SMØRÅSVEGEN 84

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring fra selger
Bygningstegning
Tillatelse til endring
Eiendomskart
Planinformasjon
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Smøråsvegen 84, 5238 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 48, bnr. 58

Areal (BRA): Enebolig 284 m²



Befaringsdato: 26.05.2023 **Rapportdato:** 03.06.2023 **Oppdragsnr.:** 20209-1821 **Referansenummer:** JT2018

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

Gyldig rapport
03.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: https://takstmannfarestvedt.no/



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Smørås i Fana.

Enebolig over 2 plan + u-etasje.
Bygget i 1964, påbygget/rehabilitert i 2023.

U-etasje inneholder: Trapp/tv-stue, 2 stk boder, vinkjeller, soverom, bi-inngang og bad.

1 etasje inneholder: Entre/gang og trapp, toalettrom, bad, vaskerom, 3 stk soverom, stue og kjøkken.
Utgang til hage fra stue.

2 etasje inneholder: Trapp, tv-stue, bad og soverom med omkledningsrom. Bod og kott (ikke målbare areal).
Utgang til takterrasse på 6,5 m² fra soverom.

Boligen ble rehabilitert i 2023.
Noen avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tomtearealet på 3 167 m² er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, murer, gruset parti, plen og terrassedekke mm.

Carport (16 m²) med el-bil lader.
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Generelt:
Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U-etasje	88	53	35
1 etasje	146	146	0
2 etasje	50	50	0
Sum	**284**	**249**	**35**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

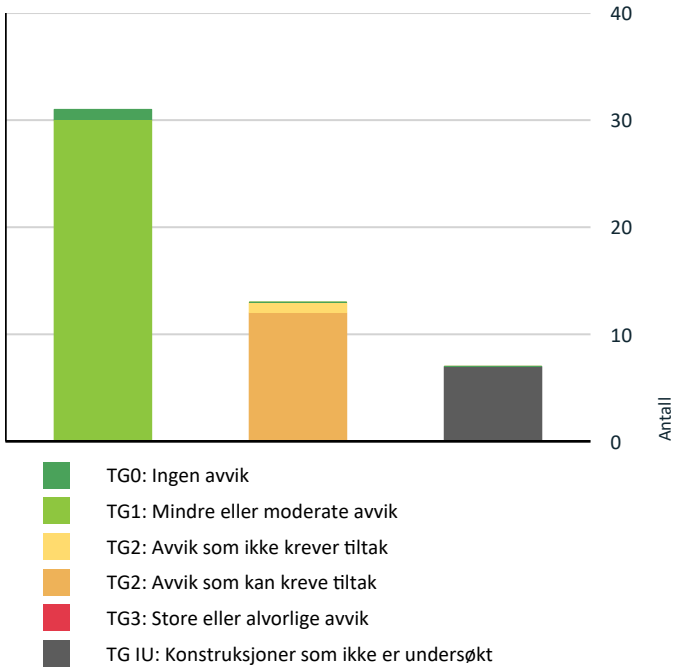
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

• Tegning u-etasje stemmer hovedsakelig, vinkjeller er annerledes og det er kun 2 stk boder.
• Tegning 1 etasje stemmer.
• Tegning 2 etasje stemmer ikke, nå er det nytt bad hvor det før var walk in garderobe, samt bod og omkledningsrom ikke er med på tegningen.

Gå til side

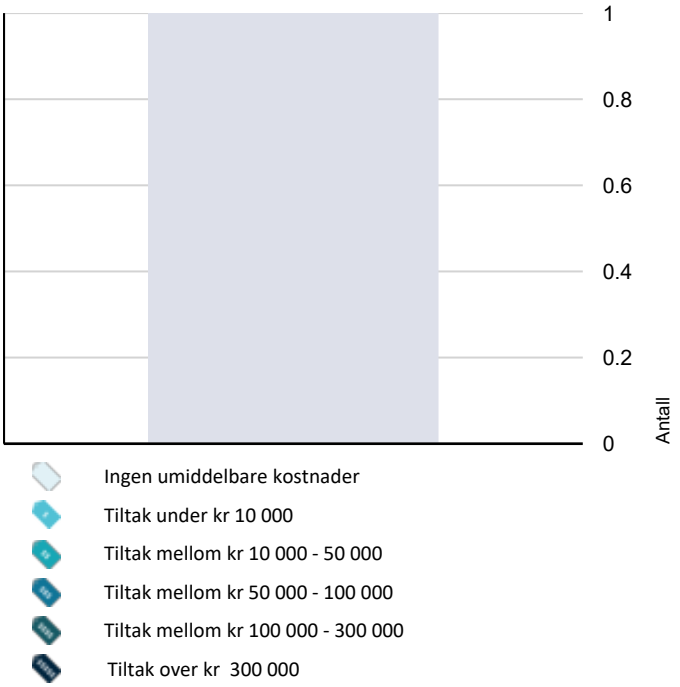
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven.
Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Ventilasjon > bad Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > vaskerom Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Sammendrag av boligens tilstand

• Dagens krav er 100 cm, faktisk høyde er 96 cm.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Innvendig > Etasjeskillere trebjelkelag Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Noe knirk registrert.

Innvendig > Radon Gå til side

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng - Hulltaking Gå til side

Det er avvik:

• Noe utslag på fuktindikator.

Våtrom > Overflater Gulv > bad Gå til side

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Terskel mot tilstøtende rom er ikke 1,5 cm uheldig løsning ved evt lekkasje.

Våtrom > Overflater Gulv > bad Gå til side

Det er avvik:

• Terskel mot tilstøtende rom er ikke 1,5 cm uheldig løsning ved evt. lekkasje.
• Bom i 1 stk gulvflis.

Våtrom > Overflater Gulv > vaskerom Gå til side

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Terskel mot tilstøtende rom er ikke 2,5 cm over sluk som krav tilsier.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > toalettrom Gå til side

Det er avvik:

• Det er sagespor ved vegg til trykkbryter toalett.
• Ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Sprekk i mur, sett fra underside bod.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

• Rekkverk hagemurer og terrassedekker er under 100 cm.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget i 1964, påbygget i 2023.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Saltak.
Tekket med lekter og teglstein.
En av sidene har ny takstein, resten er fra ca. år 2000.

Takopplett er tekket med asfaltpapp.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.

Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).

Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av metall.

Intervaller (år)
Kort = 5, middels = 10, Lang = 15

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger av bindingsverk.
Lektet og kledd med ny liggende dobbelfalset kledning (2023).

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert.

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

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

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Konstruksjon av tresperrer, lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 1

Isolerglass vinduer i trekarmer + velux takvinduer.
Vinduer fra 2007, 2022 og 2023.

Tilstandsrapport

Dører TG 1

Ytterdør u-etasje:
Slett huntonit dørblad.

Terrassedør 1 etasje:
Skyvedør med isolerglass.

Ytterdør 1 etasje:
Slett huntonit dørblad med felt av isolerglass.

Terrassedør 2 etasje/loft:
Panelet tredør med felt av isolerglass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Takterrasse på 6,5 m² fra 2023.
Tekket med mestertekking under terrassebord.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Dagens krav er 100 cm, faktisk høyde er 96 cm.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater TG 1

1 etasje.
Gulv: Laminat. Varmekabler i stue.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.
Takhøyde stue ca. 258 cm, resterende ca. 236 cm.
Spotlights (LED) i entre/gang, alle soverom og kjøkken.
LED striper innfelt i tak stue.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.

2 etasje.
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.
Spotlights (LED) i tv-stue og LED striper på soverom.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Gulv mot grunn av betong.
Mindre skjevheter registrert (+/- ca. 1 cm).

Etasjeskillere trebjelkelag TG 2

Etasjeskiller av bjelkelag/trevirke 1 og 2 etasje.
Påbygget del har betong gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Noe knirk registrert.

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

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Iflg nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det i Smøråsvegen 84 er moderat til lav aktsomhet.

Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

TG 1

U-etasje.
Gulv: Fliser i entre, laminat på resterende (malt betong gulv).
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.
Takhøyde på ca. 230 cm (boder ca. 207 cm).
Spotlights (LED) i tv-stue og soverom.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.

Vinkjeller med skiferheller på gulv, tapet og spilepanel på vegger og panel i tak.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Rom Under Terreng - Hulltaking

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger mot terreng. Det er imidlertid utført søk med fuktindikator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Noe utslag på fuktindikator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden og utfør normalt vedlikehold.

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

Innvendige trapper

TG 1

Trapp med malte vanger og håndløpere.
Rekkverkspiler av stål og trinn av eik.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Innvendige dører

TG 1

Hvite fylling innerdører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad 2 etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger.
Malt innvendig tak med spotlights.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv
TG 2

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Terskel mot tilstøtende rom er ikke 1,5 cm uheldig løsning ved evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Plast sluk og smøremembran.

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

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Opplyst safetybag til sisternen toalett.

Ventilasjon
TG IU

Ventilasjon er ikke montert, opplyst at dette skal utføres før salg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da bad er nytt med tilhørende dokumentasjon.

U-ETASJE > BAD

Generell

Bad i u-etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling
TG 1

Keramiske fliser på vegger.
Malt innvendig tak med spotlights (LED).

Overflater Gulv
TG 1

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Plast sluk og smøremembran.

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

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Opplyst safetybag til sisternen toalett.

Mrk: Mangler silikonfuge servant/vegg, opplyst at skal utbedres før salg.

Ventilasjon
TG 1

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Mrk: Avtrekksvifte er løs, opplyst skal utbedres før salg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da bad er nytt med tilhørende dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger.
Malt innvendig tak med spotlights (LED).

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Terskel mot tilstøtende rom er ikke 1,5 cm uheldig løsning ved evt. lekkasje.
• Bom i 1 stk gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Flis med bom bør utbedres.

TEK: 17
Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser:
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk og smøremembran.

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

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, badekar, servant med møblement, speil og belysning. Opplyst safetybag til sisternen toalett.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da bad er nytt med tilhørende dokumentasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1 etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt platekledning på vegger.
Malt innvendig tak med spotlights (LED).

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Terskel mot tilstøtende rom er ikke 2,5 cm over sluk som krav tilsier.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

TEK: 17
Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser:
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk og smøremembran.

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

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med 200 L bereder, røropplegg/sluk for vaskemaskin, stoppekran (plassert i fordelerskap) og sentral/skap for rør i rør system.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da vaskerom er nytt med tilhørende dokumentasjon.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, mikro, keramiske platetopp med ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard.

Laminat på gulv.
Malt platekledning på vegger/tak.
Spotlights (LED) i tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler.
Malt platekledning på vegger. Spotlights (LED) i tak.
Inneholder: Vegghengt toalett, servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er sagespor ved vegg til trykkbryter toalett.
- Ingen ventilasjon utover åpning av vindu.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system.
Stoppekran plassert på pumpe til brønn.
Stoppekran plassert i vannfordelerskap.
Nytt VVS innvendig bolig.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Avløpsrør

TG 1

Avløpsledninger av plast.
Nytt VVS innvendig bolig.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Ingen ventilasjon i u-etasje utenom ventilasjonsvifte i tv-stue.
Ventiler i boder fungerer ikke (står fast).

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer 1 etasje, minus entre/gang, stue og kjøkken.

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner

TG IU

• Det er lagt vannrør og avløp i vegg tv-stue for evt. kjøkken.
• Pumpe og filter for brønn i bod (uviss tilstand).
• Durboventil (til avløp) plassert i bod på 2 etasje.

Varmesentral

Boligen har varmepumpe, enheten er plassert i stue.

Teknisk tilstand på varmepumpe er ikke kontrollert, følgelig settes "TGIU".

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i stue, toalettrom, vaskerom og badene.
Varmepumpe plassert i stue.

Opplysninger vedr. oppvarming er gitt av rekvirent.

Varmtvannstank

TG 1

200 L bereder plassert på vaskerom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringsskap plassert i gang u-etasje.
Inneholder: Automatsikringer, 32 amp hovedsikring og 4 stk kurser.

Sikringsskap plassert i gang 1 etasje.
Inneholder: Automatsikringer, 56 amp hovedsikring,
16 stk kurser og overspenningsvern.

Opplyst at det er utført noe elektrisk arbeid selv (Sn Byggservice AS).

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke er avvik eier, rekvirent kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget ikke vil innfri.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser.

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

Drenering

TG 2

Ukjent drenering.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av betong/sparestein.

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

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Sprekk i mur, sett fra underside bod.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Sprekk bør utbedres.

Terrengforhold

TG 2

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Rekkverk hagemurer og terrassedekker er under 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Ingen umiddelbare utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannforsyning via privat brønn, avløp via privat septikk.
Opplyst klargjort vannledning mot kommunalt punkt.

TGIU gis når det er ukjent alder, type rør/avløpsledninger og det ikke foreligger historikk og/eller dokumentasjon. Mrk: På eldre boliger er det alltid en viss risiko for at hendelser kan oppstå med nedgravde rør/avløpsinstallasjoner, og følgelig kostander med dette fra middels til høye.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
U-etasje	88	53	35	Trapp/tv-stue, soverom, bi-inngang, bad	2 stk innvendige boder, vinkjeller, kott under trapp (ikke målbart areal)
1 etasje	146	146	0	Entré/gang og trapp, toalettrom, bad, vaskerom, 3 stk soverom, stue, kjøkken, utgang til hage fra stue	
2 etasje	50	50	0	Trapp, tv-stue, bad, soverom med omkledningsrom, utgang til takterrasse på 6,5 m² fra soverom	1 stk bod og 1 stk kott (ikke målbare areal)
Sum	284	249	35		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.
• Trapp/tv-stue 28,20 m²
• Bod 17,10 m²
• Bod 9,70 m²
• Vinkjeller 7,80 m²
• Soverom 13,20 m²
• Bi-inngang 5,00 m²
• Bad 4,70 m²
• Kott under trapp (ikke målbart areal).

1 etasje.
• Entre/gang og trapp 20,80 m²
• Toalettrom 2,00 m²
• Bad 6,60 m²
• Vaskerom 4,80 m²
• Soverom 10,70 m²
• Soverom 8,50 m²
• Soverom 10,50 m²
• Stue 42,10 m²
• Kjøkken 32,50 m²

2 etasje.
• Trapp 1,80 m²
• Tv-stue 10,20 m²
• Bad 4,50 m²
• Soverom med omkledningsrom 33,00 m²
• Bod (6,67 m²) og kott (6,36 m²) uavhengig av måleregler.

Mrk:
Stue sakser ca. 20 cm ned fra øvrig nivå (1 etasje).
2 etasje har en gulvflate på ca. 20 m² større enn oppgitt areal, uavhengig av måleregler.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

• Tegning u-etasje stemmer hovedsakelig, vinkjeller er annerledes og det er kun 2 stk boder.
• Tegning 1 etasje stemmer.
• Tegning 2 etasje stemmer ikke, nå er det nytt bad hvor det før var walk in garderobe, samt bod og omkledningsrom ikke er med på tegningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: • Boligen ble rehabilitert i 2023, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: • Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bolig ikke vil innfri.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2023	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Stian Nytveit	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	48	58		0	3167.2 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Smøråsvegen 84

Hjemmelshaver
Sn Byggservice AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Smøråsi Fana.
Kort avstand til bussholdeplass, Lagunen storsenter og Nesttun sentrum.
Barnevennlig med kort avstand til barnehager, skoler og Slåtthaug idrettsanlegg med svømmehall og isbane.
Fine og varierte turmuligheter i området med blant annet Smøråsfjellet som har flere grusede turstier, samt ferskvann med bademuligheter

Tilknytning vann

Opplyst av eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Avløp via privat septikk.

Om tomten

Tomtearealet er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, murer, gruset parti, plen og terrassedekke mm.

Parkering i carport og på tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring	26.05.2023		Gjennomgått	1	Nei
Endring av tilbygg 2023	26.05.2023		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi	26.05.2023		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	26.05.2023		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsgrense	26.05.2023		Gjennomgått	1	Nei
Infoland-ambita	26.05.2023		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JT2018

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING FRA SELGER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	166230112

Adresse	Smøråsvegen 84		
Postnummer	5238	**Poststed**	RÅDAL
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	SN Byggservice AS		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Stian Nytveit	**Selger1etternavn**	SN Byggservice AS

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Jr byggservice as

Redegjør for hva som er gjort og når: Nye bad 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: all membran er nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Søkt om til bergen kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Voidag VVS AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Nye avløpsrør og rør i rør 2022

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.05.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: står i takst

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: SN Byggservice

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt tak på ene siden av hus, nytt tak på garasje, ny kledning og vindsperre

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elektropuls AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Elektropuls AS har montert Nytt El anlegg i hele bolig. Folie varme i kjeller og deler av belysning i huset er montert ved egeninsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Elektropuls har montert helt nytt anlegg. Mangler Samsvarserklæring på varmefolie i kjeller og led lys.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: nytt i 2023

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vann og avløpsetaten holder på å fremlegge offentlig vann og kloakk i hele smøråsfjellet.

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.05.2023

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Tilrettelagt for mulig utleie i kjeller

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Kjeller, tilbygg og loft detter er byggeanmeldt

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: godkjent i 2023

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er søkt om ferdigattest på tilbygg

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse: Det skal bygges 3 nye eneboliger på nedsiden av huset. Her er det gitt veirett og rettighet til å ligge vann og avløp i vei. Disse ligger ved i salgsoppgaven. Det er gitt tilatelse til nr 88 å snu helt nede i enden av tomten ved grensen til deres eiendom.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.05.2023

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Nytveit, Stian

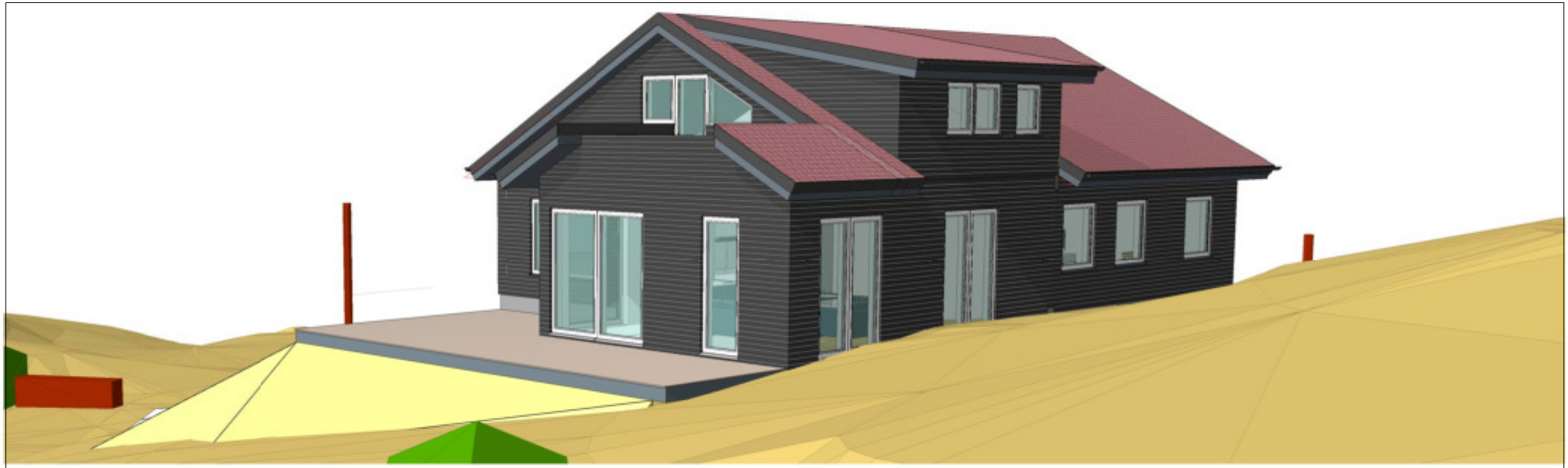
Signert av

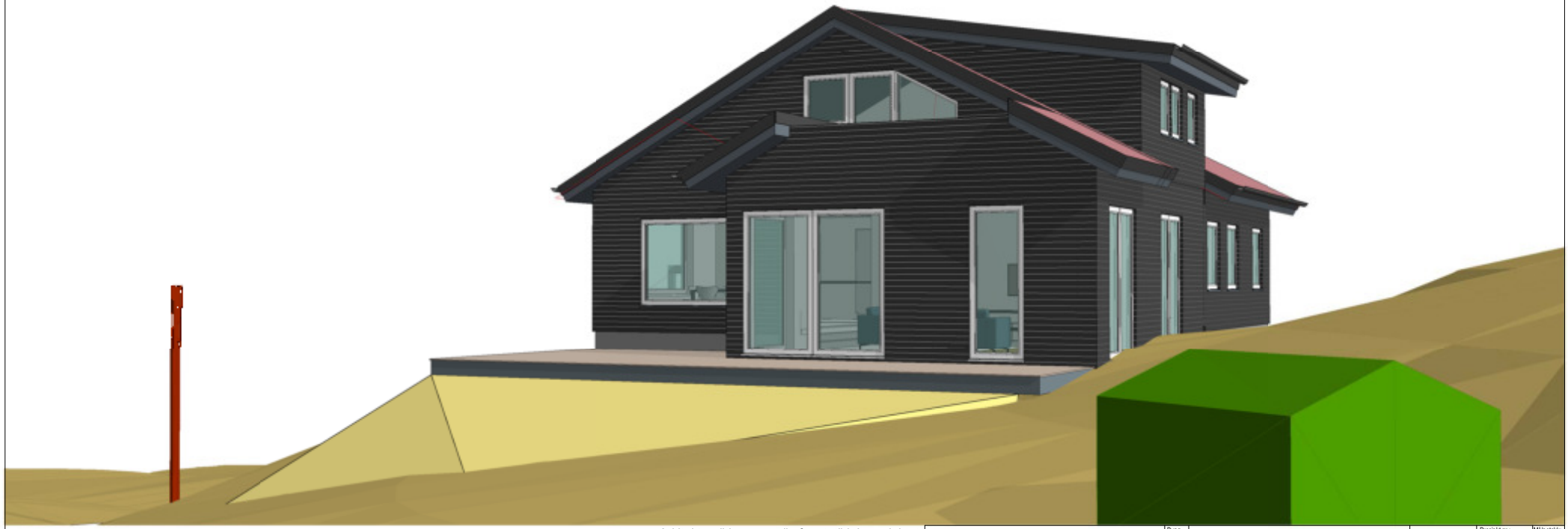
bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.05.2023

BYGNINGSTEGNING





Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk I prosjektet.
Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

0 1 2 3 4 5

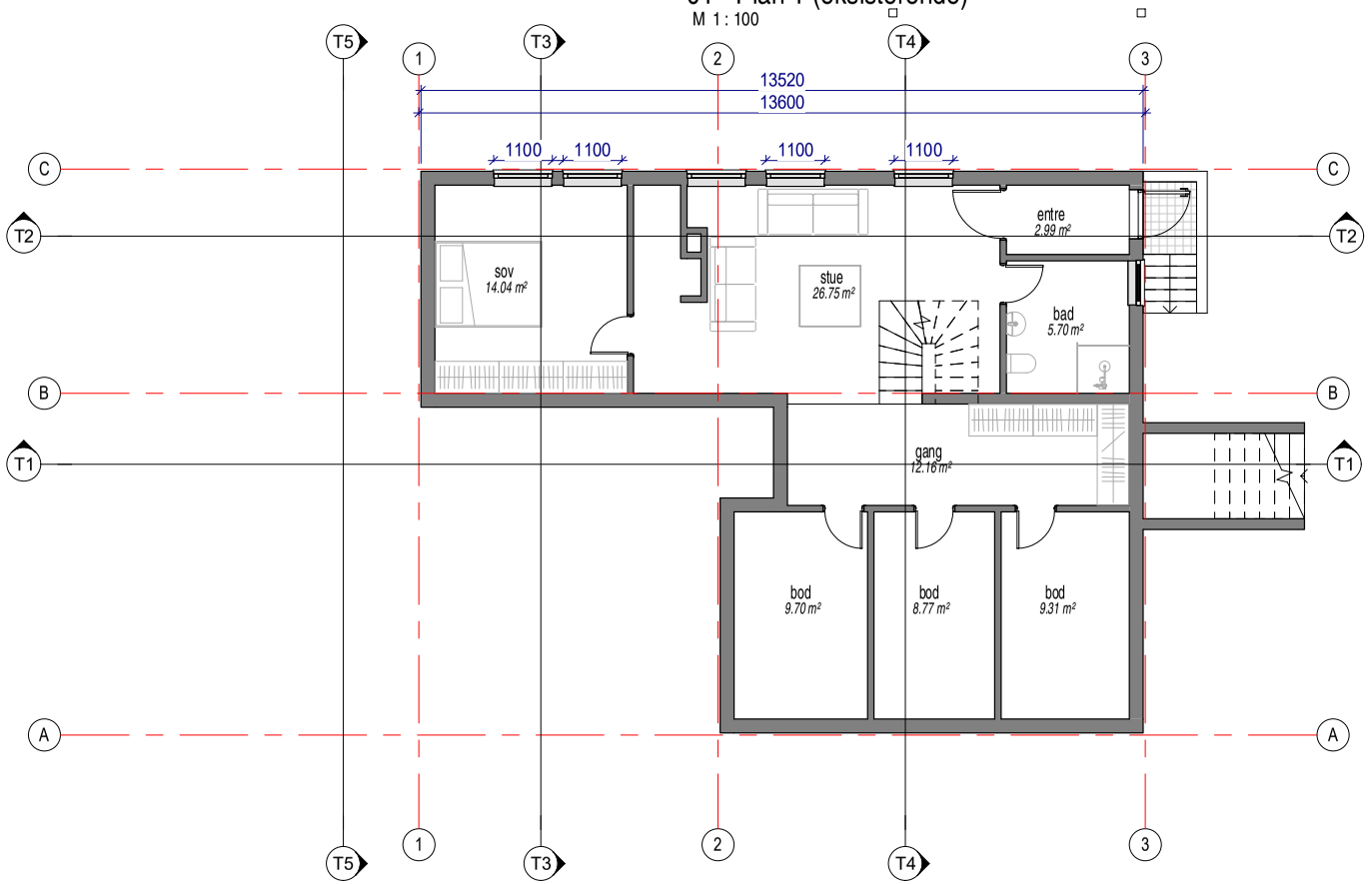
M 1:100

my-hus.no

Bygg-herre:	SN Byggservice AS			Prosjekt nr.: 48/58 (102)	Målestokk: 1:100 A3
Pro sjekt:	SMØRÅSVEGEN 84 5238 RÅDAL			Dato: 2022.11.23	Sign.:
Tekst:	3D bilder	Gnr.: 48	Bnr.: 58	Kontr.:	Side: 00 / Revisjon: A.P.
My Bygg AS		TLF: 46594729	info@mybygg.com	ORG.NR: 914801672	

01 - Plan 1 (eksisterende)

M 1 : 100



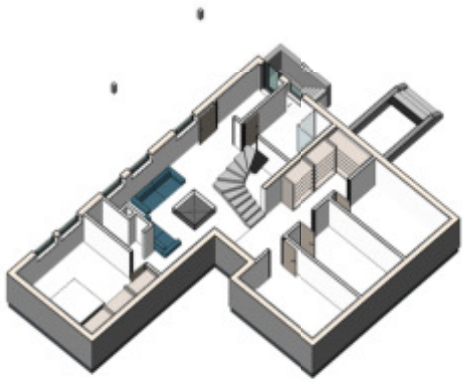
BYA:
eksisterende 110 m²
tilbygg 50 m²
TOTALT 160 m²

BRA:
eksisterende 188 m²
tilbygg 126 m²
TOTALT 314 m²

kjeller etasje BRA 94 m²

Plan 1

Name	Area
gang	12.16 m²
bod	8.77 m²
bod	9.70 m²
bod	9.31 m²
bad	5.70 m²
entre	2.99 m²
stue	26.75 m²
sov	14.04 m²
	89.43 m²



	Gamle vegger
	Nye vegger

Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk I prosjektet.
Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

0 1 2 3 4 5

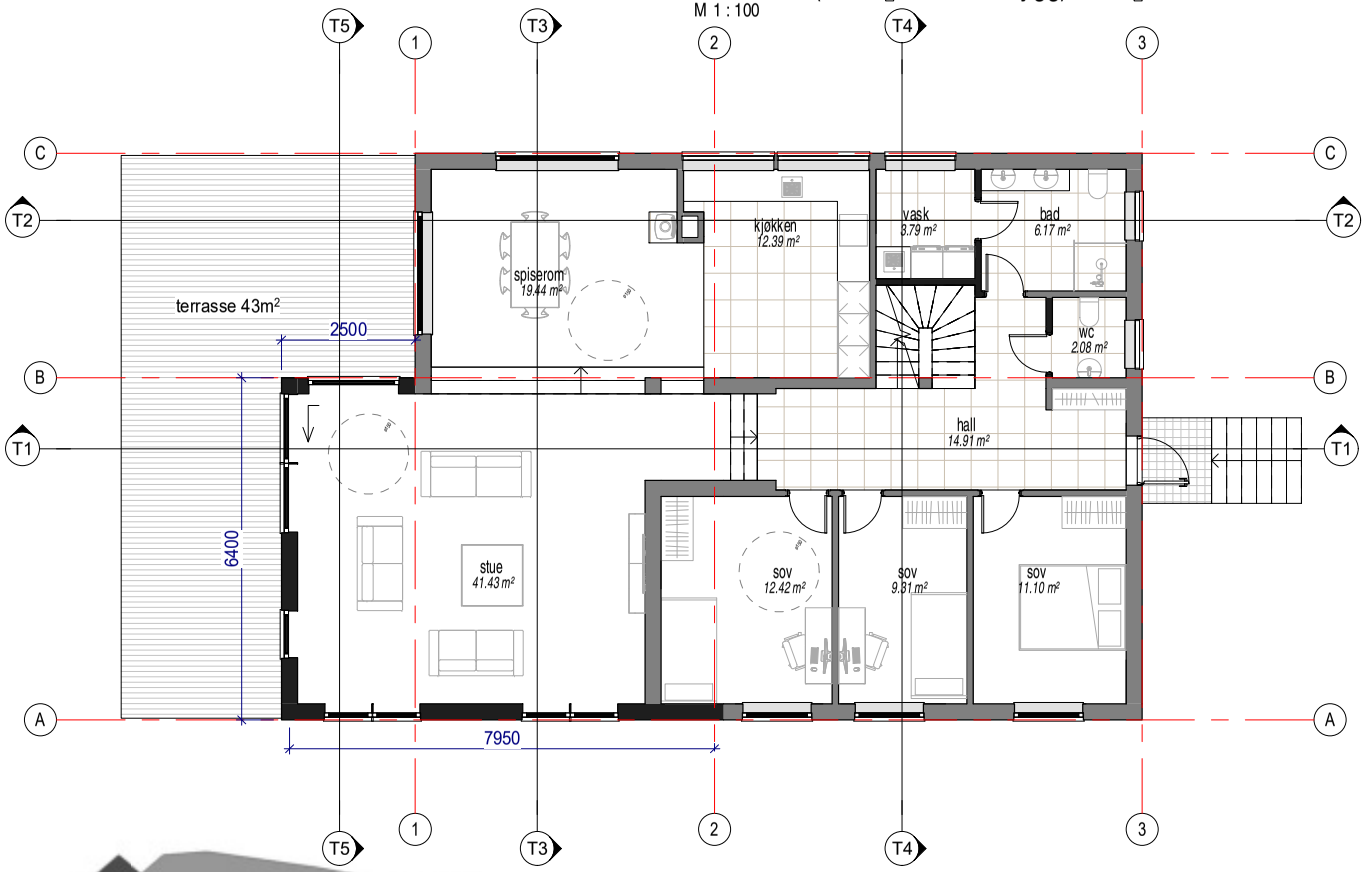
M 1:100

my-hus.no

Bygg-herre:	SN Byggservice AS		Prosjekt nr.: 48/58 (102)	Målestokk: 1:100 A3
Pro sjekt:	SMØRÅSVEGEN 84 5238 RÅDAL		Dato: 2022.11.23	Sign.:
Tekst:	01 - Plan 1	Gnr.: 48 Bnr.: 58	Kontr.: Side.: 01	Revisjon: A.P.
My Bygg AS	TLF: 46594729	info@mybygg.com	ORG.NR: 914801672	

02 - Plan 2 (eksisterende + tilbygg)

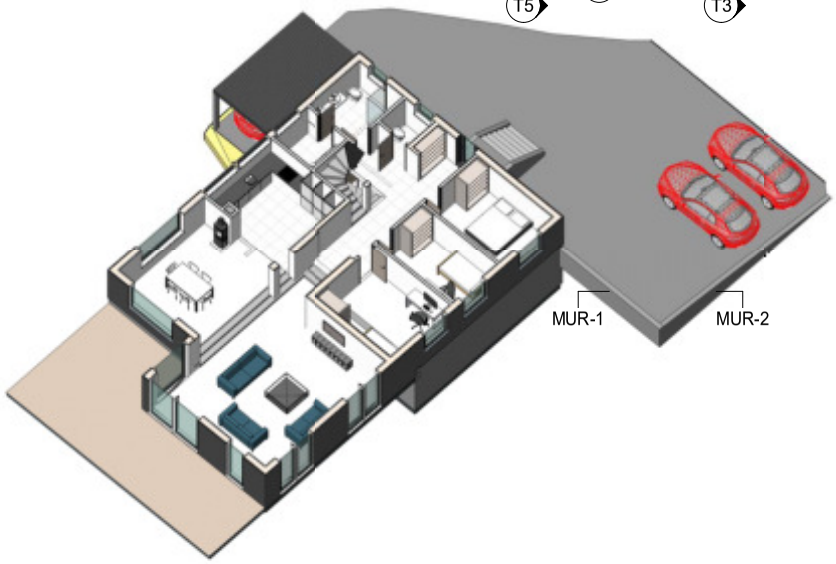
M 1 : 100



BYA:
eksisterende 110 m²
tilbygg 50 m²
TOTALT 160 m²

BRA:
eksisterende 188 m²
tilbygg 126 m²
TOTALT 314 m²

Plan 2	
Name	Area
sov	9.31 m²
sov	12.42 m²
sov	11.10 m²
hall	14.91 m²
spiserom	19.44 m²
stue	41.43 m²
bad	6.17 m²
vask	3.79 m²
wc	2.08 m²
kjøkken	12.39 m²
	133.03 m²



	Gamle vegger
	Nye vegger

Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk I prosjektet.
Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

0 1 2 3 4 5

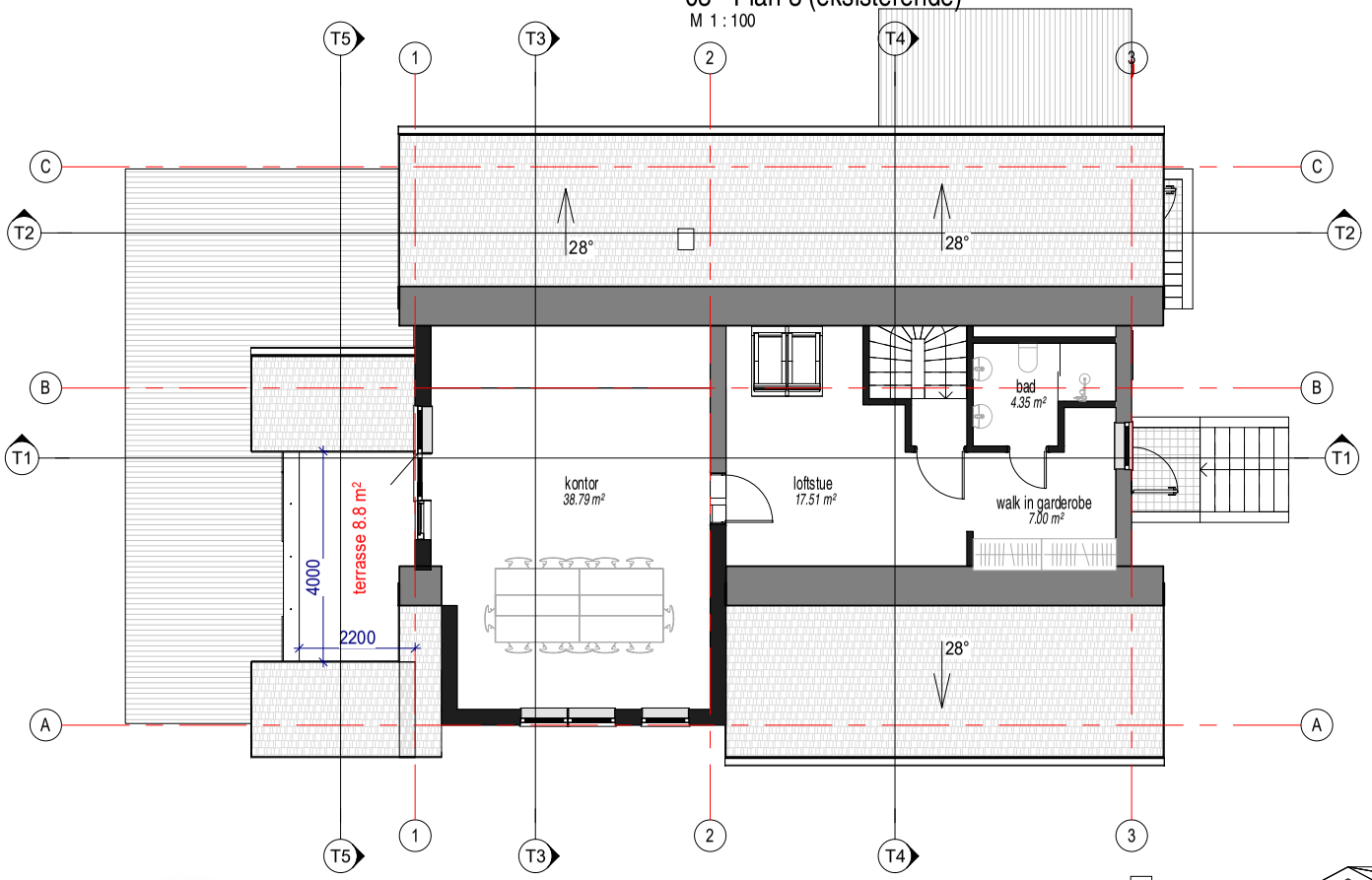
M 1:100

my-hus.no

Bygg-herre:	SN Byggservice AS		Prosjekt nr.: 48/58 (102)	Målestokk: 1:100 A3
Pro sjekt:	SMØRÅSVEGEN 84 5238 RÅDAL		Dato: 2022.11.23	Sign.:
Tekst:	02 - Plan 2	Gnr.: 48 Bnr.: 58	Kontr.: Side: 02	Revisjon: A.P.
My Bygg AS	TLF: 46594729	info@mybygg.com	ORG.NR: 914801672	

03 - Plan 3 (eksisterende)

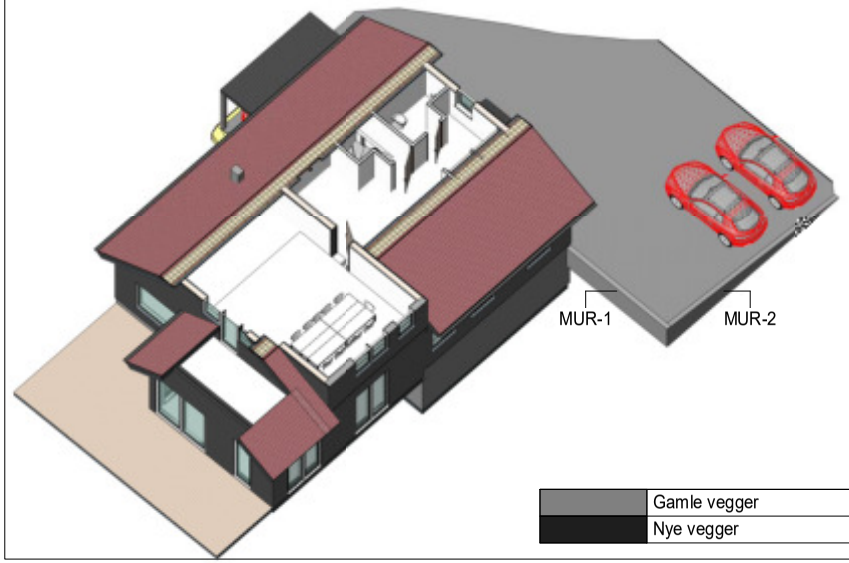
M 1 : 100

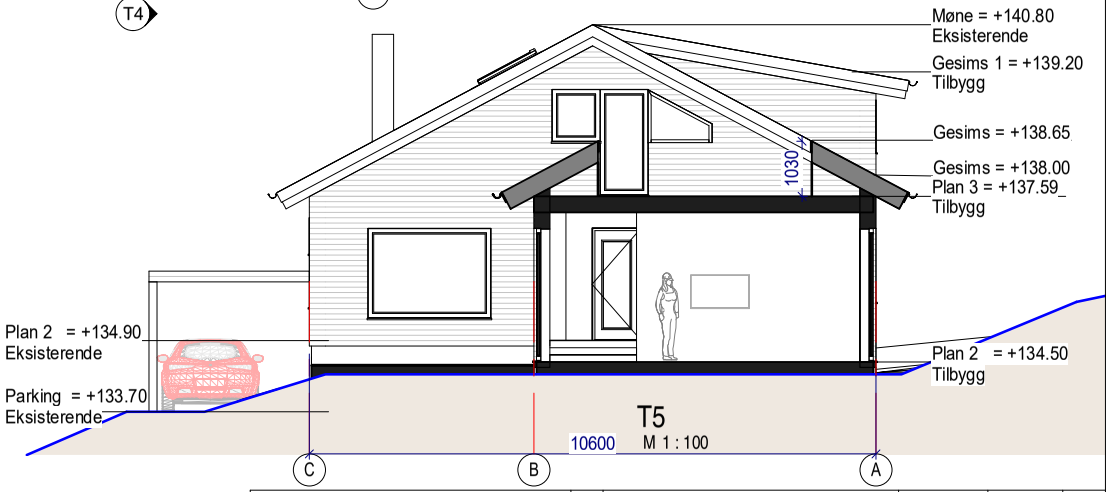


BYA:
eksisterende 110 m²
tilbygg 50 m²
TOTALT 160 m²

BRA:
eksisterende 188 m²
tilbygg 126 m²
TOTALT 314 m²

Plan 3	
Name	Area
loftstue	17.51 m²
bad	4.35 m²
walk in garderobe	7.00 m²
kontor	38.79 m²
	67.66 m²





	Gamle vegger
	Nye vegger

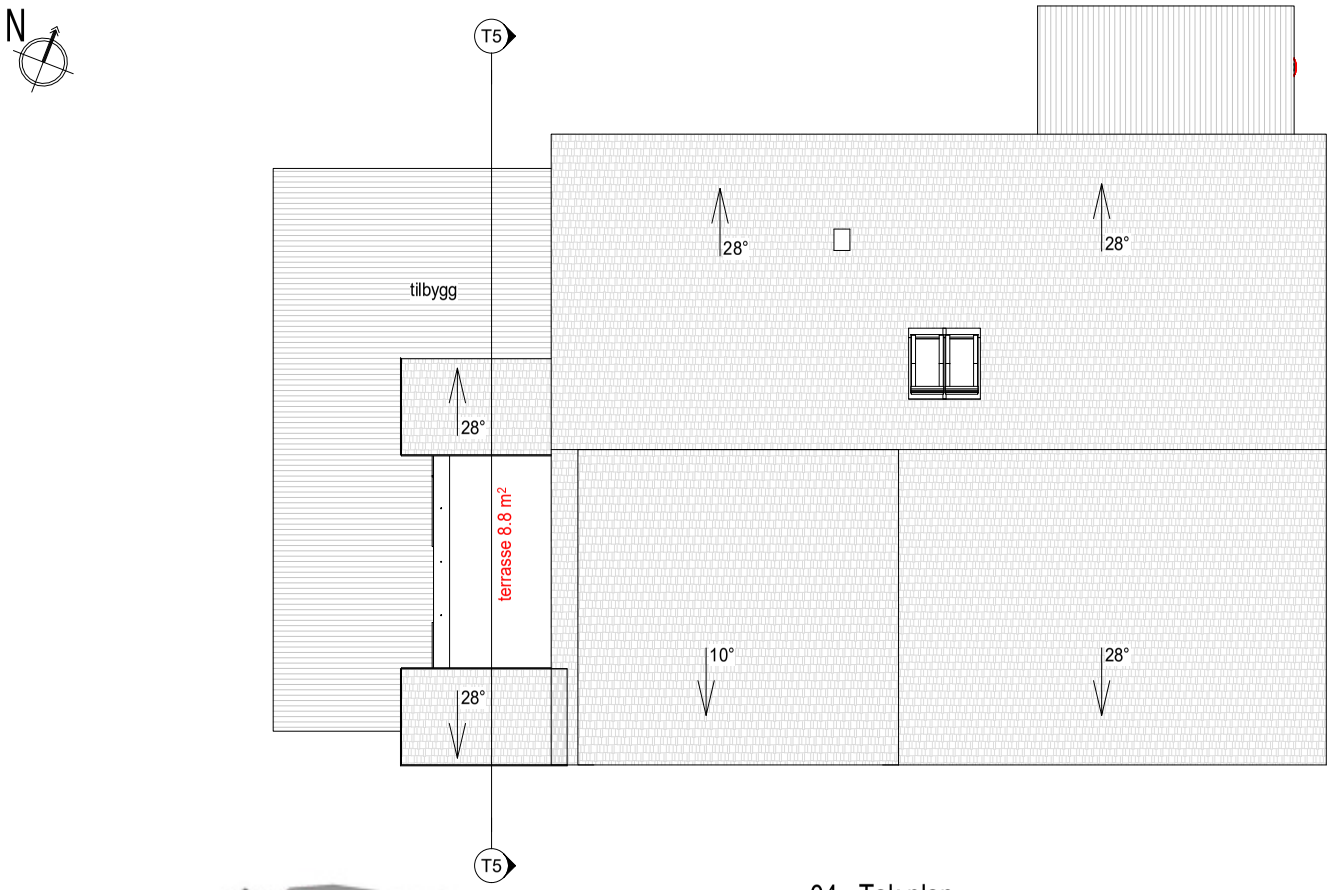
Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk I prosjektet.
Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

0 1 2 3 4 5

M 1:100

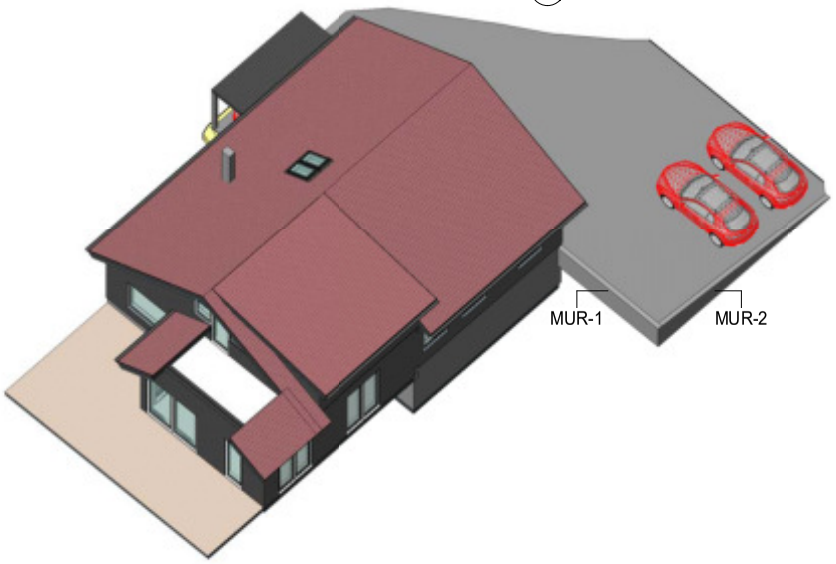
my-hus.no

Bygg-herre:	SN Byggservice AS			Prosjekt nr.: 48/58 (102)	Målestokk: 1:100 A3
Pro sjekt:	SMØRÅSVEGEN 84 5238 RÅDAL			Dato: 2022.11.23	Sign.:
Tekst:	03 - Plan 3	Gnr.: 48	Bnr.: 58	Kontr.:	Side: 03 / Revisjon: A.P.
My Bygg AS		TLF: 46594729	info@mybygg.com	ORG.NR: 914801672	



BYA:
eksisterende 110 m²
tilbygg 50 m²
TOTALT 160 m²

BRA:
eksisterende 188 m²
tilbygg 126 m²
TOTALT 314 m²



04 - Tak plan

M 1 : 100

	Gamle vegger
	Nye vegger

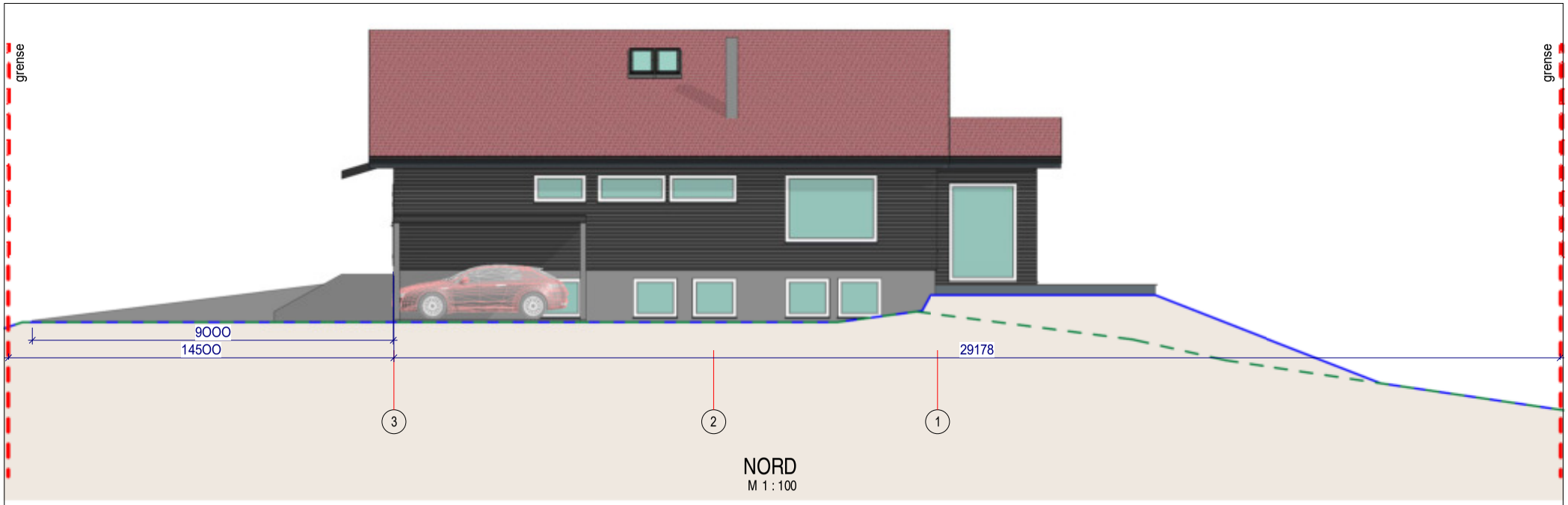
Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk I prosjektet.
Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

0 1 2 3 4 5

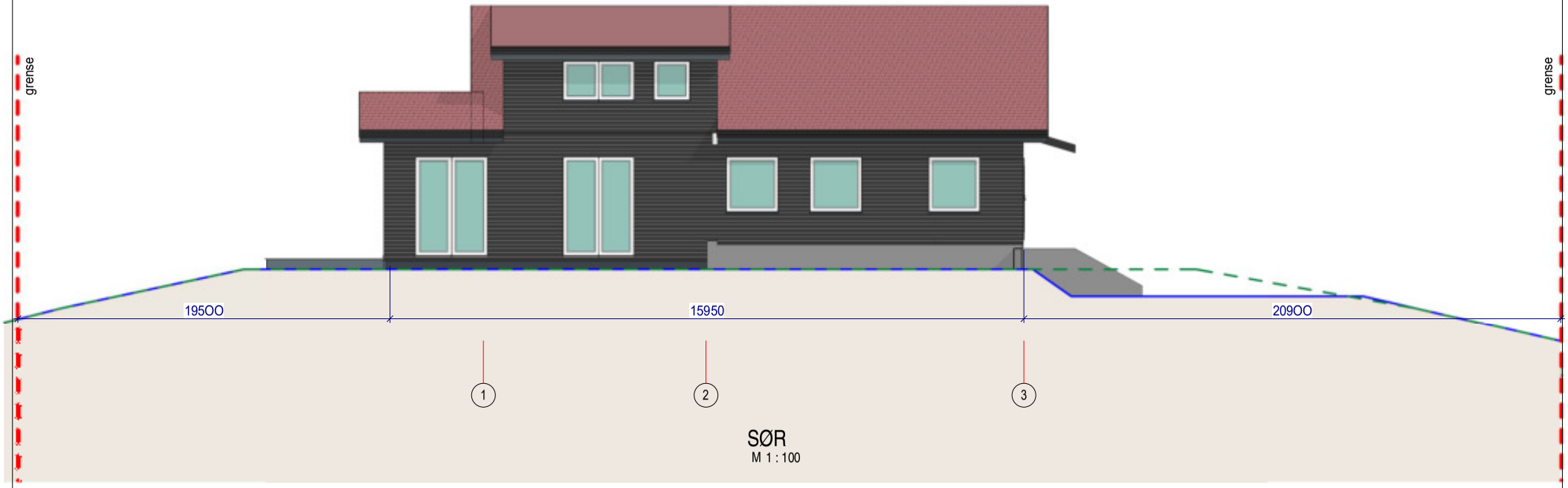
M 1:100

my-hus.no

Bygg-herre:	SN Byggservice AS			Prosjekt nr.: 48/58 (102)	Målestokk: 1:100 A3
Pro sjekt:	SMØRÅSVEGEN 84 5238 RÅDAL			Dato: 2022.11.23	Sign.:
Tekst:	Tak plan	Gnr.: 48	Bnr.: 58	Kontr.: Side: 04	Revisjon: A.P.
My Bygg AS		TLF: 46594729	info@mybygg.com	ORG.NR: 914801672	



NORD
M 1 : 100



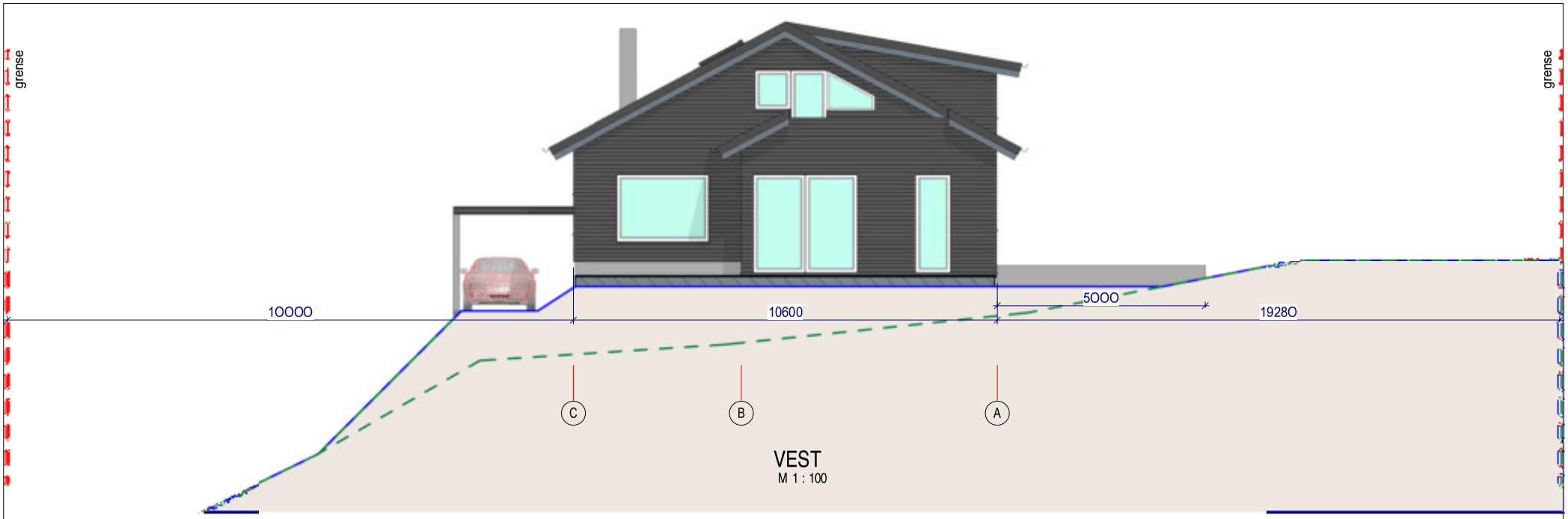
SØR
M 1 : 100

Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk I prosjektet.
Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

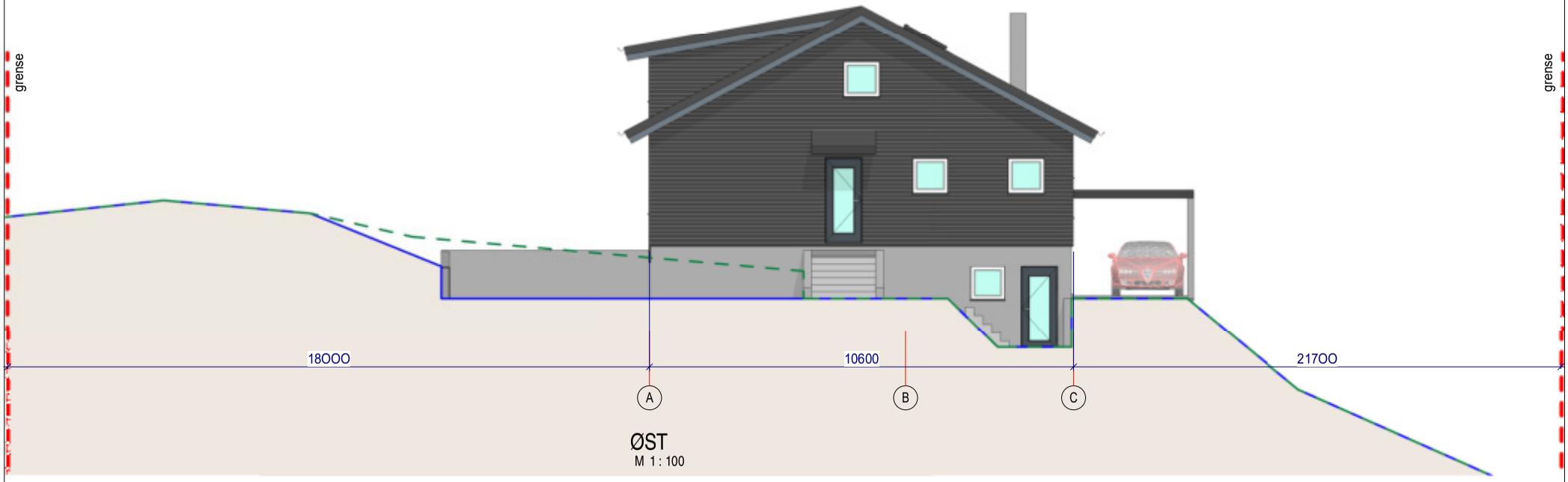
0 1 2 3 4 5
M 1:100

my-hus.no

Bygg-herre:	SN Byggservice AS			Prosjekt nr.: 48/58 (102)	Målestokk: 1:100 A3
Pro sjekt:	SMØRÅSVEGEN 84 5238 RÅDAL			Dato: 2022.11.23	Sign.:
Tekst:	Fasader	Gnr.: 48	Bnr.: 58	Kontr.:	Side: 05 / Revisjon: A.P.
My Bygg AS		TLF: 46594729	info@mybygg.com	ORG.NR: 914801672	



VEST
M 1 : 100



ØST
M 1 : 100

	GRENSE
	Eksisterende terreng
	Levert terregn

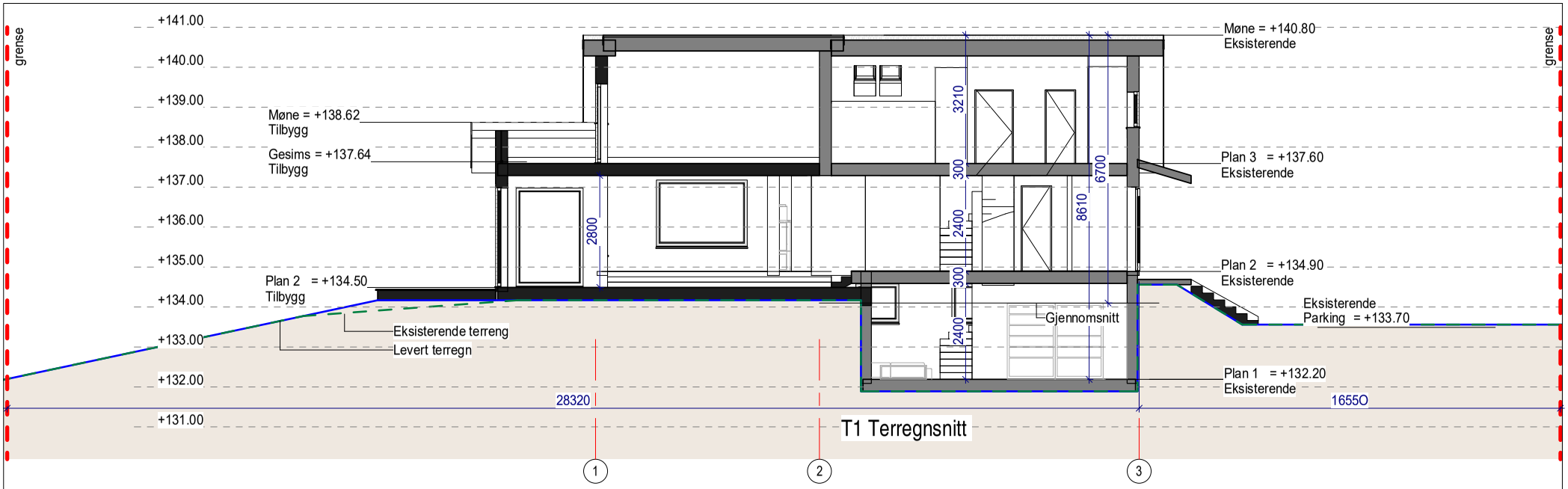
Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk I prosjektet.
Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

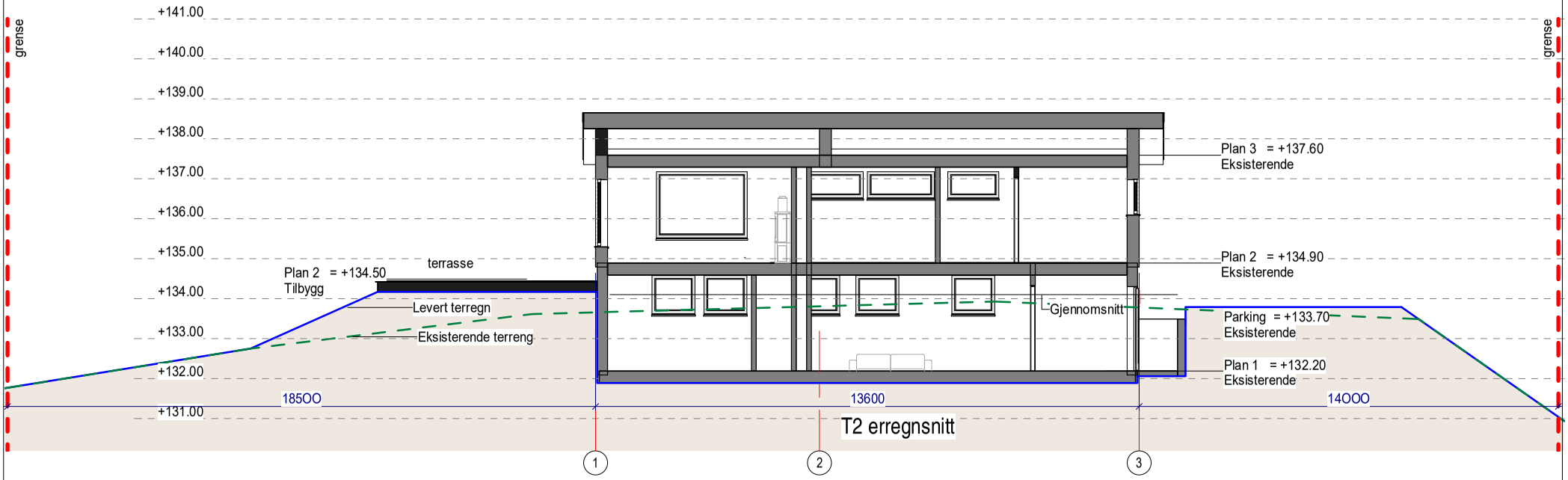
0 1 2 3 4 5

M 1:100

my-hus.no

Bygg-herre:	SN Byggservice AS			Prosjekt nr.: 48/58 (102)	Målestokk: 1:100 A3
Pro sjekt:	SMØRÅSVEGEN 84 5238 RÅDAL			Dato: 2022.11.23	Sign.:
Tekst:	Fasader	Gnr.: 48	Bnr.: 58	Kontr.:	Side: 06 / Revisjon: A.P.
My Bygg AS		TLF: 46594729	info@mybygg.com	ORG.NR: 914801672	





GRENSE	
Eksisterende terreng	
Levert terregn	

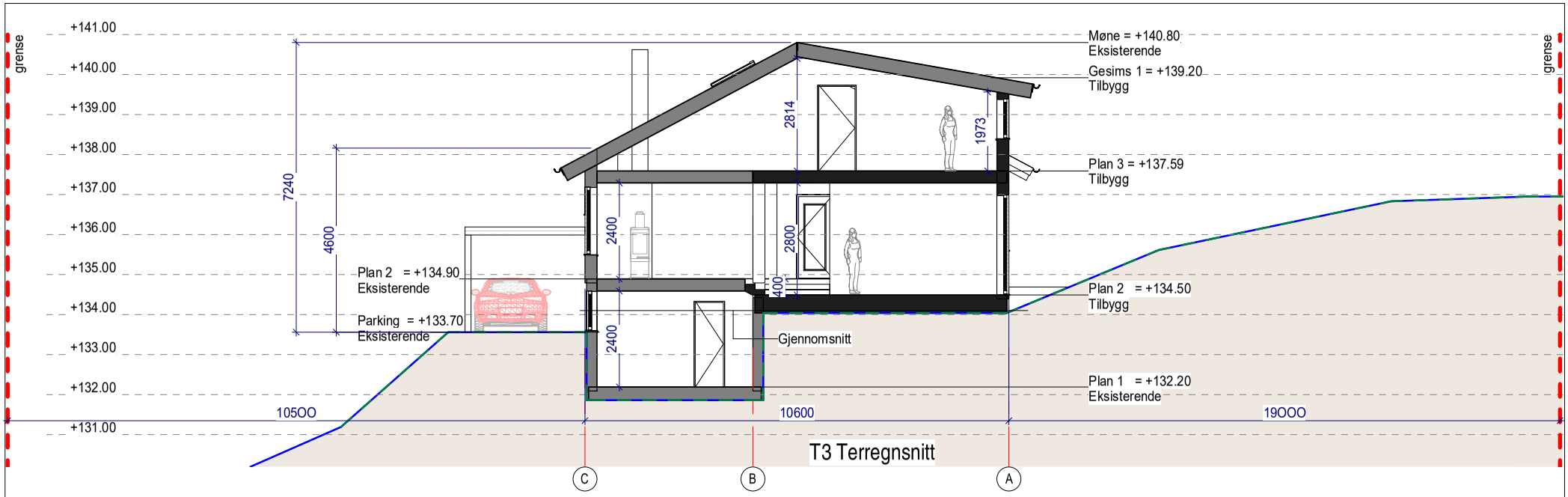
Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk I prosjektet.
Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

0 1 2 3 4 5

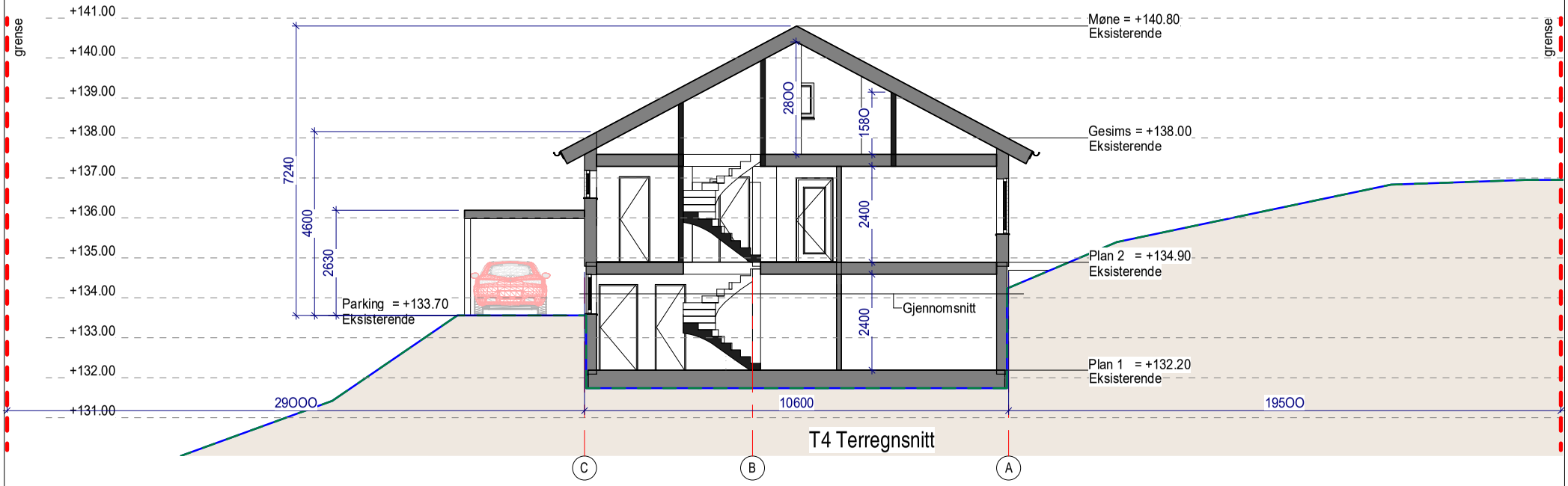
M 1:100

my-hus.no

Bygg-herre:	SN Byggservice AS		Prosjekt nr.: 48/58 (102)	Målestokk: 1:100 A3
Pro sjekt:	SMØRÅSVEGEN 84 5238 RÅDAL		Dato: 2022.11.23	Sign.:
Tekst:	T1, T2 Gnr.: 48 Bnr.: 58		Kontr.: Side: 07	Revisjon: A/P.
My Bygg AS	TLF: 46594729	info@mybygg.com	ORG.NR: 914801672	



T3 Terregnsnitt



T4 Terregnsnitt

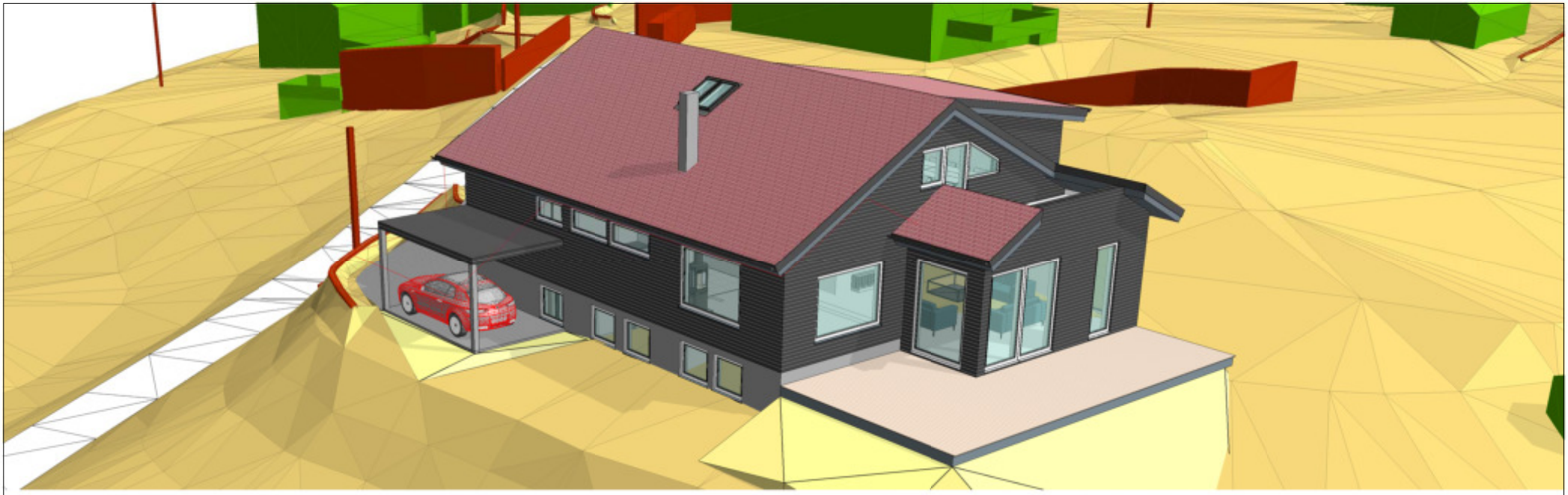
Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk I prosjektet.
Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

0 1 2 3 4 5

M 1:100

my-hus.no

Bygg-herre:	SN Byggservice AS			Prosjekt nr.: 48/58 (102)	Målestokk: 1:100 A3
Pro sjekt:	SMØRÅSVEGEN 84 5238 RÅDAL			Dato: 2022.11.23	Sign.:
Tekst:	T3, T4	Gnr.: 48	Bnr.: 58	Kontr.:	Side: 08 / Revisjon: A.P.
My Bygg AS		TLF: 46594729	info@mybygg.com	ORG.NR: 914801672	





Arkitekt er ikke ansvarlig for statikk I prosjektet.
Alle mål og mengder kontrolleres på stedet.

0 1 2 3 4 5

M 1:100

my-hus.no

Bygg-herre:	SN Byggservice AS			Prosjekt nr.: 48/58 (102)	Målestokk: 1:100 A3
Pro sjekt:	SMØRÅSVEGEN 84 5238 RÅDAL			Dato: 2022.11.23	Sign.:
Tekst:	3D bilder	Gnr.: 48	Bnr.: 58	Kont.: Side: 09	Revisjon: A.P.
My Bygg AS		TLF: 46594729	info@mybygg.com	ORG.NR: 914801672	

TILLATELSE TIL ENDRING

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

SN BYGGSERVICE AS
Salhusvegen 81
5137 MJØLKERÅEN

Vår referanse: BYGG-2022/24495-15
Saksbehandler: Aidarus Abdi
Dato: 17.03.2023

TILLATELSE TIL ENDRING

Eiendom	:	Gnr. 48 Bnr. 58
Adresse	:	Smøråsvegen 84
Tiltakshaver	:	SN BYGGSERVICE AS
Tiltaket	:	Endring av tilbygg

Vi viser til søknad om endring av tillatelse mottatt 18.01.2023.

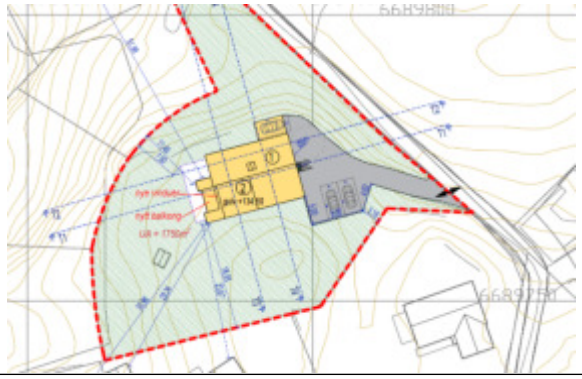
1. Søknaden gjelder

Endring av tillatelse datert 11.10.2022 til:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av deler av underetasjen med tilhørende interne ombygging i form av ny intern trapp til hovedetasjen og fasadeendringer Bruksendring fra bod areal til soverom (14 m2), stue (26,75 m2), entre (3 m2) & bad (5,7 m^2).
- Fasadeendringer i form av vinduer på samtlige fasader.
- Oppføring av tilbygg over 2 etasjer mot fasade vest med tilhørende terrasse. Tilbygget består av:
  - Stue, 41,43 m^2
  - Kontor, 38,79 m^2

<u>Følgende deler av tillatelsen søkes endret:</u>

- Endring av deler av tak til godkjent tilbygg mot vest
  - Endringen innebærer at det oppføres en altan/takterrasse på 2. etasje til tilbygget. I tilknytting til dette vil det også settes inn vindu og altandør fra kontorareal - Terrasse er oppgitt til 8,8 m^2



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

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til endring av tillatelse datert 11.10.2021 for følgende deler:

- Endring av deler av tak til godkjent tilbygg mot vest
  - Endringen innebærer at det oppføres en altan/takterrasse på 2. etasje til tilbygget. I tilknytting til dette vil det også settes inn vindu og altandør fra kontorareal - Terrasse er oppgitt til 8,8 m^2

2.1. Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt med til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.2. Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 138,62 meter godkjennes som vist på tegning «*T1 terrengsnitt*», jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.3. Tidligere tillatelse:

For øvrige forhold gjelder tillatelse datert 11.10.2022.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Eiendommen er ikke regulert.
Tiltaket berøres av følgende arealplaner:

Kommuneplan
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 – 2030, plan nr. 65270000, vedtatt 19.06.2019
Arealformål: Øvrige byggesone.

3.2. Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gårdsnummer 48 bruksnummer 68.

Merknaden går i hovedsak på:

- Omsøkt endring vil bidra til at bokvaliteten til min eiendom påvirkes negativt i forhold til dagens situasjon. En takterrasse midt i utsiktsonen vil bidra til visuelt «støy» og er utover det som kan forventes i området og ikke en påregnelig ulempe.
- Takterrassen og utformingen av den vil bryte vesentlig med strøket for øvrig. Den fremstår tilfeldig plassert. Man bare avslutter et planlagt saltak halvveis i konstruksjonen og plasserer en takterrasse der i stedet.
- Takterrassen fremstår som et fremmed element og harmonerer dårlig med resten av bygget. Dette er med på å skape et uryddig utrykk, ikke bare for oss som nærmeste nabo men i hele området bebyggelsesstruktur.
- Det er ingen hus i området som har takterrasse og det er rikelig med areal på eiendommens bakkeplan som kan romme en terrasse, (ref. tidligere godkjente planer) slik som man ivaretar krav til god arkitektonisk utforming og krav til visuelle kvaliteter og dets funksjon og omgivelser.

Søker har kommet med følgende kommentarer:

- Merknadshaver mener at endringen vil føre til at deres bokvalitet påvirkes negativt ved at det bidrar til visuell støy.
- De mener at utformingen av takterrassen bryter med strøket for øvrig, og fremstår som fremmed og tilfeldig plassert.
- Vi mener at tiltaket ikke bryter med strøkets karakter. Helhetsinntrykket til bygget vil fortsatt være et bygg med saltak, og kantene på taket er bevart, nettopp for å bevare utrykket.
- Videre er det god avstand, ca. 25 meter, mellom byggene, med vegetasjon mellom. Takterrassen peker heller ikke direkte mot bruksnummer 80, og vi kan vanskelig se hvordan en slik endring vil påvirke merknadshavers eiendom negativt eller fremstå støyende.
- Vi ber derfor om at kommunen ikke tar merknaden til følge.

Vår vurdering:
Vi viser til vedtakspunkt 3.4 for vurdering av tiltakets karakter, i forhold til seg selv og sett i sammenheng til strøkskarakteren/bebyggelsesstrukturen.

I plan- og bygningsloven § 29-4 første og andre ledd har lovgiver angitt noen konkrete begrensninger i utbyggingsretten. Det er angitt en minimumsavstand fra byggverket til nabogrensen og hvilken høyde som kan aksepteres uten krav om nærmere avklaring gjennom plan. Ved å angi disse ytre rammene har lovgiver ønsket å ivareta både offentlige og private interesser. Dersom det omsøkte byggverket er i strid med disse ytre rammene, har tiltakshaver ikke lenger noe rettskrav på å få bygge.

Kommunens rolle består i å ta standpunkt til søkerens forslag til plassering slik denne fremgår av situasjonsplanen i søknaden, eventuelt supplert med annen plantegning og snitt. Kommunen kan gi tillatelse som omsøkt, eller godkjenne tiltaket med en annen plassering, innenfor de øvrige rettslige rammer. Begrunnelsen for slik endret plassering vil i mange tilfeller være betydelige ulemper for omgivelsene.



Flyfoto datert 14.08.2022



Mottatt fasadetegning og takplan

Ellers er vi enige med søker om at takterrassen er utformet slik at den ikke peker direkte mot merknadshavers eiendom. Med bakgrunn av tiltakets avstandsplassering til merknadshavers eiendom og det faktum at store deler av merknadshavers uteoppholdsareal er vendt bort fra takterrassen, kan vi ikke se at tiltaket vil påføre naboen betydelig ulemper som gjør at de

mister betraktelig av sine eksisterende kvaliteter på uteoppholdsarealet. Vi vurderer at dette bør være regnes som noe som kan forventes i slik bebyggelsesstruktur.

3.3. Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
SN BYGGSERVICE AS	998269180	SØK – Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
MY BYGG AS	914801672	PRO – Tiltaksklasse 1	Prosjektering av arkitektur
SN BYGGSERVICE AS	998269180	UTF – Tiltaksklasse 1	Utførelse av hele tiltaket

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

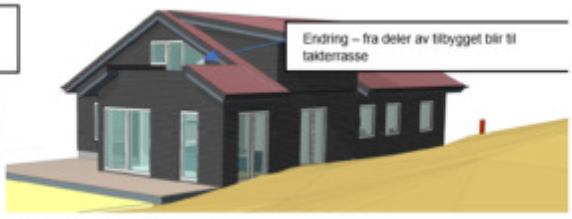
3.4. Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Det følger videre av kommuneplanens arealdel at nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter og tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter, jf. KPA § 8.2.1 og 8.2.7.

Tiltaket omhandler om endring av deler av godkjent tiltak i samme saksnummer i dokument nr. 8. Endringen innebærer at deler av godkjent tak på tilbygg endres fra saltak til en takterrasse for å etablere en uteplass mot fasade vest. Det vises til forgående avslag med saksnummer 202201759/5 på søknad om oppføring av tilbygg på Smøråsvegen 84. Tilbygget ble den gangen omsøkt med flatt tak og brøt da betraktelig med strøkskarakteren.



Godkjent tilbygg i dokument nr. 8



Endring – takterrasse

Vi viser til at det er kun deler av tilbygget som omsøkes endret til takterrasse og at tiltaket ellers i hovedsak fortsatt vil være utformet med saltak. Kommuneplanens arealdel §§ 8.2.1 og 8.2.7 åpner opp for at tiltak skal kunne bidra bymiljøet med nye kvaliteter gitt variasjonen som den nye kvaliteten innebærer gjøres innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter. I denne sak mener vi at dette er tilfellet. Endringen av taket til bygget fra lukket til åpent mener vi har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter samtidig som den helhetlig saltak utformingen tilstede.

Etter vår vurdering er bestemmelsene tilstrekkelig ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5. Unntak fra plankrav

Tiltaket unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.3.2

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

Aidarus Abdi
Saksbehandler

Trond Haugen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Mariann Sverkeli Nygård, Smøråsvegen 80, 5238 RÅDAL

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.

EIENDOMSKART

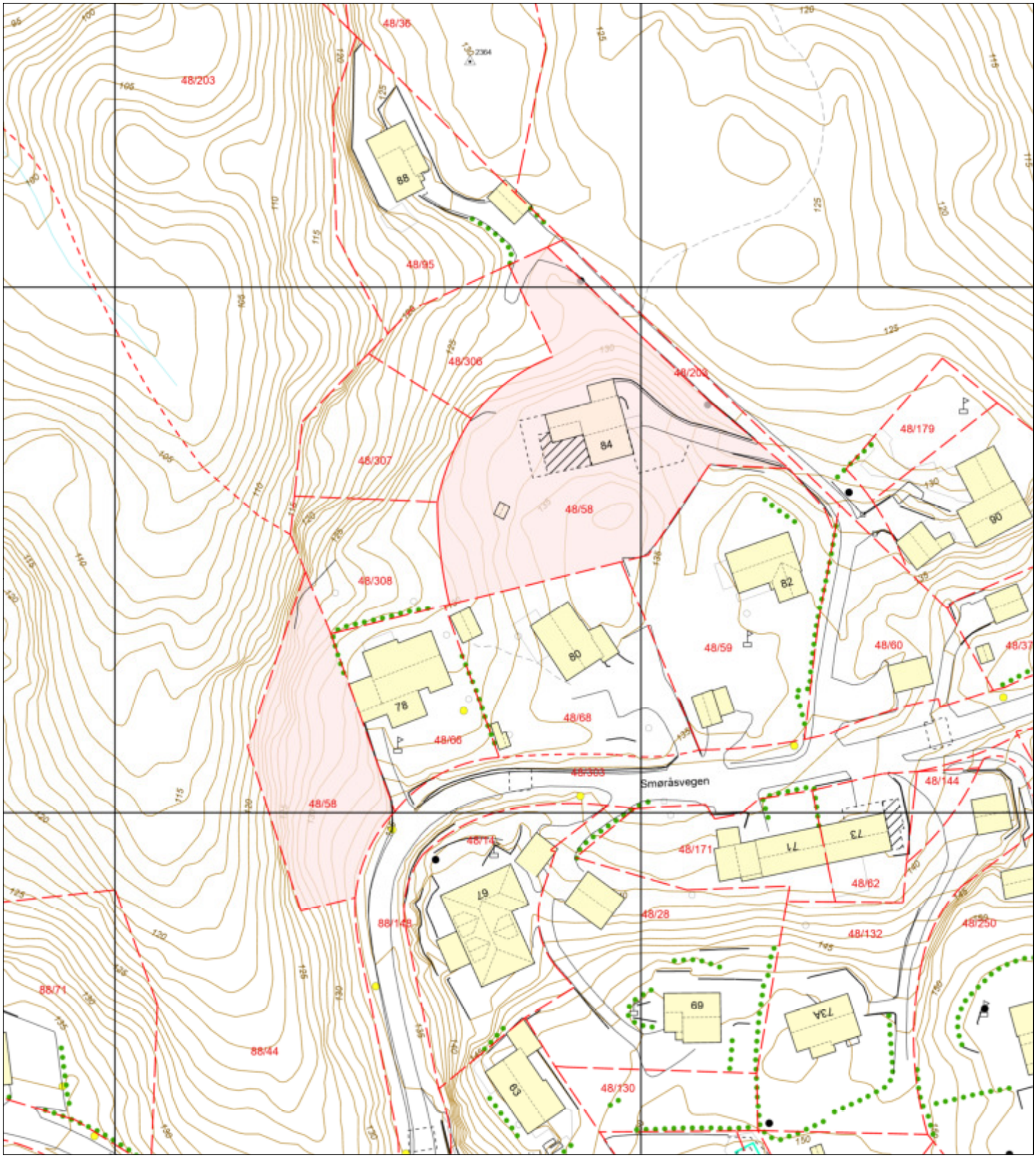
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 22.05.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 48/58/0/0
Adresse: Smøråsvegen 84, 5238 RÅDAL

N



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

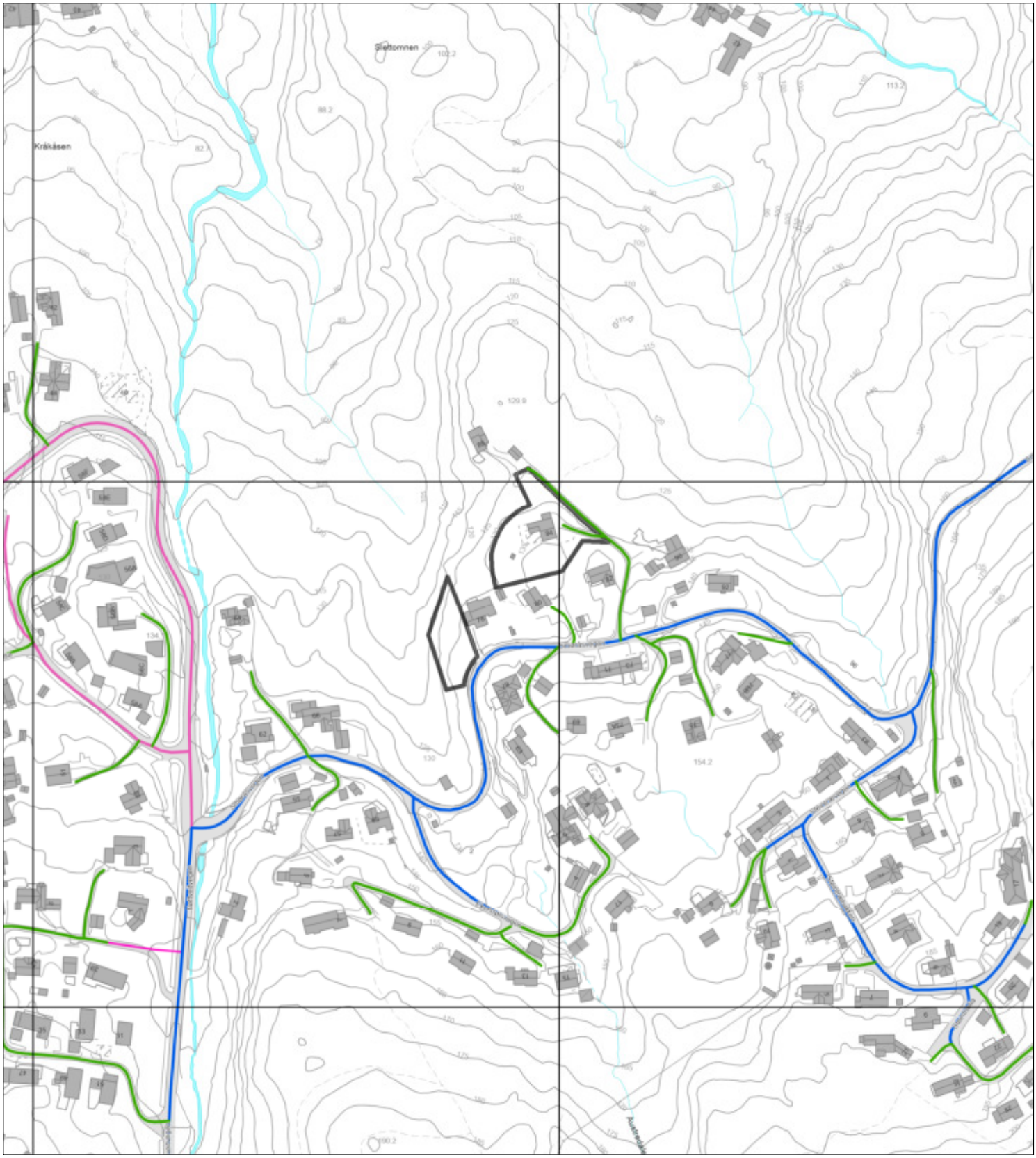
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.05.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 48/58/0/0
Adresse: Smøråsvegen 84, 5238 RÅDAL

N



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

PLANINFORMASJON

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 48/58
Utlistet 22.05.2023

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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.

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
259558125	Grunneiendom	0	Ja	2192,1 m ²	Sikker	-	Ja
6405992113	Grunneiendom	0	Nei	975,1 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_4	Byfjellsgrense - sør	13,3 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_86	Naturmiljø - naturtyper	13,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
30100000	30	FANA. SMØRÅSVEGEN, APELTUNVEGEN	
17630000	30	FANA. GNR 87 OG GNR 88, FV 181 SMØRÅSVEGEN ØVRE DEL	200300094

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
48/125	25181913	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	02.11.2018	-
48/62	139504623-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	26.03.2014	201336312
88/37	300850501	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.02.2021	202028235

Andre opplysninger

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

Plankart

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

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

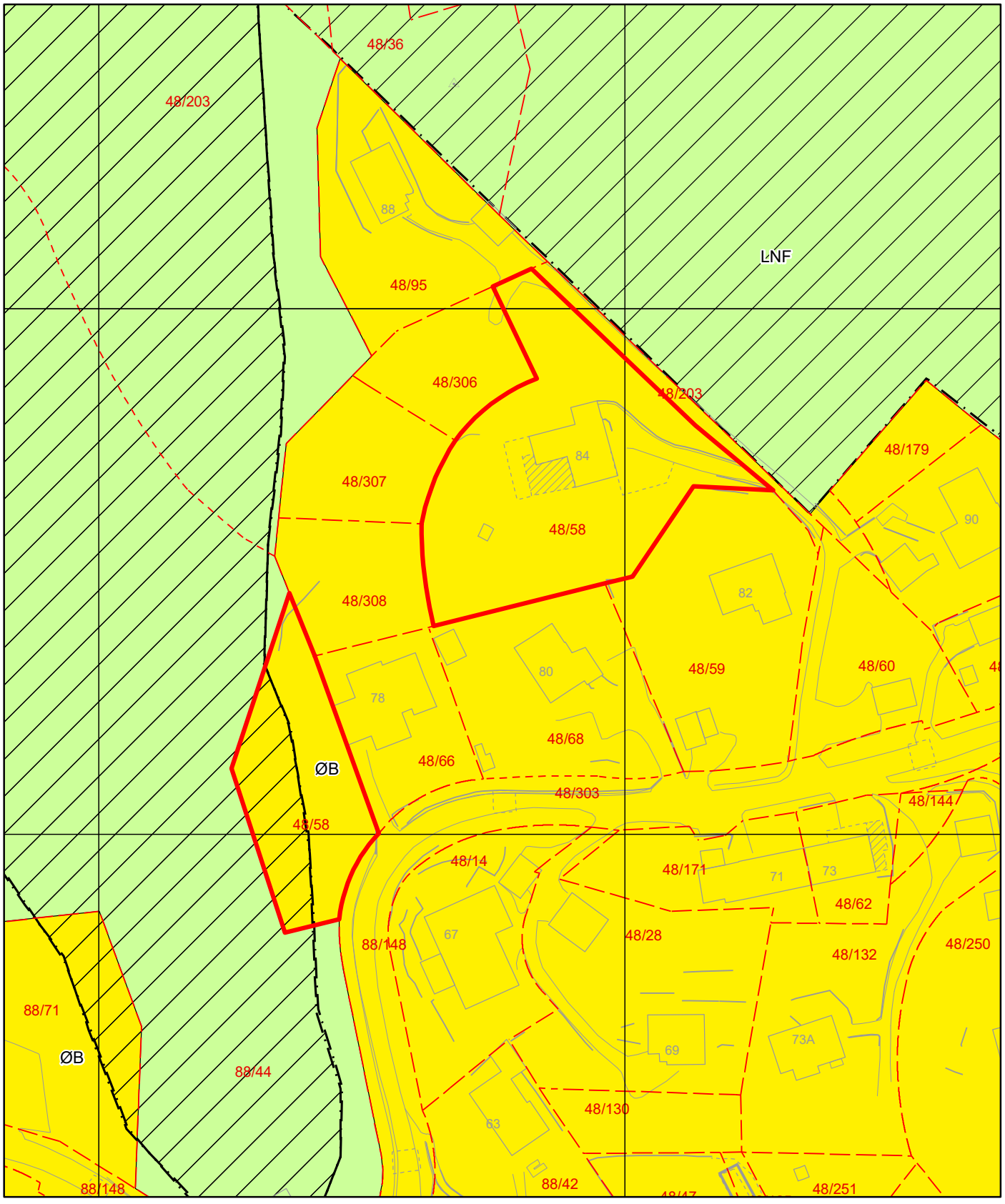
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.05.2023

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 48/58/0/0
Adresse: Smøråsvegen 84

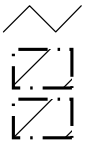
N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn naturmiljø

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

NABOLAGSPROFIL

Smøråsvegen 84

Nabolaget Smørås - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Apeltun skole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Smørås skole (1-7 kl.) 225 elever, 13 klasser	5 min 2.3 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 409 elever, 27 klasser	8 min 3.4 km
Rå skole (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	9 min 4.1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 421 elever, 30 klasser	10 min 4.5 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 3.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	9 min 3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Beredt AS, Bergen	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nøttveitlia Linje 76	7 min 0.4 km
Skjold Linje 1	7 min 2.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	19 min 12.9 km
Bergen Flesland	16 min

BARNEHAGER

Apeltun barnehage (1-5 år) 75 barn	16 min 1.1 km
Eventus Eventyrdalen barnehage (0-... 29 barn	6 min 2.9 km
Skjoldtun barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Apeltun	19 min
Spar Skjoldtun	6 min

VARER/TJENESTER

AMFI Nesttun	8 min
Apotek 1 Lagunetoppen	8 min
Nesttun Vinmonopol	8 min

SPORT

Apeltun skole	17 min
Apeltun Øvre ballbane kunstgress	20 min
SATS Nesttun	6 min
EVO Nordås	9 min

«Perfekt. Landlig, bynært, barnevennlig og masse gode naboer! Rent og pent!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren Syd kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Smøråsvegen 84
Gnr. 48 Bnr. 58 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-23-0112

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Roar Nylund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 92 80 63 71

E-post: roar.nylund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater