse

Saksbehandler

Bao Nam Manh Nguyen

Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: SVAL EIENDOM AS, Kalfarveien 69A, 5022 BERGEN

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



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/33/0/0
Utløst 05. november 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 vertikallnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendoms-teig(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
261025590	Grunneiendom	0	Ja	265,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4910000	30	BERGENHUS. KLOSTERET/STRANDGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.03.1982		100,0 %

Side 1 av 3

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
4910000	699 - Annet spesialområde	98,1 %
4910000	322 - Gangvei	1,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	50,0 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S1	50,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	52,3 %
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	47,7 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
9910101	30	BERGENHUS. PARKERINGSANLEGG OG VEGTUNNEL UNDER KLOSTERET	3	200403374
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	199814331
61570000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 117, 118 MFL., GRIEGGÅRDEN	3	201001437
18740000	21	BERGENHUS. KPD BERGEN HAVN	3	200512751

Side 2 av 3

Vedlegg

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10000	30	BERGENHUS. BRANNSTRØKET AV 1916 (tidligere D-1)	3	199938316
8250000	30	BERGENHUS. KLOSTERKVARTALET KLOSTERGATEN - VESTRE MURALLMENNINGEN	3	190710721
7340000	30	BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET	3	190001274

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/213	139861825-1	Ombygging	Kontor- og adm.bygning rådhus	Igangsettingstillatelse	02.12.2024	202414593
165/227	139286715-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	17.10.2024	202317436

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 05. november 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

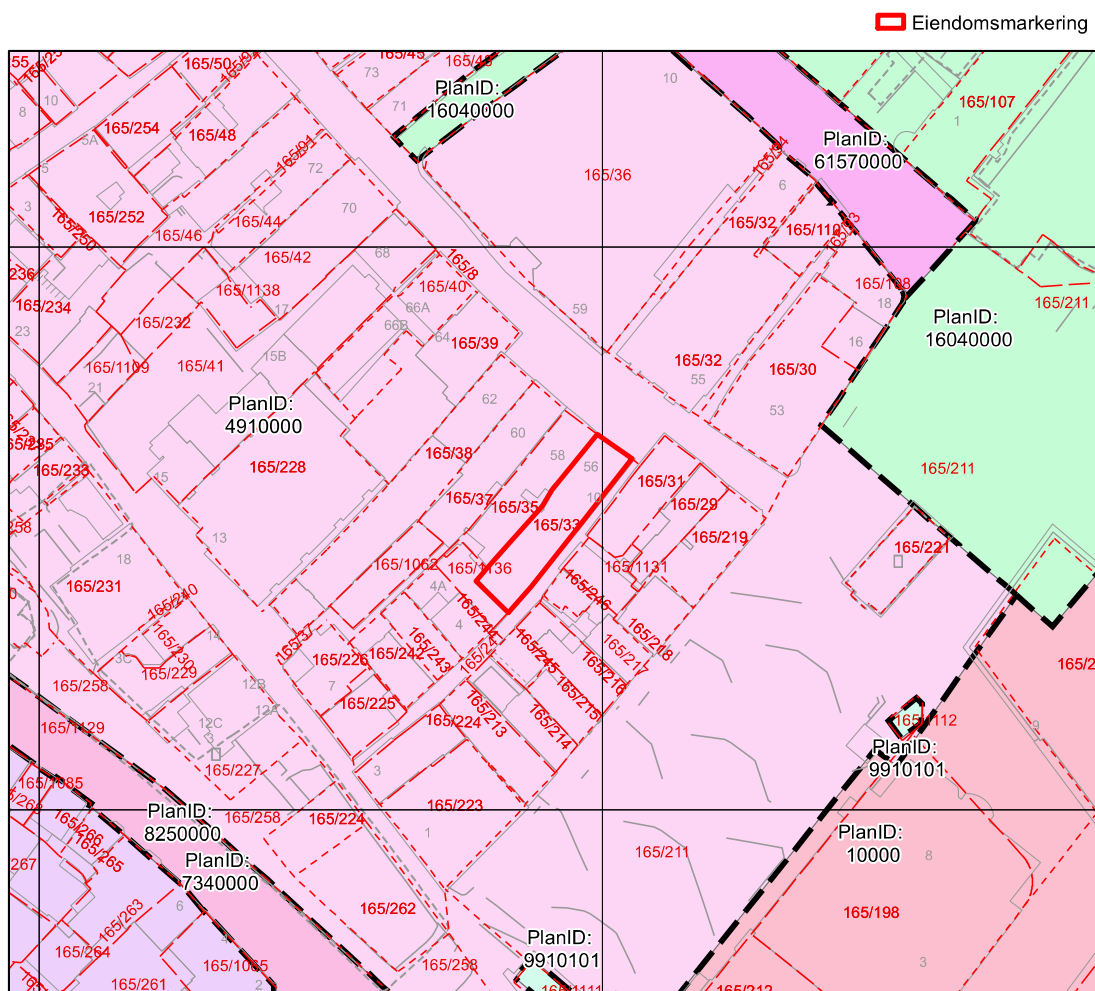
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/33/0/0
Dato: 05.11.2025 Adresse: Strandgaten 56 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
4910000

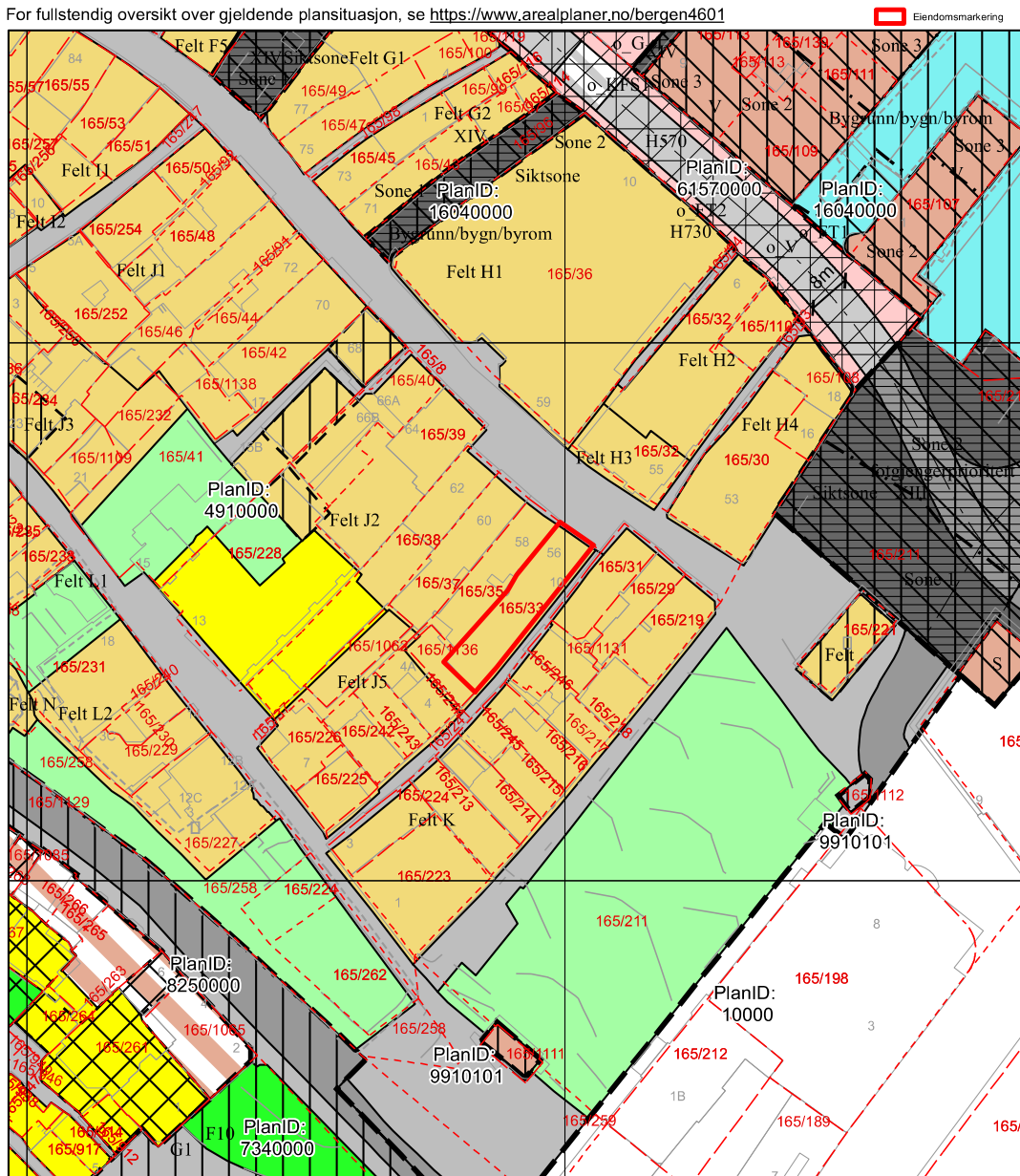


Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/33/0/0
Dato: 05.11.2025 Adresse: Strandgaten 56 m.fl.



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  Reguleringsplan bevaringsgrense
-  Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone
-  660 - Bevaringsområder
-  661 - Bevaring av bygninger
-  662 - Bevaring av anlegg
-  800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Båndleggingsone
-  Sikringsone

Piangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Annet byggeområde
-  Kjørevei
-  Gangveg
-  Gatetun
-  Havneområde i sjø
-  Annet trafikkområde
-  FRIOMRÅDER
-  Park
-  Annet friområde
-  Annet spesialområde
-  Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2010 - Veg
-  2012 - Gate med fortau
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.11.2025

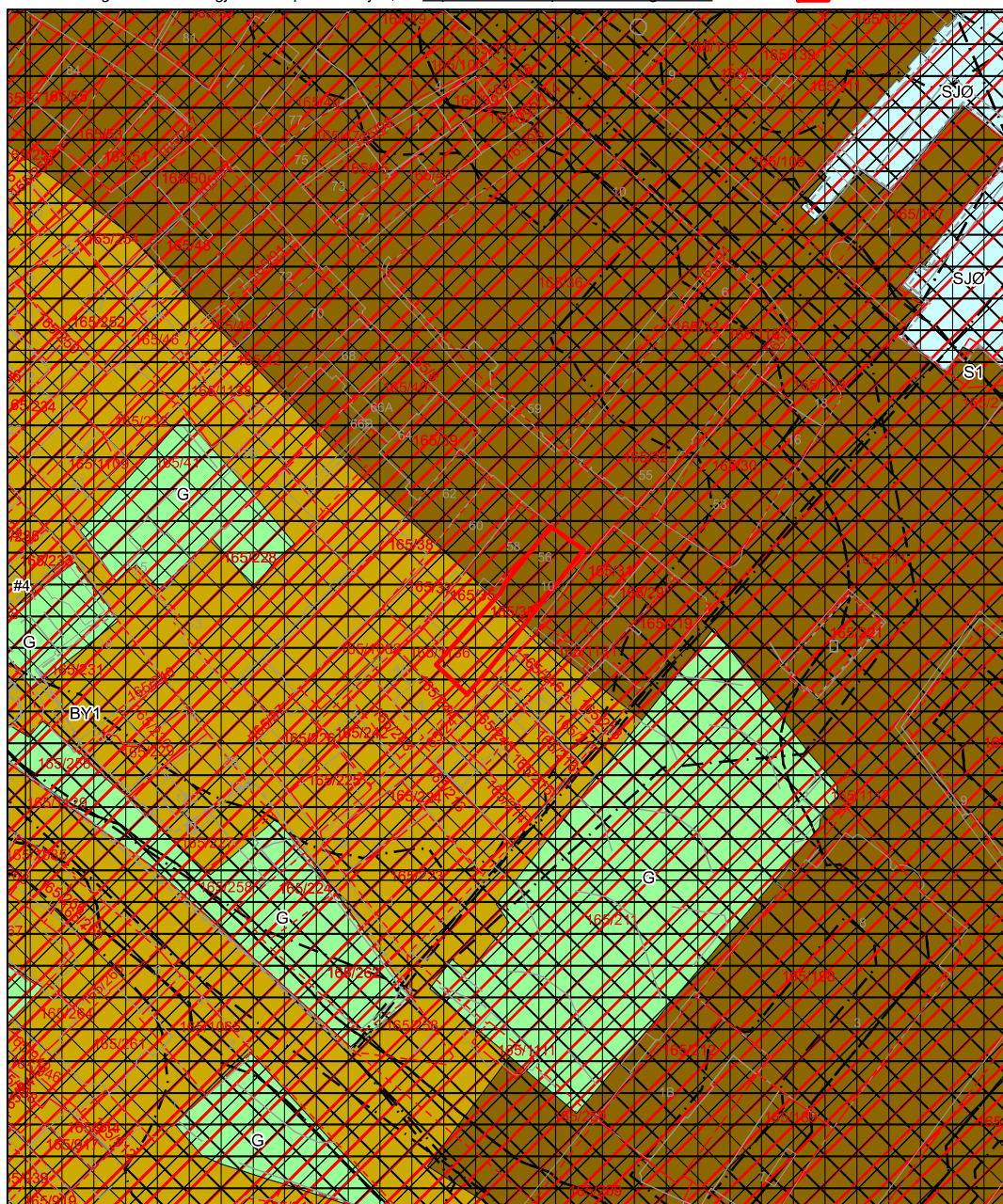
Gnr/Bnr/Fnr: 165/33/0/0

Adresse: Strandgaten 56 m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn kulturmiljø	 Sentrumskjerne
	Båndleggingsone	 Byfortettingssone
	Faresone	 Grønnstruktur
	Infrastruktursone	 Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

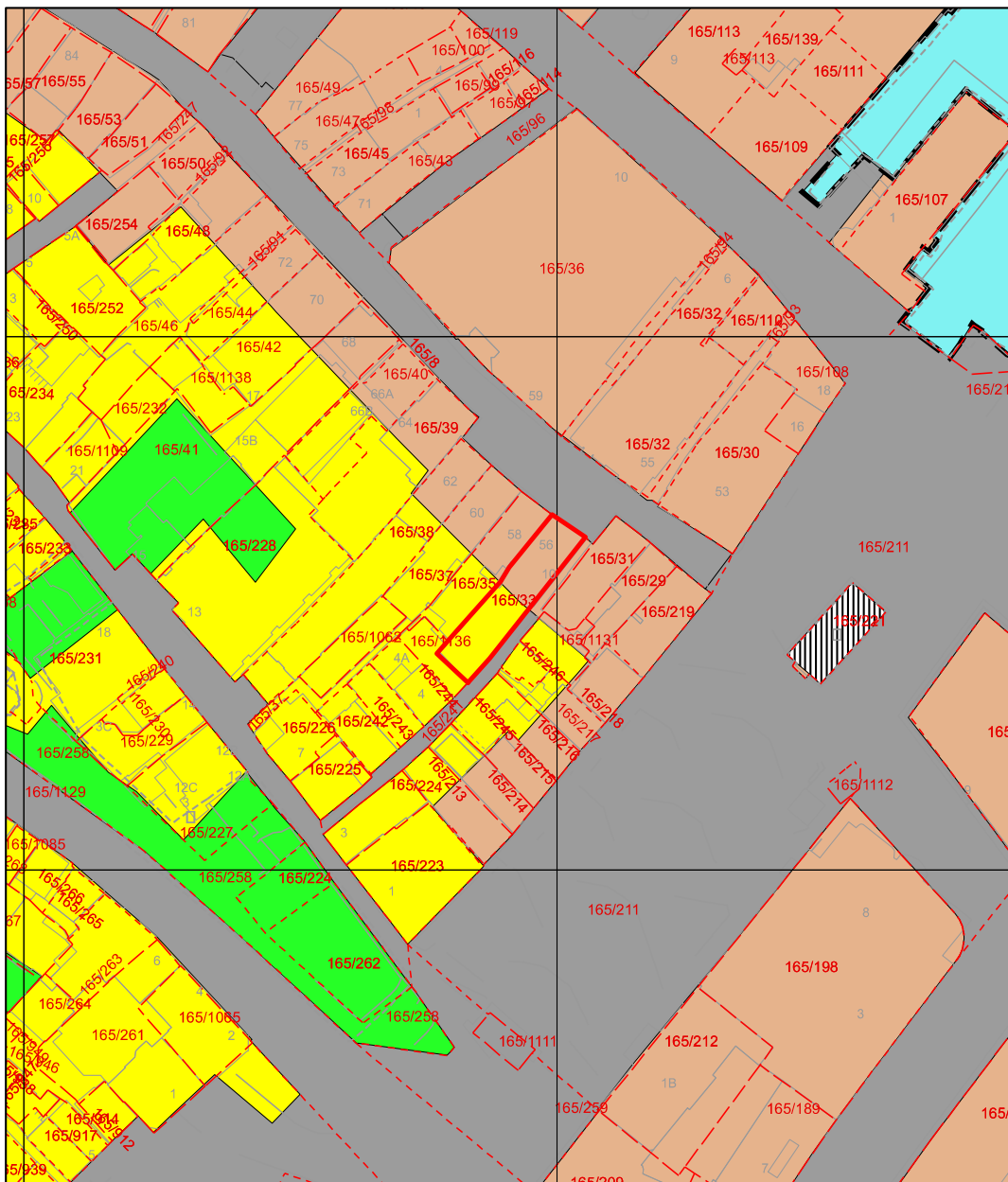
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/33/0/0
Dato: 05.11.2025 Adresse: Strandgaten 56 m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense **KDP Arealbruk-PBL1985**

 Arealformålgrense

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Fotgjengerstrøk (N)



VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

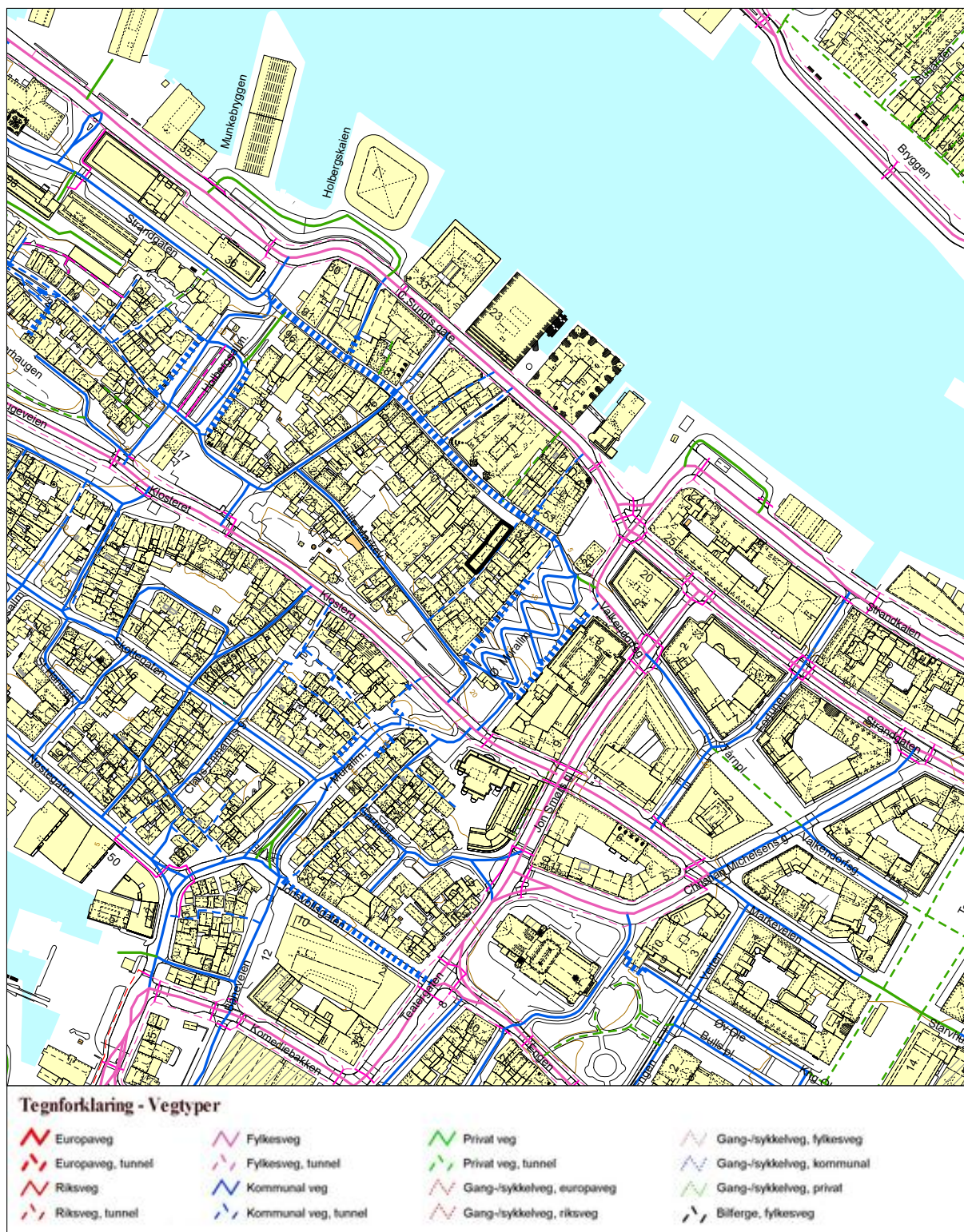
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 05.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/33/0/0

Adresse: Strandgaten 56 m.fl.





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/33/0/0
Adresse: Strandgaten 56 m.fl.





proaktiv.no



Brynjulf Hardang

Fagansvarlig/Daglig
leder/Megler/Jurist/Partner
48 08 13 58
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen, 55 36 40 40