NORDREHAUG 9B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Pålegg om sikring av mur
Energiattest
Formuesverdi
Tinglyste erklæringer
Bygningstegninger
Kommunale opplysninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NORDREHAUG 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 22.05.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andreas Rasmussen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordrehaug 9 B, 5089 BERGEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 160 BNR 788 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS VESTREBØ

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	50 847
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	118 m²
BRA	121 m²
Tomt	295 m²
Byggeår	1961

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordrehaug 9 C 124 m² 1961 188 m² 3 sov	20.05.2022	6 990 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**56 452**
2 Nattlandsveien 111 D 133 m² 1964 130 m² 3 sov	16.03.2023	5 990 000	**6 575 000**	0	6 575 000	**49 436**
3 Fageråsen 2 D 114 m² 1954 273 m² 3 sov	31.05.2022	6 000 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**52 632**
4 Nordahl Rolfsens vei 8 106 m² 1954 980 m² 3 sov	20.01.2023	5 300 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**59 434**
5 Kristofer Jansons vei 34 129 m² 1956 357 m² 4 sov	12.03.2024	6 490 000	**6 490 000**	0	6 490 000	**50 310**

Lekkert rekkehus med svært sentral beliggenhet på Landås. God beliggenhet i en stille og fredelig gate uten gjennomgangstrafikk. Flott utsikt mot Løvstakken og Bergensdalen. Svært gode solforhold.

Boligen er vesentlig oppgradert i de seinere år med blant annet nytt kjøkken, etterisolert, nye vegger og himlingsflater i 1.etasje, oppgradert el.anlegg i 1.etasje samt oppgradert badet.

Koselig hage og store terrasse.

Det er gangavstand til barnehage, skole, dagligvarebutikker, bussholdeplass, bybane, idrettsanlegg, m.m

Inneholder:

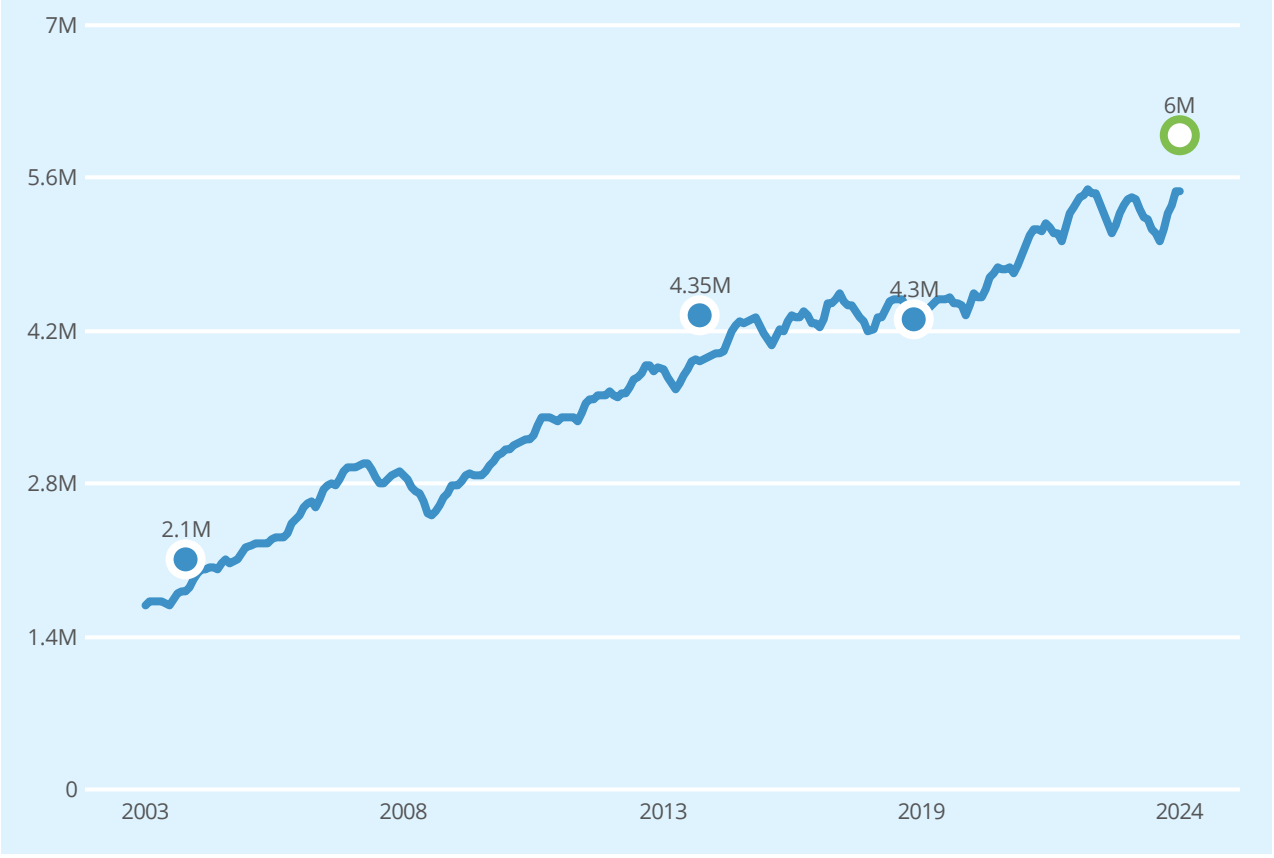
Underetasje: Gang, vaskerom, kjellerstue, bod.
1. Etasje: Gang, trappegang, bad, soverom, soverom, soverom, stue og kjøkken

Basert på standard, beliggenhet og tidligere omsetninger i nærområdet, vurderes markedsverdien til å ligge mellom kr. 6 000 000,- til kr. 6 200 000,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

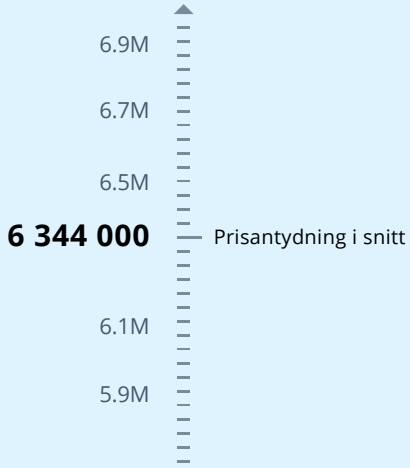
1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.11.2018	14.11.2018	20.02.2019	4 200 000	4 300 000	0	4 300 000	2
03.06.2014	13.06.2014	07.10.2014	3 990 000	4 350 000	0	4 350 000	
29.10.2003	03.11.2003	16.12.2003	1 690 000	2 100 000	-	2 100 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i Årstad bydel nå

7
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

35
dager

Rekkehus solgt i Årstad bydel siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

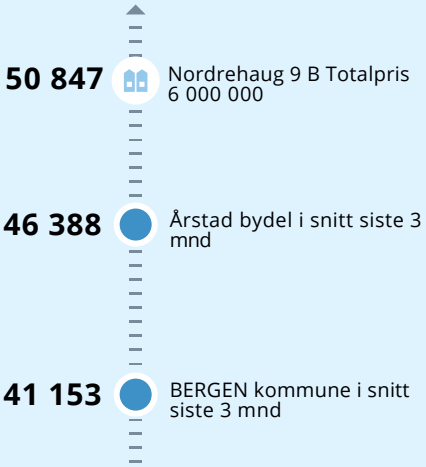


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 5.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier Rekkehus
Nordrehaug 9 B
5089 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 22/05/2024

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 788
Hjemmelshaver:	Joacim Røed og Emilie Joner-Andbo
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	295 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1961

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.05.2024
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Joacim Røed og Emilie Joner-Andbo
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med gruslagt gangsti til inngangspartiet, terrasse i front, plen og diverse beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1961 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:
Beliggenhet:
I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder både ved Lægdene og ved Brann Stadion. Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana og Nattlandsfjellet hvor stiene opp til Ulrikens topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode bussforbindelser og kort vei til bybanestopp.

Takstobjektet:
Selveier rekkehus over to plan.
Fra stuen er det utgang til terrasse på 31,2m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen i underetasjen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet og gangen i underetasjen har flislagte gulv, resterende rom har tregulv.

Vegger: Badet har mikrosement, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Malte flater.

Etasjeskille: Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene vil forekomme i begge etasjer.

Tilfeller av bom kan forekomme eller oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

I 2019 ble boligen oppgradert med blant annet:

- Revet overflater i 1.etasje, etterisolert og montert nye vegg og himlingsflater.
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Oppgradert el.anlegg i 1.etasje.
- Badet ble oppgradert med nye veggflater og innredning i perioden 2021-2024 (mangler dokumentasjon).

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	34	0	0	0	31	3
1. Etasje	87	0	0	31	87	0
SUM BYGNING	121	0	0	31	118	3
SUM BRA	121					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Gang(10,8m²), vaskerom(3,5m²), kjellerstue(15,3m²), bod(2,5m²).

1. Etasje: Gang(11,6m²), trappegang(1,6m²), bad(5,5m²), soverom(8,4m²), soverom(6,5m²), soverom(13,1m²), stue og kjøkken(36m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

Trappeåpmningen er medregnet i bruksarealet. Trappeåpningen utgjør 1,6m². Det er uklarhet i forhold til å medregne trapperom i bruksarealet etter ny NS3940 (målestandard), inntil revidert utgave foreligger er trapperom medregnet på den aktuelle boligen. Det kan ved arealmåling på et senere tidspunkt forekomme at trapperommene blir trukket fra bruksarealet.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

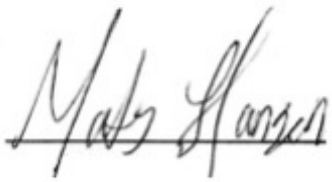
---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

22/05/2024



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.
Grunnmuren er oppført murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av muligheter for inspeksjon uten å foreta hulltaking. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plast på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plasten vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging bør veggene under terreng jevnlig kontrolleres.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Krypekjelleren har støpt gulv mot grunn, veggflater av mur/betongkonstruksjoner.

Som følge av mye innbo/løsøre lot ikke krypekjelleren seg inspisere tilstrekkelig, det anbefales og kontrollere kjelleren når kjelleren er tømt.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Krypekjellere er generelt en bygningsdel med risiko for fukt/kondens, kjelleren bør jevnlig kontrolleres.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.

Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2006, 2007, 2010 og 2019, en glassrute er fra 2020 i 1.etasje.
I kjellerstuen er det ett eldre vindu.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Vinduene i underetasjen og på kjelleren døren skal ifølge eier skiftes. Det er viktig og påse at disse er skiftet da det er behov for utskiftning.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:
Boligen har salttakskonstruksjon, deler av stuen har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid.

Takrenner og nedløp er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.

Pipe/ildsted:
Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftet fremstod ok alder tatt i betraktning. Se forøvrig pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet bør jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen.

Som følge av mye innbo/løsøre lot ikke loftet seg inspisere tilstrekkelig, loftet bør kontrolleres når det er tømt.

Merknad/vurdering av avvik:
På loftet er det luftekanaler i eternitt/asbest materiale. Eternitt/asbest ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en helserisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autorisert personell.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting på loftet. Manglende lufting øker risikoen for kondens/fukt.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 31,2m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke tilstrekkelig oppkant til altandøren, dette øker risikoen for fukt i dør/terskel.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet mikrosement på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet overflater av mur på veggene og panel i himlingen på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:
Lufteventilen er montert i veggen i dusjsonen, dette er en ufagmessig plassering med tanke på fuktproblematikk. Overflatene i dusjsonen skal være tette og ha tilstrekkelig tettesjikt på hele veggflaten.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommene bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter, badet vil fungere med dette avviket.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegger. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Det er ikke etablert sluk på vaskerommet, som et minimum må det installeres lekkasjestopper eller tilsvarende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter, benkeplate i keramikk, over benkeplaten er det benyttet finerplater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert kaffemaskin
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkenventilatoren er ikke ført helt ut. Kjøkkenet skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta. Ventilatoren må utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

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

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

Boligen har sluk og avløpsrør i plast, ledes over i avløpsrør av støpejern (fra byggeår).
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning (i støpejern). Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. Det er ikke etablert drensløsning som ledes til sluk fra fordelerskapet. Fordelerskapene skal utstyres med drensåpning som ledes til rom med sluk.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Hekla 200 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det anbefales utskiftning av varmtvannsberederen som følge av alder.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er kun naturlig ventilering av badet, det må etableres tilstrekkelig ventilering av rommet for å unngå kondens.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen i underetasjen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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

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

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

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

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.
1.2	Krypekjeller
	Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Krypekjellere er generelt en bygningsdel med risiko for fukt/kondens, kjelleren bør jevnlig kontrolleres.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid. Takrenner og nedløp er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	På loftet er det luftekanaler i eternitt/asbest materiale. Eternitt/asbest ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en helserisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autorisert personell. Loftkonstruksjonen er av eldre dato. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting på loftet. Manglende lufting øker risikoen for kondens/fukt.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er ikke tilstrekkelig oppkant til altandøren, dette øker risikoen for fukt i dør/terskel.
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	Lufteventilen er montert i veggen i dusjsonen, dette er en ufagmessig plassering med tanke på fuktproblematikk. Overflatene i dusjsonen skal være tette og ha tilstrekkelig tettesjikt på hele veggflaten. Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
7.1.2	Våtrom Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommene bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter, badet vil fungere med dette avviket. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Det er ikke etablert sluk på vaskerommet, som et minimum må det installeres lekkasjestopper eller tilsvarende.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning (i støpejern). Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut. På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. Det er ikke etablert drensløsning som ledes til sluk fra fordelerskapet. Fordelerskapene skal utstyres med drensåpning som ledes til rom med sluk.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det anbefales utskiftning av varmtvannsberederen som følge av alder.
10.5	Ventilasjon
	Det er kun naturlig ventilering av badet, det må etableres tilstrekkelig ventilering av rommet for å unngå kondens.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	170240067

Adresse	Nordrehaug 9B		
Postnummer	5089	**Poststed**	BERGEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind forsikring	**Polise/avtalenr.**	3434070
Selger1fornavn	Emilie	**Selger1etternavn**	Joner-andbo
Selger2fornavn	Joacim	**Selger2etternavn**	Røed

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

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny vaskeservant m/vask, speil, dusj i 2021. Nytt toalett + mikrosement på vegger i 2024.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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 20.05.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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: Star Elektro og Bravida

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt sikringsskap i 2019, samt nye stikk ifbm oppussing i over-etasje (Star Elektro). Det elektriske i kjellerrom utført av Bravida i 2023.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ligger i Boligmappe

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Hvis Ja, når, hva og av hvem?: Vi har selv lagt mikrosement på badet, satt opp gipsvegger i kjeller, samt lagt nytt gulv i kjeller.

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: Ny sykkelvei i Wier Jenssens vei + mulig sikring av mur i Nordrehaug

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ 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 20.05.2024

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

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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.

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
20.05.2024

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.

Røed, Joacim

Signert av

Joner-Andbo, Emilie

Signert av

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
20.05.2024

PÅLEGG OM SIKRING AV MUR

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Til hovedmottakere

Vår referanse: ULOV-2023/12461-18
Saksbehandler: Maren Kristine Hegre
Dato: 04.04.2024

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 759
Tiltakets adresse	:	Wiers-Jenssens vei 7A

Pålegg om sikring av byggverk og ilegging av tvangsmulkt

Vi viser til varsel om pålegg om sikring og ilegging av tvangsmulkt datert 22.02.24 og tilbakemelding fra dere datert 20.03.24 og 21.03.24.

I tilbakemeldingene stilles det spørsmål ved om kommunen har hjemmel til å kreve sikring og det er hevdet at det ikke kan konkluderes med at veilaget til Nordrehaug er ansvarlig for vedlikehold av muren. Videre er det informert at det er flere medlemmer av veilaget som ikke var omfattet av varselet.

Spørsmål knyttet til hjemmelen for å kreve sikring vil bli besvart under i vår begrunnelse for vedtaket.

Bygningsmyndigheten har i plan- og bygningsloven (pbl.) § 31-7 hjemmel til å pålegg «den ansvarlige» å utføre «tiltak som avverger fare for skade på eller vesentlig ulempe for personer, eiendom eller miljø». Hvem som må ansees som «den ansvarlige» for forstøtningsmuren beror på en konkret helhetsvurdering. I tilfeller hvor det er snakk om flere mulige ansvarlige har kommunen ett visst skjønn for hvem pålegget skal rettes mot. Departementet har lagt til grunn at det foreligger en relativt begrenset undersøkelsesplikt når det gjelder å foreta undersøkelser av underliggende privatrettslige avtaler.

Etter en vurdering av forliggende dokumentasjon har vi kommet til at det er sannsynlighetsovervekt for at forstøtningsmuren er oppført i forbindelse med opparbeiding av veien Nordrehaug og må ansees som en del av veianlegget. Flyfoto fra 1951 viser at terrenget er sammenhengende og at oppføring av bygg på gnr 160 bnr 761 ikke har utløst behov for forstøtningsmuren. Behovet for forstøtningsmuren har kommet i forbindelse med opparbeiding av veien Nordrehaug. Denne vurderingen støttes også av dokumentasjonen fremlagt i uttalelse til varselet fra eier av Nordrehaug 9E.

I denne saken er det ikke fastsatt konkret hvor eiendomsgrensene faktisk går. Vi har kommet til at dette ikke er avgjørende for hvem kommunen kan holde ansvarlig for

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

sikring av forstøtningsmuren. Å sende inn søknad og gjennomføre sikringsarbeidet vil være fullt mulig ved å innhente samtykke fra alle involverte parter.

På bakgrunn av dette er vi kommet til at «den ansvarlige» for sikring av forstøtningsmuren er veilaget til Nordrehaug veien. Kommunen besitter ikke en komplett liste over alle som er medlemmer av veilaget. Varsel og vedtak er derfor rettet mot alle eiere av eiendommer som helt klart fremstår som medlemmer. Vi forutsetter at veilaget har oversikt over medlemmer og fordeling av vedlikeholdsutgifter. Fordelingen av utgiftene innad i veilaget er et privatrettslig forhold som veilaget selv må håndtere. Vi tar derfor ikke stilling til hvem som eier, har veiretter eller faktisk bruker veien Nordrehaug.

VEDTAK

1. **Sikring**
   Vi pålegger dere å utføre nødvendige tiltak for å sikre mot fare for utrasing av forstøtningsmur.

   Fristen for sikring settes til **22.06.24**

2. **Tvangsmulkt**
   Engangsmulkt på kr 70.000,- blir ilagt den 23.06.24 dersom forstøtningsmuren ikke er tilstrekkelig sikret innen fristen.

   Løpende dagmulkt på kr 1.500,- fra og med 23.06.24 dersom forstøtningsmuren ikke er tilstrekkelig sikret innen fristen.

VÅR BEGRUNNELSE

Dere eier en eiendom som er i direkte tilknytning til veien Nordrehaug og ansees derfor å være en del av veilaget som er ansvarlig for at reglene i plan- og bygningsloven (pbl.) følges.

På bakgrunn av en bekymringsmelding om mulig farlig fjellskjæring og forstøtningsmur ble det den 10.05.23 utført en befaring. Etter befaringen ble det sendt ut skriv med opplysninger om vedlikeholdsplikten. Forstøtningsmuren ble av saksbehandler vurdert slik at den bar preg av manglende vedlikehold, men at forholdene ikke var av slik alvorlig karakter at det forelå hjemmel til å pålegg sikring.

Den 09.01.24 var vi på ny befaring. Utgangspunktet for befaringen var undersøkelser av fjellskjæringen, men også forstøtningsmuren ble observert og tatt bilder av. Etter denne befaringen ble bilder av forstøtningsmuren vurdert av geolog og murer. Geologen var også tilstede på befaringen.

Forstøtningsmuren heller kraftig ut mot Nordrehaug veien. Hellingen er helt fra bunn og det er en horisontal sprekk som strekker seg langs store deler av den. Masser og vegetasjon presser forstøtningsmuren ut over veien. Slik vi vurderer forholdet kan mur og masser når som helst rase ut.



Bilde tatt på befaring 01.09.24 hvor sprekk og knekk i muren er markert.

Bildene tatt på befaring den 10.05.23 er i forbindelse med vedtaket vurdert opp mot bildene tatt på befaring den 09.01.24. Dette fordi det i uttalelse til varsel om sikring ble anført at murens tilstand ikke er forverret.





Bilder tatt på befaring 10.05.23

Etter vår vurdering har det skjedd en negativ utvikling i forstøtningsmurens tilstand på den korte tiden det har gått mellom befaringene. Den horisontale sprekken er blitt

mer synlig og muren har fått en ytterligere knekk utover veien langs denne. På bildene fra mai fremstår muren å ha en jevn helling fra bunn, men på bildene fra januar har muren en knekk på midten.

Etter pbl. § 31-7 kan bygningsmyndighetene pålegg sikring i de tilfeller der vedlikeholdsplikten etter § 31-1 ikke overholdes. I dette ligger det at det er en viss terskel for når sikring kan ilegges. I denne saken har vi kommet til at denne terskelen er overskredet. Forstøtningsmuren er av fagfolk med relevant kompetanse vurdert å kunne rase ut når som helst og det har vært en negativ utvikling på relativt kort tid. Farepotensialet dersom den ukontrollert skulle rase ut, er stort da det er et tett bebygget område og veien bar synlige tegn på at barn leker der. Det var blant annet tegnet opp en paradis i veien på befaringen i januar.

Dersom det skulle vise seg at det ikke har vært en negativ utvikling av forstøtnignsmurens tilstand fra mai 2023 til januar 2024, var vår vurdering om at det ikke forelå hjemmel for å pålegge sikring på dette tidspunktet feil.

Vi vurderer det slik at forstøtningsmuren er i så dårlig forfatning at den kan utgjøre fare for skade på person, eiendom eller miljø. Faren skyldes den tilstand muren er i. Det er fare for at muren kan føre til skade på biler og personer som befinner seg i Nordrehaug veien.

Hvordan kan dere unngå tvangsmulkt?
Sikrer dere muren innen fristen unngås tvangsmulkt.

Det må utføres nødvendige tiltak for å sikre mot fare for utrasing av forstøtningsmur, senest innen **22.06.24.**

Dokumentasjon for utført arbeid skal sendes oss innen **22.06.24.**

Dokumentasjonen som sendes inn må beskrive hvilke sikringstiltak som er utført innen nevnte tidsfrist.

Vi gjør oppmerksom på at arbeidet med å sikre muren for utrasing kan være søknadspliktig etter reglene i plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 20. Dere er ansvarlig for å undersøke dette før arbeidet gjennomføres.

Dersom sikringsarbeidet er søknadspliktig, kan dere søke om fristutsettelse til det foreligger avgjørelse i byggesaken.

Hva skjer hvis dere ikke sikrer forstøtningsmuren?
Dersom dere ikke sikrer forstøtningsmuren innen fristen, må dere betale tvangsmulkt som vedtatt over. Om pålegget ikke etterkommes innen fastsatt frist, kan det følges opp med forelegg. Et forelegg kan få virkning som rettskraftig dom.

Hvordan søke om tillatelse?
Mer informasjon om hva som er søknadspliktig og hvordan man søker finnes her:

- Direktoratet for byggkvalitet: www.dibk.no

- Bergen kommune: www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom

Kundesenteret vårt gir også generell veiledning i spørsmål om byggesaker. Kundesenteret kan kontaktes på telefon 55 56 63 10 eller ved oppmøte i kundesenterets lokaler i Johannes Bruns gate 12.

Informasjon om retten til å klage
Dere har rett til å klage på vedtaket. Klagen må sendes til oss **innen 3 uker** fra dette vedtaket ble mottatt. Dette gjelder også dersom det sendes inn søknad.

Hvis vedtaket påklages, og Statsforvalteren opprettholder vårt vedtak om pålegg, vil ny frist for **sikring** være **fem uker** etter Statsforvalterens vedtaksdato.

Se mer informasjon om rett til klage i vedlagt skjema "Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak".

Regelverk som er brukt
- Vår rett til å gi pålegg og tvangsmulkt slås fast i pbl. §§ 31-7 og 32-5.
- Vi kan gi forelegg etter pbl. § 32-6.
- Vi kan politianmelde forholdet etter pbl. § 32-4.
- Vi har rett til å tinglyse pålegget etter pbl. § 32-3 fjerde ledd.
- Din rett til å klage på vedtaket følger av forvaltningsloven § 28.

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

Følg saken på saksinnsyn
Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside: www.bergen.kommune.no/innsynpb

Har dere spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 40813117 eller på e-post Maren.Hegre@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer ULOV-2023/12461.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Maren Kristine Hegre
Saksbehandler

Veronica Fosse
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Hovedmottakere

Arne Hydle	Nordrehaug 5	5089 BERGEN
Alexander Eeg	Nordrehaug 7	5089 BERGEN
Jane Aanestad Godiksen	Nordrehaug 9 E	5089 BERGEN
Henrik Lien	Nordrehaug 11 A	5089 BERGEN
Audun Jenseg	Nordrehaug 11 D	5089 BERGEN
Kyrre Gildestad	Nordrehaug 9 A	5089 BERGEN
Silje Løseth Mjeldheim	Nordrehaug 9 F	5089 BERGEN
Irene Vold	Nordrehaug 5	5089 BERGEN
Sunshine Brigola Eeg	Nordrehaug 7	5089 BERGEN
Louise Jebsen Smørås	Nordrehaug 9 A	5089 BERGEN
Jonas Dahl Bakke	Nordrehaug 9 A	5089 BERGEN
Lisbeth Røyrvik Myhren	Nordrehaug 9 A	5089 BERGEN
Olav Nicolay Larsson Aga	Nordrehaug 9 A	5089 BERGEN
Amalie Hilde	Nordrehaug 9 A	5089 BERGEN
Ida Hopland Hansen	Nordrehaug 9 A	5089 BERGEN
Andreas Brakvatne Vetås	Nordrehaug 9 A	5089 BERGEN
Emilie Joner-Andbo	Nordrehaug 9 B	5089 BERGEN
Joacim Røed	Nordrehaug 9 B	5089 BERGEN
Stine Teige Nilsen	Nordrehaug 9 C	5089 BERGEN
Jørgen Valvatne Sandvik	Nordrehaug 9 C	5089 BERGEN
Sigrun Lunde Rørtveit	Nordrehaug 9 D	5089 BERGEN
Askild Størksen Stordal	Nordrehaug 9 D	5089 BERGEN
Olav Aanestad Godiksen	Nordrehaug 9 E	5089 BERGEN
Harald Hjellum	Nordrehaug 9 F	5089 BERGEN
Ingeborg Hveem Bjørnhaug	Nordrehaug 11 D	5089 BERGEN
Irene Furuberg	Nordrehaug 11 C	5089 BERGEN
Finn Ole Lambrechts	Nordrehaug 11 C	5089 BERGEN
Sjur Moe Grevsgård	Nordrehaug 11 B	5089 BERGEN
Lise Rikstad	Nordrehaug 11 B	5089 BERGEN
Maren Nafstad Bjerkestrand	Nordrehaug 11 A	5089 BERGEN

Kopi til

Eva Birkeflet	Wiers-Jenssens Vei 9 A 5089 BERGEN

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltningsloven § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltningsloven § 28)	Klageinstans er Statsforvalteren i Vestland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningsloven §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Statsforvalteren, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningsloven §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slike krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltningsloven § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må dateres og undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningsloven § 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltningsloven § 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. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltningsloven § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter lov om fri rettshjelp. Statsforvalterens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Bergen, 20.03.2024

Uttalelse til varsel om sikring av forstøtningsmur

Utkast 19.03.2024

Viser til brev 22.02.2024, i sak ULOV-2023/12461, med varsel om sikring av forstøtningsmur. Under følger noen flere opplysninger og våre synspunkter i saken.

Vurdering av murens tilstand

Befaringen som ble gjennomført 9.1.2024 undersøkte fjellskjæring og mur på Wiers-jenssens vei 7, gbnr. 160/759.

På Wiers-jenssens vei 9A gbnr. 160/761 ble det gjennomført en befaring 10.5.2023 (ULOV-2023/13017). I etterkant av denne befaringen ble det sendt et brev 24.5.2023 med generell informasjon til grunneier hvor plan- og bygningsetaten orienterte om bekymring for murens tilstand, og om eiers vedlikeholdsplikt. I brevet vurderer PBE at forholdene ikke er av en slik karakter at de har hjemmel til å pålegge sikring. Av den grunn ble saken avsluttet.

Vi kan ikke se at murens tilstand er forverret siden befaringen 10. mai 2023 når vi sammenlikner dagens situasjon med bildene i befaringsrapporten. Vi stiller derfor spørsmål ved hvordan murens tilstand er vurdert i denne saken.

Befaringen 9.1.24 hadde ikke som formål å vurdere tilstanden til muren, men skjæring og mur på naboeiendommen, Wiers-jenssens vei 7B. PBE opplyser at vurderingen av murens tilstand er gjort i ettertid basert på bilder tatt på befaringen. Bildet i varslingsbrevet 22.2.24 er av svært dårlig kvalitet og gir ikke et fullstendig bilde av murens tilstand. Blant annet er ikke sprekken i midten av muren synlig på dette bildet. Tilsynelatende er bilder fra befaring 10.5.23 også benyttet i vurderingen. Vi stiller derfor spørsmål ved hvordan PBE nå på bakgrunn av det samme materialet, mener det er hjemmel til å pålegge sikring, i motsetning til etatens vurdering i mai 2023. Dersom PBE nå mener at murens tilstand er vesentlig forverret siden mai 2023, mener vi at denne vurderingen bør baseres på en befaring og konkret vurdering av muren det gjelder ut fra dagens tilstand.

Tomtegrensen

Vi mener at dokumentasjonen som foreligger ikke er tilstrekkelig for å konkludere med at tomtegrensen går et annet sted enn det som kommer fram i grunnboken. I varslingsbrevet viser PBE til et målebrev for Wiers-Jenssens vei 9A som skal vise at tomtegrensen følger ytterkanten av Nordrehaug veien. Vi mener at dette målebrevet er ufullstendig, og at grensen faktisk går nærmere midten av veibanen i Nordrehaug.

Det finnes tilsvarende målebrev for eiendommene Nordrehaug 9E og 9F (vedlagt). Disse målebrevene har en mer utfyllende forklaring som presiserer at oppmålt del av veigrunnen i Nordrehaug hører til eiendommen. I disse målebrevene viser kartet og kartforklaringen at veiarealet ut til punktene med liten bokstav hører til henholdsvis Nordrehaug 9E og 9F, og inngår i eiendommens samlede areal. I målebrevet for Wiers-Jenssens vei 9A er denne informasjonen utelatt. Vi mener at det er sannsynlig at tilsvarende prinsipp gjelder for begge eiendommene ettersom punktene (a, b, c og d) er tilsvarende tegnet opp og dokumentene er omtrent like gamle. Vi mener at intensjonen i alle disse målebrevene er at veigrunnen hører til de respektive eiendommene ut til midten av veien.

Dersom grensen gikk et annet sted da veien og boligene ble bygget er dette verken tinglyst eller håndhevet. Ettersom grensen i alle tilgjengelige kart går i selve veien, har vi som naboer gått ut fra at muren i sin helhet ligger inne på tomten til Wiers-jenssens vei 9A. Vi har derfor uansett vært i god tro om at grensene går der de går i grunnboken, og at de tinglyste grensene vil ha forrang foran eventuelle andre påberopte grenser.

Ansvarsforhold

Dersom det er veilaget som har hatt vedlikeholdsplikt for muren i disse årene, har dette ikke vært kjent for oss som er medeiere i veien. Som naboer har vi ikke mulighet til å søke om tiltak eller utføre vedlikehold på annen manns grunn, uten at det er klart at vi har de nødvendige privatrettslige rettighetene, og ansvaret for vedlikeholdet av muren. Ansvarsforholdene knyttet til muren var også bakgrunnen for de opprinnelige henvendelsene til kommunen om bekymring for murens tilstand.

Kommunen skriver i varslingsbrev 22.02.24 at ansvarsfordeling av vedlikehold er et privatrettslig forhold mellom partene og ikke noe som offentlige myndigheter håndterer. Vi mener at kommunen med dette varselet går langt i å fordele ansvaret for muren. Varslingsbrevet fra kommunen er også sendt kun til eiendommer med adresse i Nordrehaug. Det er flere eiendommer i Nordahl Rolfsens vei og Wiers-Jenssens vei som også bruker veien Nordrehaug og dermed inngår i veilaget. Eier av Wiers-Jenssens 9A har veirett og har ved flere anledninger benyttet veien ved tilkomst til egen eiendom. Blant annet i forbindelse med renovering i 2023, da gravemaskin og lastebiler ble kjørt inn i Nordrehaug for å levere materialer og ta ut løsmasser. Det er derfor ikke riktig at kun eiendommer med adresse i Nordrehaug har nytte av veien.

Så lenge tomtegrensene og ansvarsforholdene knyttet til muren er uavklart mener vi at det ikke kan konkluderes med at vi som medeiere i veien er part i saken. Vi er derfor usikre på hvilken hjemmel kommunen har til å pålegge oss utbedring av en mur på annen manns grunn, og forutsetter at et slikt vedtak avventes til ansvarsforholdene er avklart.

Oppsummering

Vi hevder at murens tilstand ikke er tilstrekkelig dokumentert til å konkludere med at den utgjør en umiddelbar fare.

Vi kan ikke se at vi som medeiere i veien Nordrehaug er ansvarlig for vedlikehold og utbedring av muren da den ligger på annen manns grunn. Vi har i god tro agert etter tinglyste rettigheter og eiendomsgrenser i grunnboken. Vi mener at disse må være utgangspunkt for vurderingen av saken.

På bakgrunn av dette mener vi at kommunen ikke har hjemmel til å pålegge oss utbedring av muren som varslet.

Med vennlig hilsen medeiere i veien Nordrehaug:

Lisbeth Myhren og Jonas Bakke, Nordrehaug 9A

Bergen, 20.03.2024

Andreas Vetaas og Ida H. Hansen, Nordrehaug 9A

Olav Nicolay Larsson Aga og Amalie Hilde, Nordrehaug 9A

Nordrehaug 9B?

Sigrun Lunde Rørtveit, Nordrehaug 9D

Jane Aanestad Godiksen og Olav Aanestad Godiksen, nordrehaug 9E

Silje Mjeldheim, Nordrehaug 9F

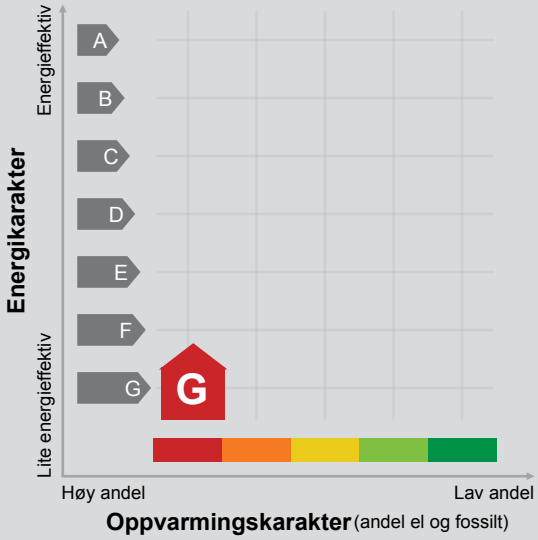
Audun Jensen, Nordrehaug 11D

Nordrehaug 5?

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nordrehaug 9B
Postnummer	5089
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	788
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139238354
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6719b15c-ffba-4c0b-992f-c59bb1e33936
Dato	20.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FORMUESVERDI

Skatteetaten

Dato
26.04.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 160 Bnr 788 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nordrehaug 9B, 5089 BERGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 072 935 Som sekundærbolig: kr 4 077 152
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

TINGLYSTE ERKLÆRINGER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VEST
POSTBOKS 108 LODDEFJORD
5881 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 170-24-0067 (Andreas Rasmussen)
Vår referanse: 3463647/23860099
Bestilling: C3 2024-04-29 (8) 13

Dato
29.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8829	106	9.11.1960	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	160	787	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/8829/106
Uthentet 2024-04-29 09:17

A v s k r i f t.

B E R G E N K O M M U N E
Oppmålingsvesenet.
Jnr. 722/1960.

Dagb. nr. 08829 - 9.11.60 Bergen byskriverembete
Dagb. nr. 08834 - 9.11.60 Bergen byskriverembete

A T T E S T

På anmodning av byggmester Lars Hjemdal attesteres herved at ved kart - og delings-forretning den 4/7-1960 ble Nordrehaug nr. 7-9 delt i følgende 6 parseller:

Nordrehaug nr. 9^{a}	med areal	.....	550.5 m^2
Nordrehaug nr. 9^{b}	" "	.....	292.9 m^2
Nordrehaug nr. 9^{c}	" "	.....	186.8 m^2
Nordrehaug nr. 9^{d}	" "	.....	175.7 m^2
Nordrehaug nr. 9^{e}	" "	.....	153.6 m^2
Nordrehaug nr. 9^{f}	" "	.....	338.0 m^2

Nordrehaug nr. 7-9 er derved utparsellert og betegnelsen utgår av matrikkelen.

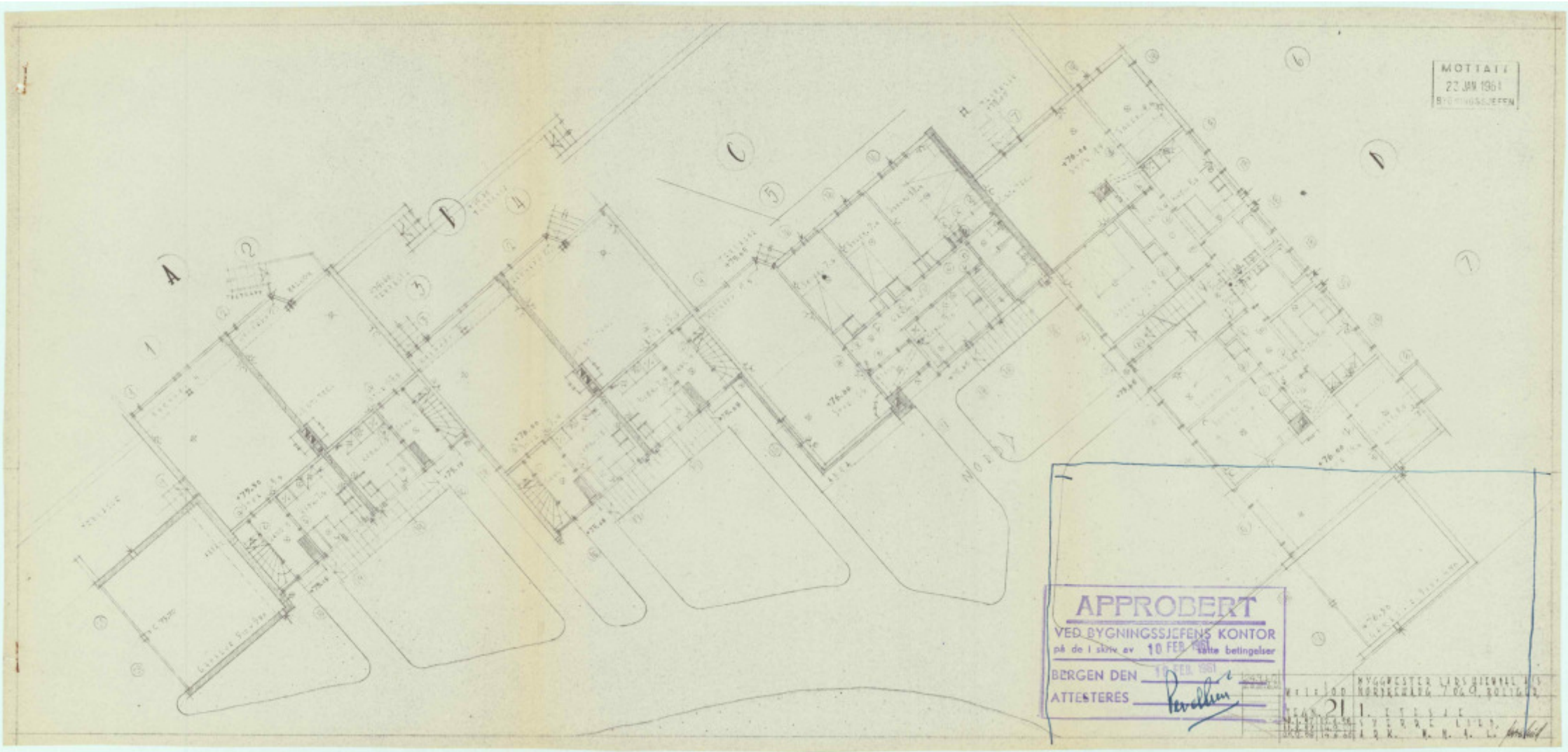
Nordrehaug nr. 9^{a} er den nordligste parsell og parsellene har fått nummerbetegnelse i ovenstående rekkefølge sydover.

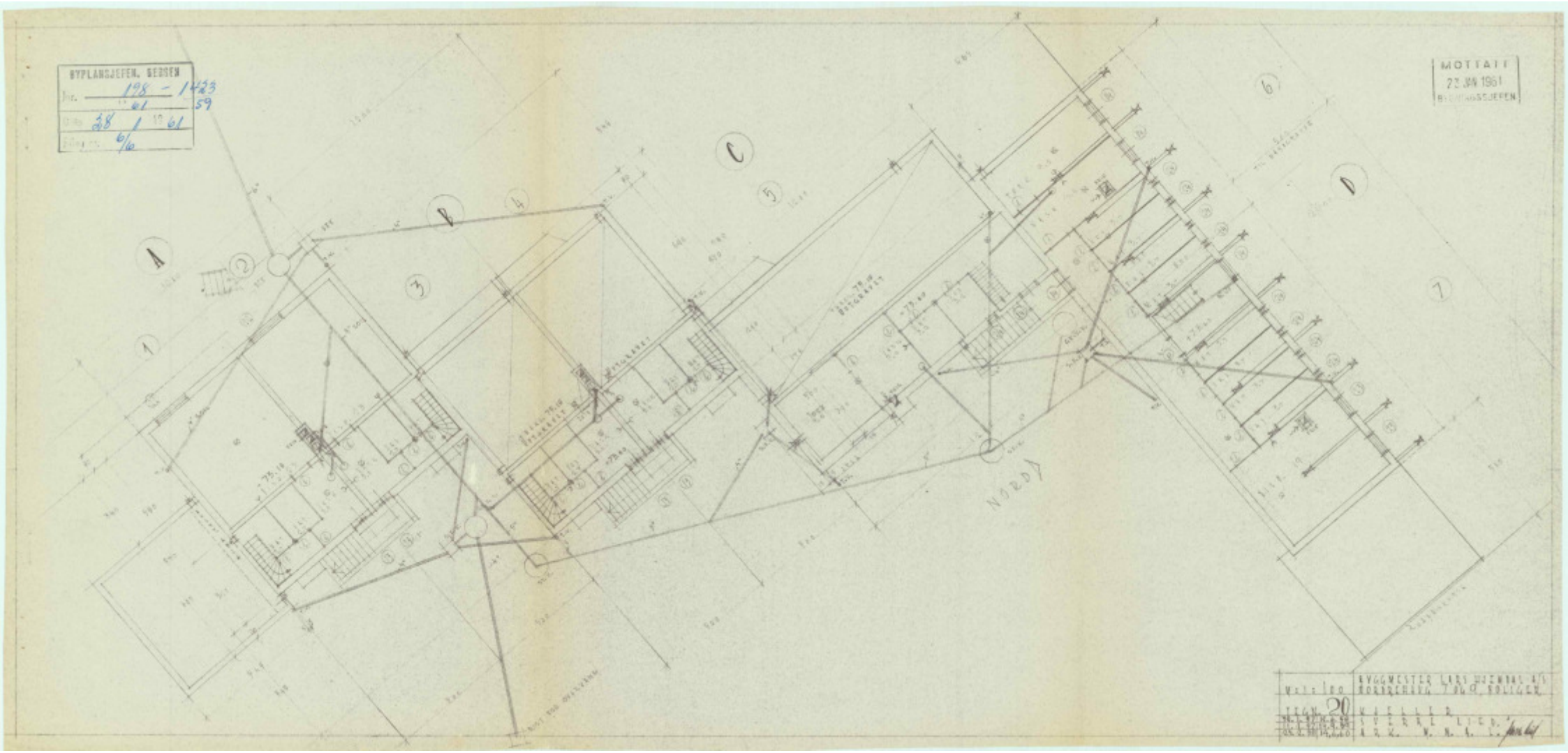
Oppmålingssjefen i Bergen den 4/7 - 1960

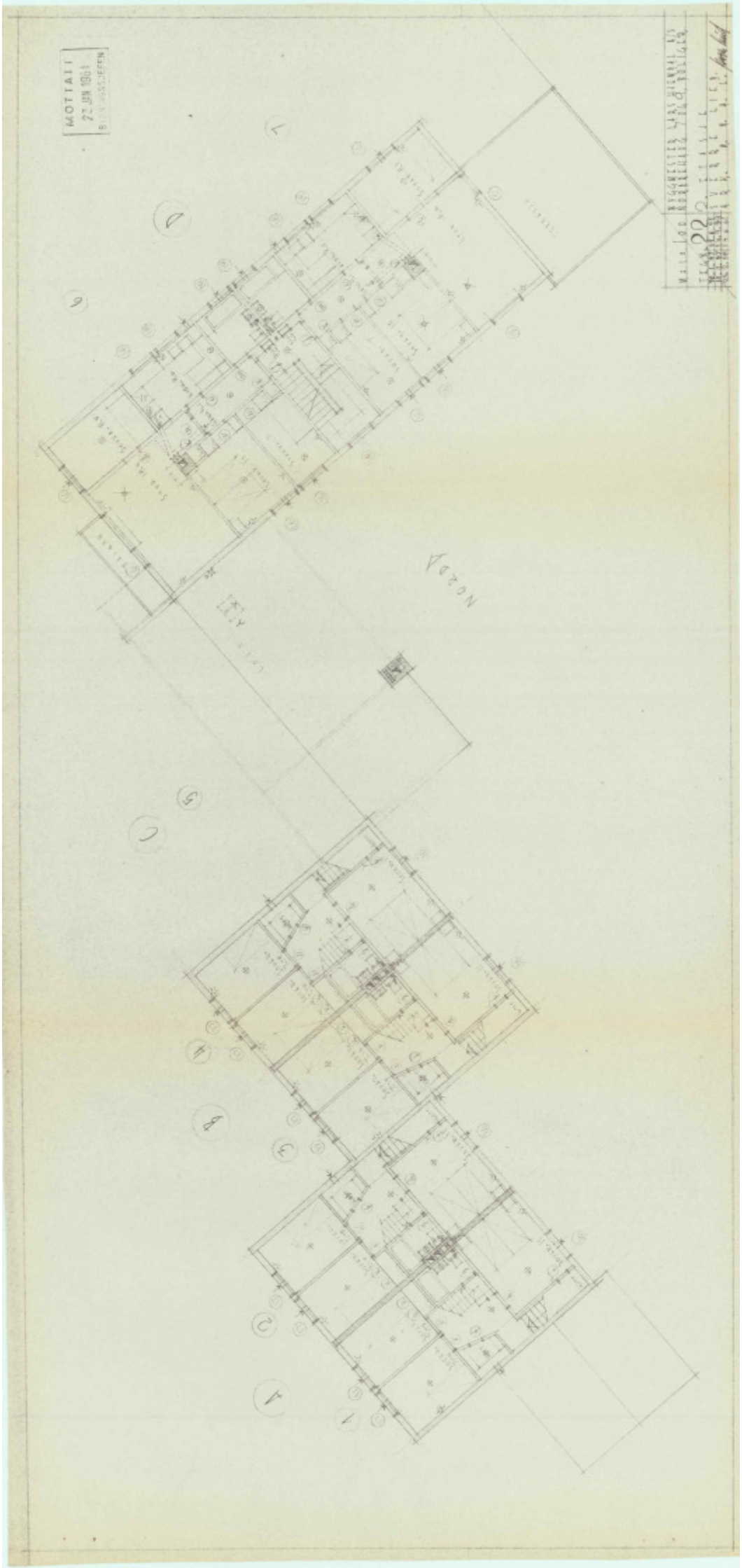
(S) Ole J. Laading

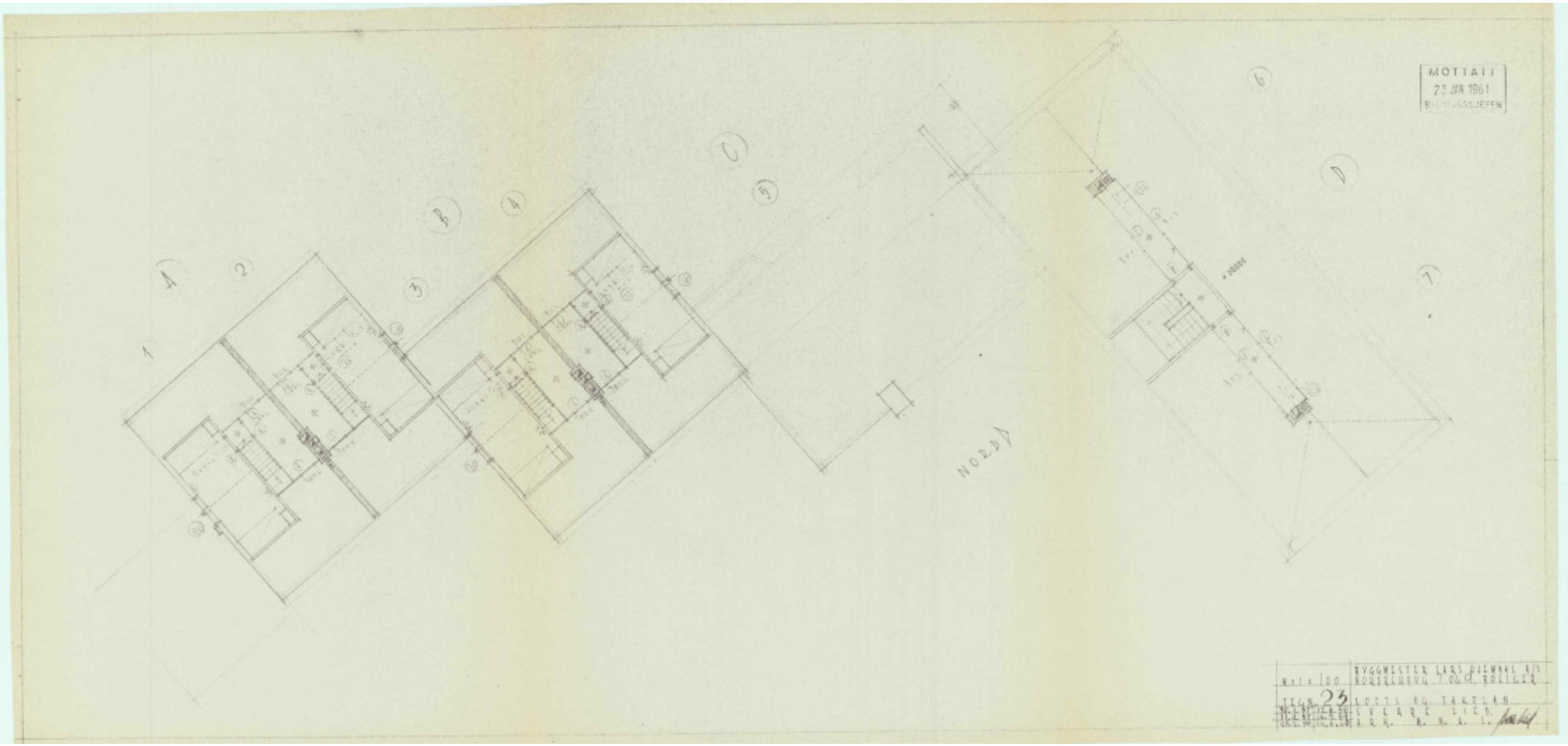
(S)Johs. Engesæter

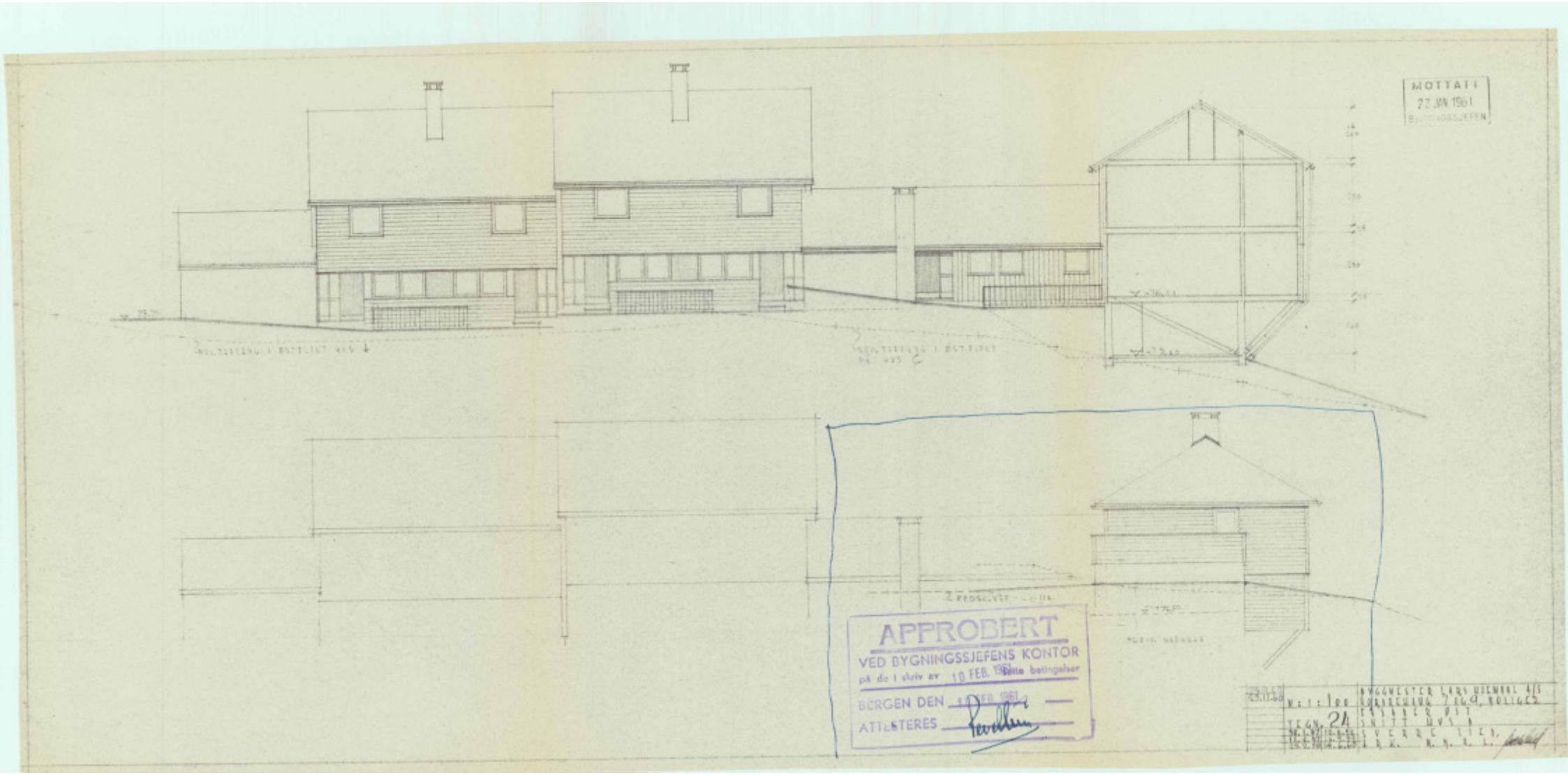
BYGNINGSTEGNINGER


MOTTATT
23 JAN 1961
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES


BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 198 - 1423/61 59
Dato 28/1 1961
Bilag nr. 6/6
MOTTATT
22. JAN. 1961
BYPLANSSJEFEN
NORD
TEGN 20


MOTTAIT
22 JUN 1961
22

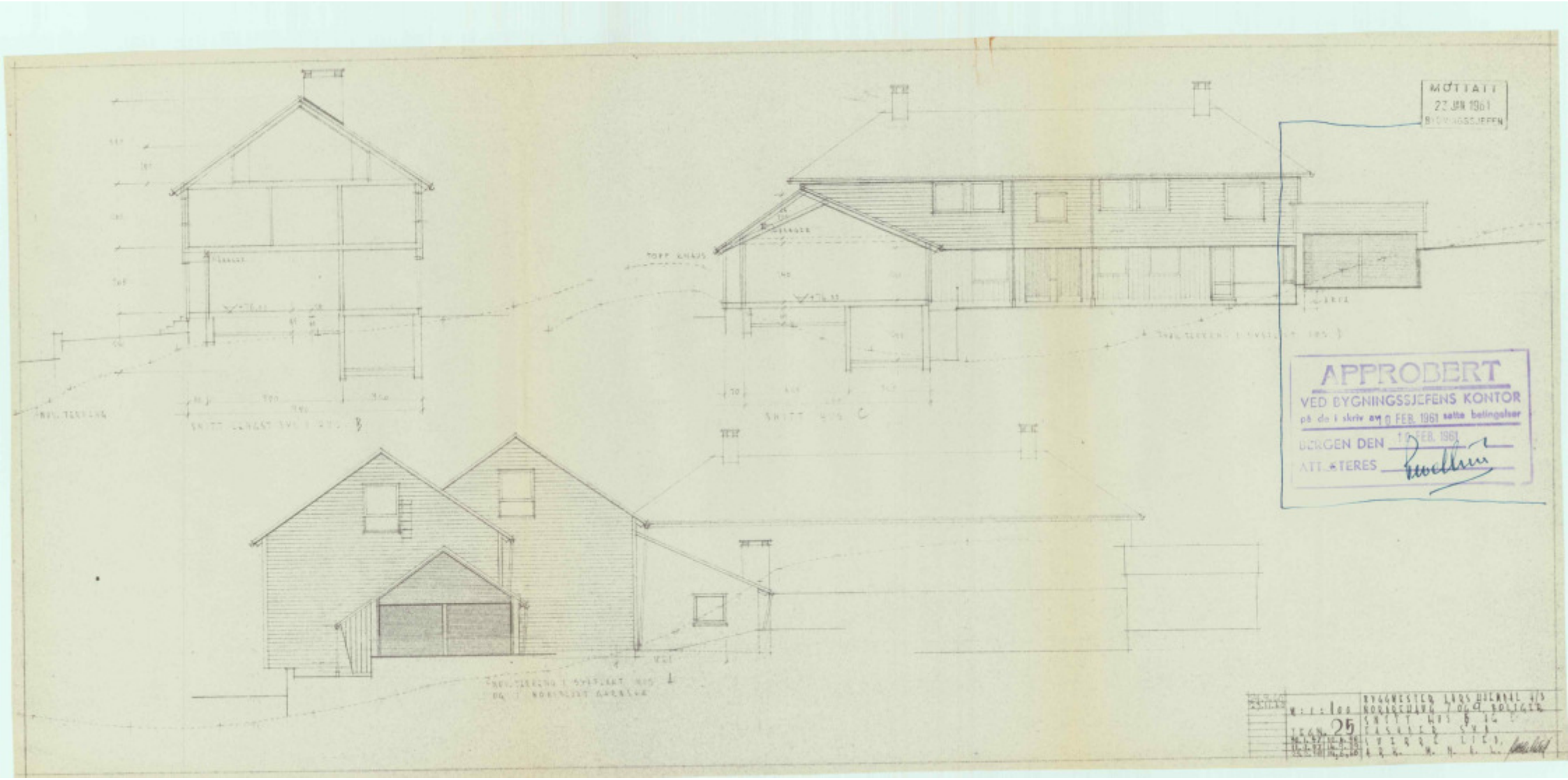

MOTTATT
27 JAN 1961
NORD



MOTTATT
22 JAN 1961
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 10 FEB. 1961 dette betingelser
BERGEN DEN 8 FEB. 1961
ATTESTERES

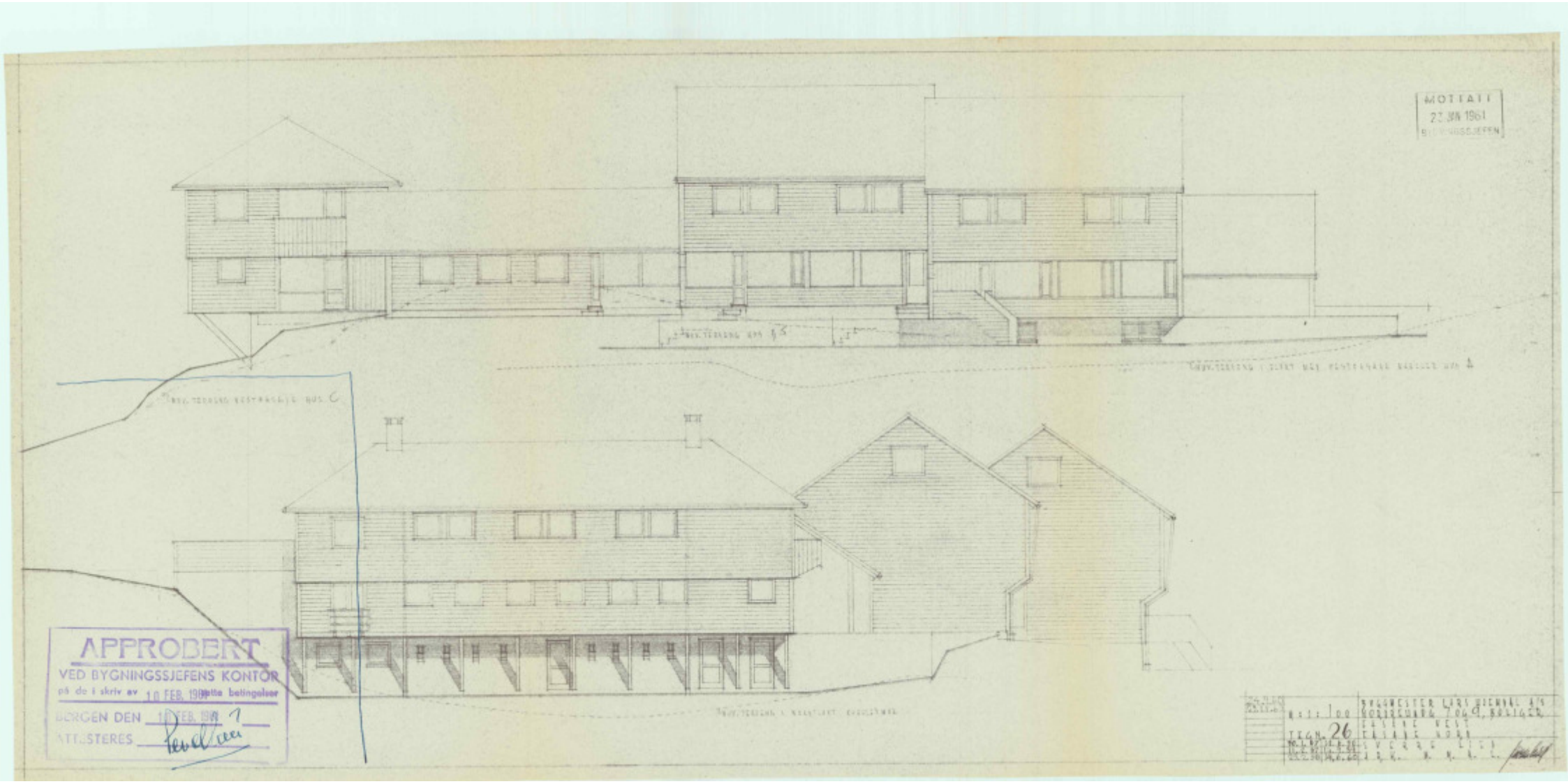
TEGN. 21



MOTTATT
27 JAN 1961
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 6 FEB. 1961 satte betingelser
BERGEN DEN 7 FEB. 1961
ATTESTERES

25



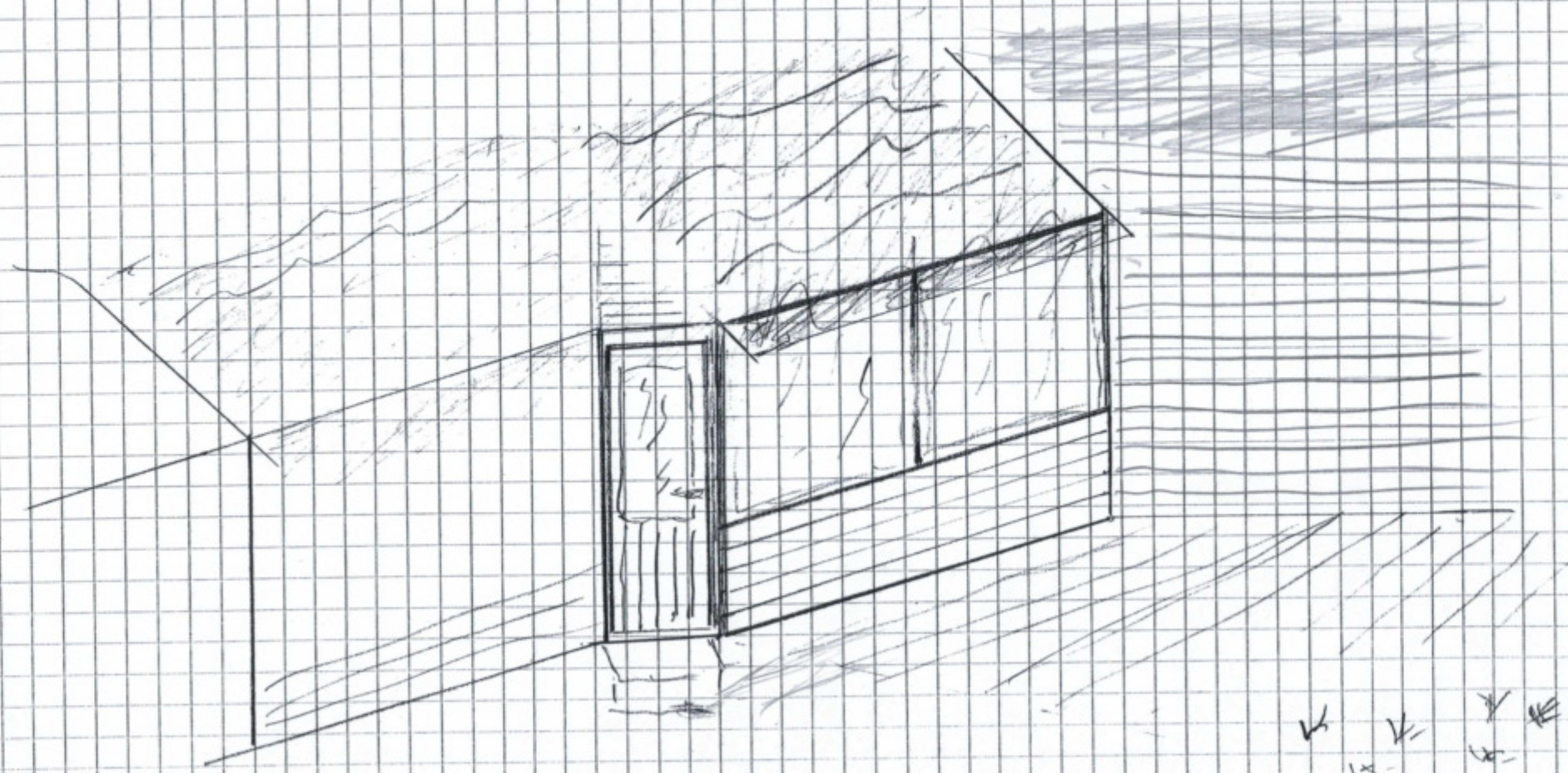
MOTTATT
27 JAN 1961
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 10 FEB. 1961 nevnte betingelser
BERGEN DEN 10 FEB. 1961
ATTESTERES

TEGN. 26

E 1

ILLUSTRASJON EKS. FASADE, NORDREHAUG 9B



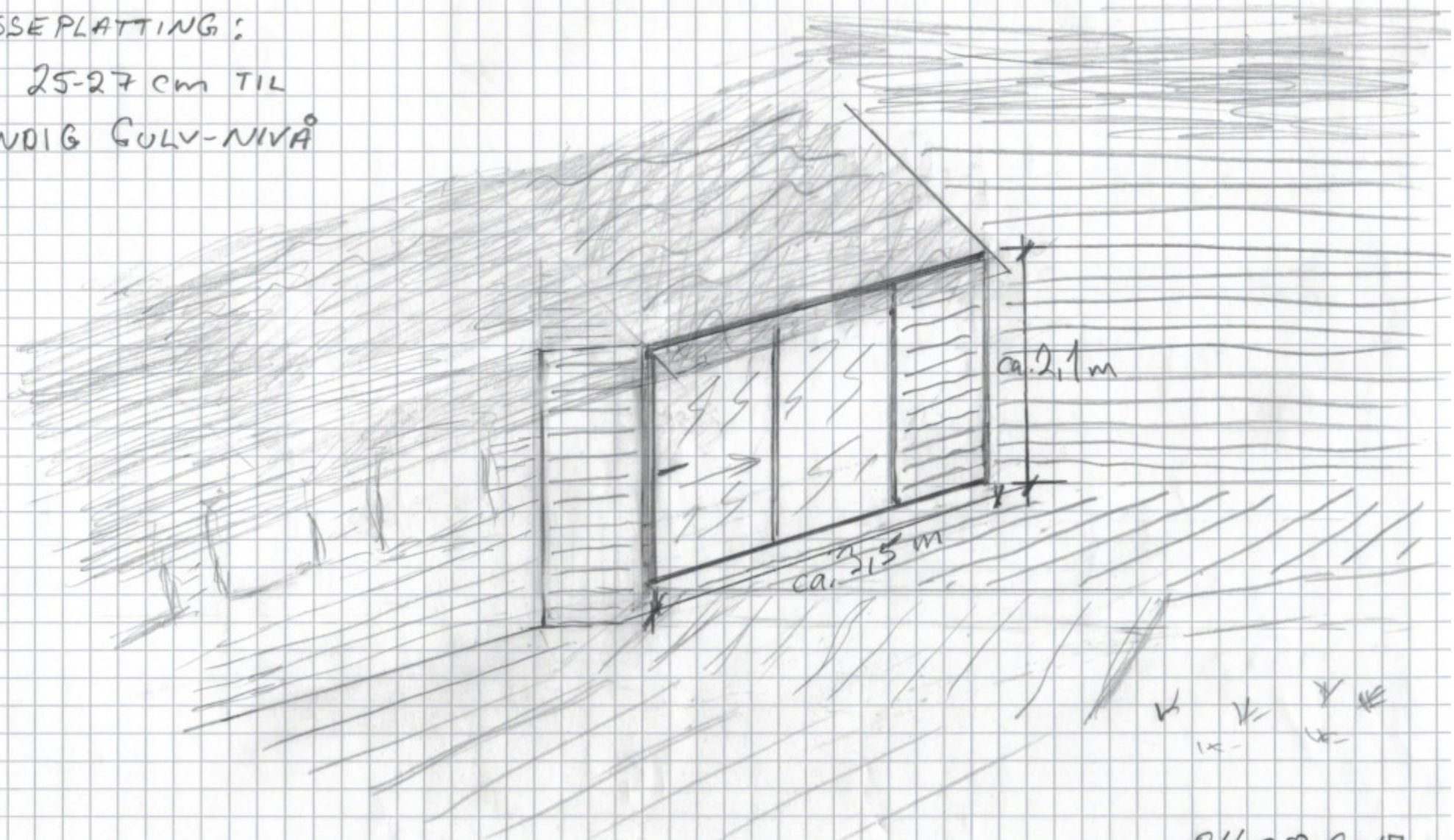
24.08.2017

E 2

ILLUSTRASJON NY FASADE, NORDREHAUG 9B

SKYVEDØR: 2250 mm × 1880 mm

TERRASSEPLATTING:
HEVES 25-27 cm TIL
INNVENDIG GULV-NIVÅ



24.08.2017

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. Nordrehaug 9 b.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 11. febr. 1957 fra hr. Byggmester Lars Hjemdal A/S v/ ark. Sverre Lied approberte byggeforetagende: 1-etasjes trebygning ..... er lovlig. - jfr. tinglest deklarasjon. Forbehold - se baksiden.

Der er besiktiget 1 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

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

Dessuten Elektr. vask. 1 komb. bad og w.c..

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

Bergen den 24. nov. 19 61.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 4/12 1961

bygningssjef

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

Forbehold: Planering må fullføres.
Gjerde må settes opp efter godkjent anmeldelse.

Forbehold: Planering må fullføres.
Gjerde må settes opp efter godkjent anmeldelse.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/788/0/0
Utlistet 26. april 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260813714	Grunneiendom	0	Ja	294,7 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65510000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 694 MFL., KRISTOFER JANSONS VEI	3	202221827
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
70530000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 469 MFL., NATTLANDSVEIEN	5	202028201
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 26. april 2024

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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/788/0/0
Dato: 26.04.2024 Adresse: Nordrehaug 9B

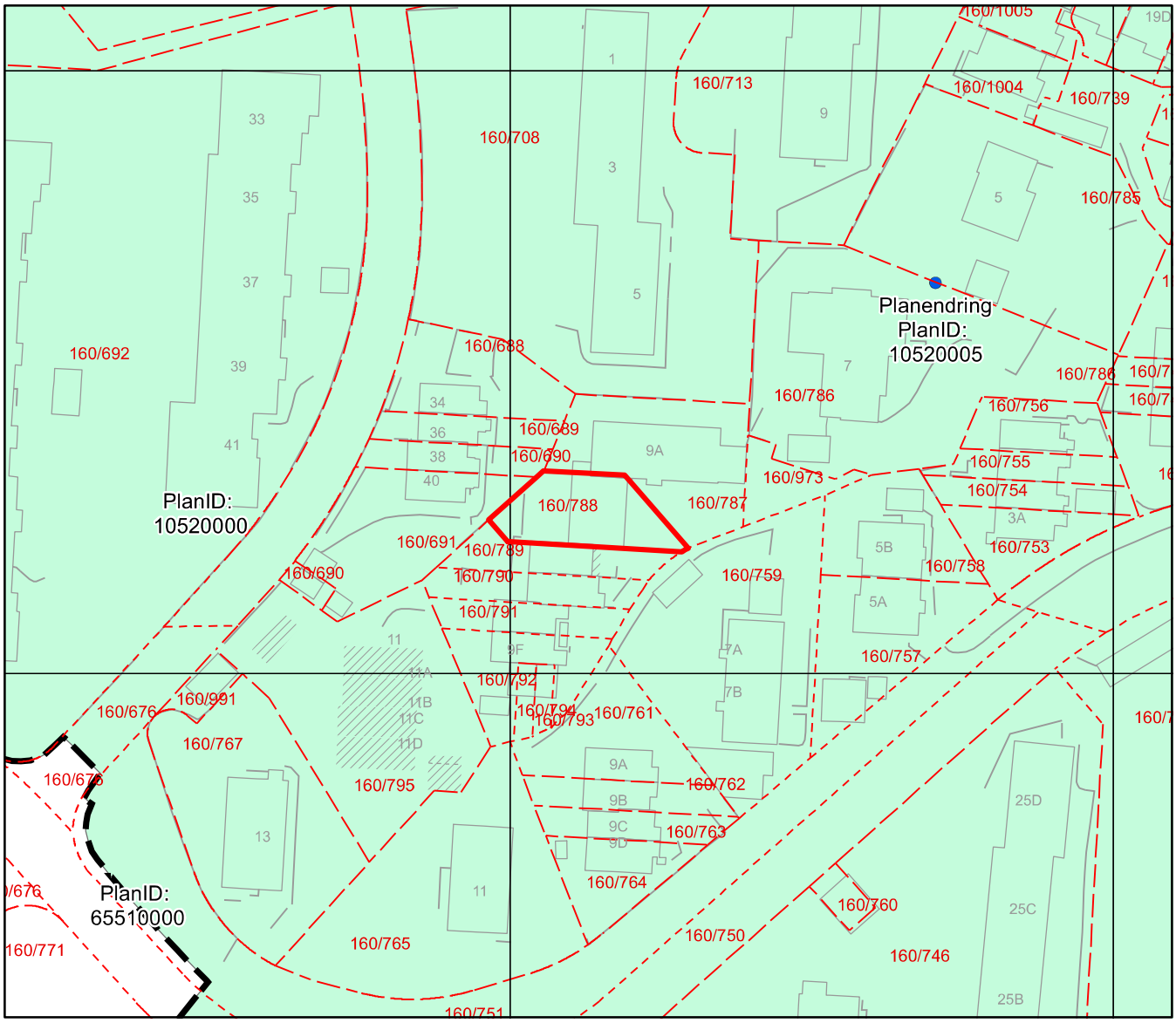
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10520000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

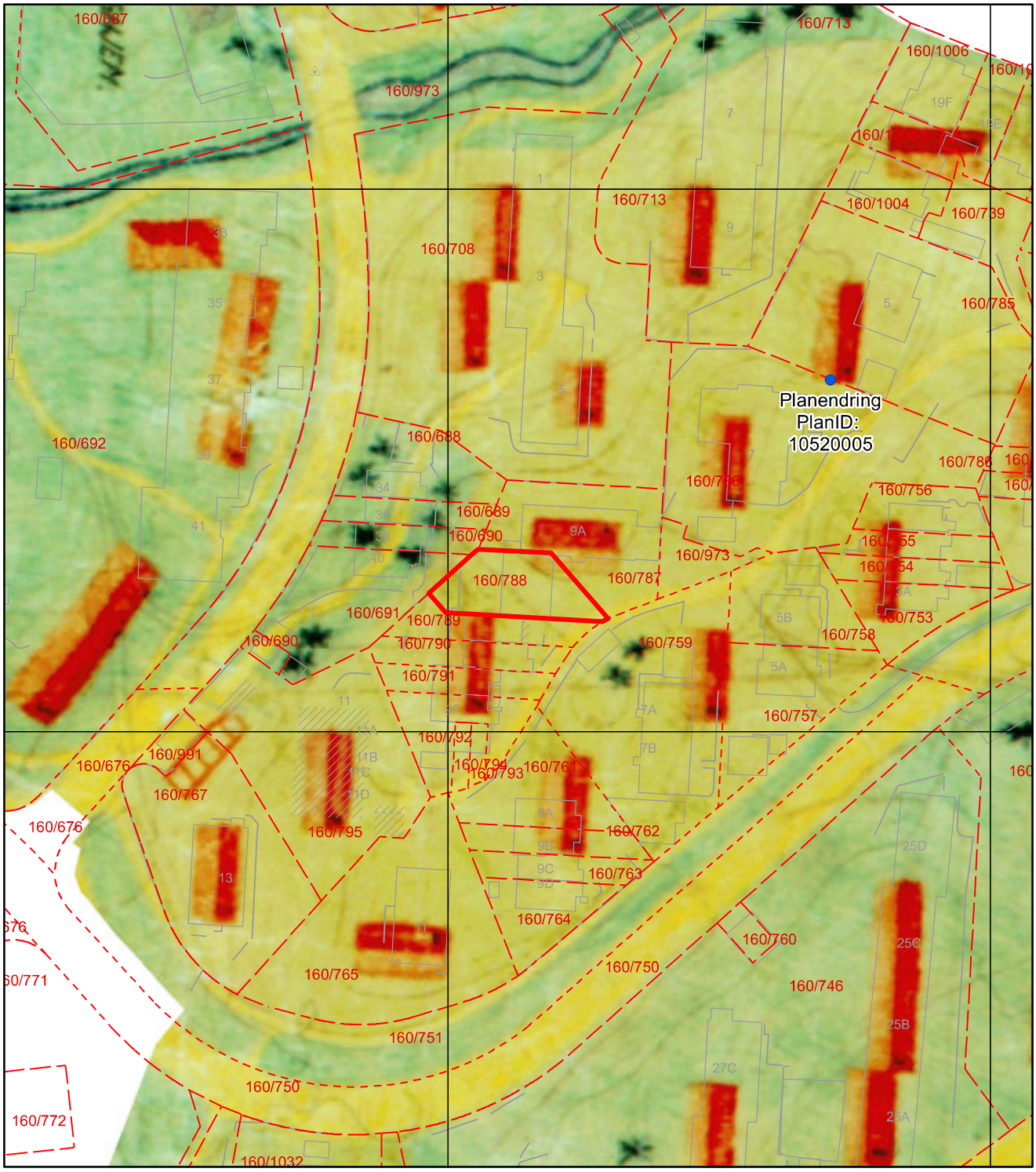
Arealplan-ID: 10520000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/788/0/0
Dato: 26.04.2024 Adresse: Nordrehaug 9B

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

Eiendomsmarkering



FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN"

MÅL 1:1000

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

J.nr. 1751/50 B
KR/HA.

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

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Bergen og Nordal[illegible] stadfestet nevnte regulering.

Stadfestelsen omfatter [illegible] de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. [illegible] 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannveden
Oslo, den 26 mai 1950.

K. [illegible]

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

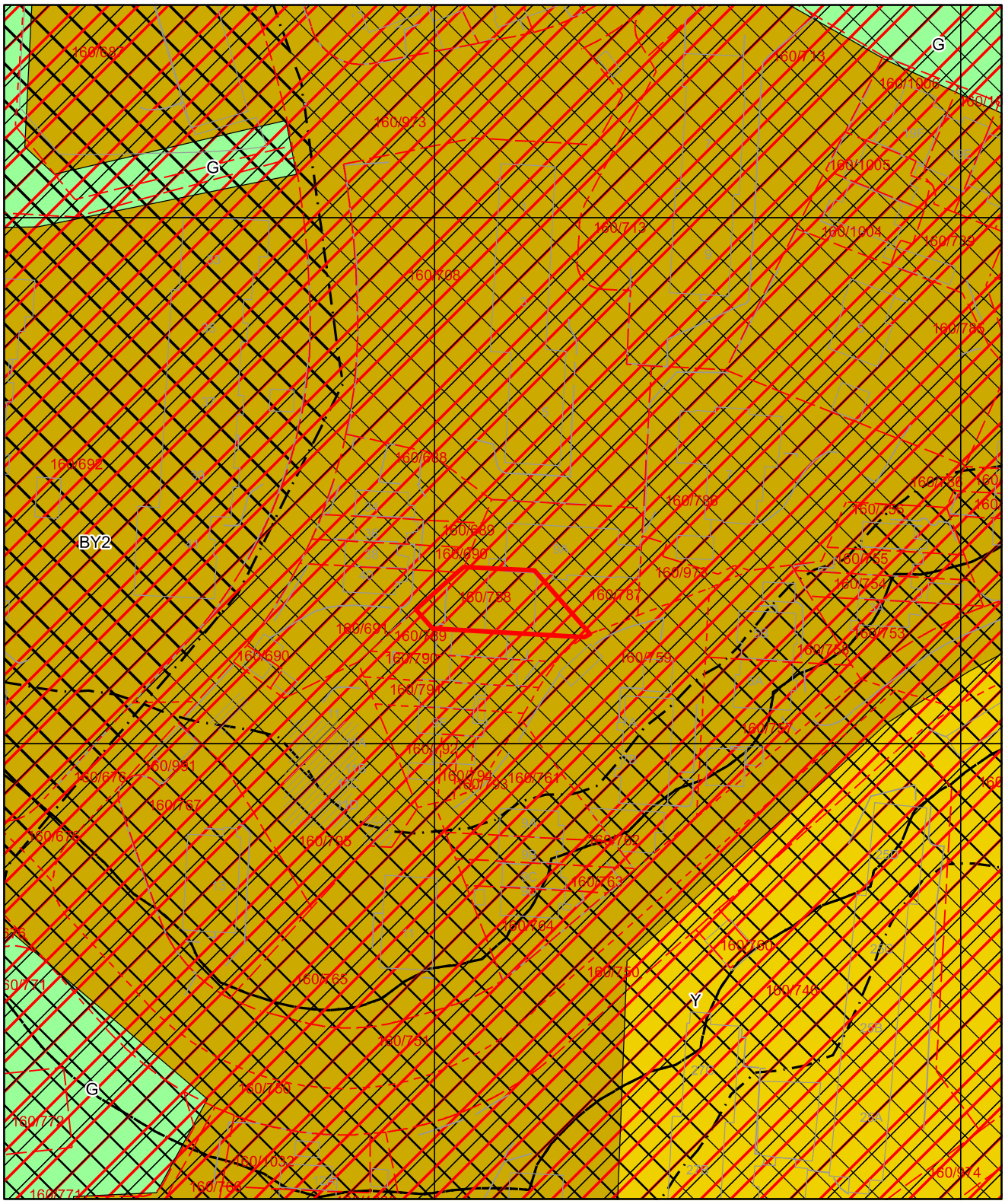
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 26.04.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/788/0/0
Adresse: Nordrehaug 9B

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

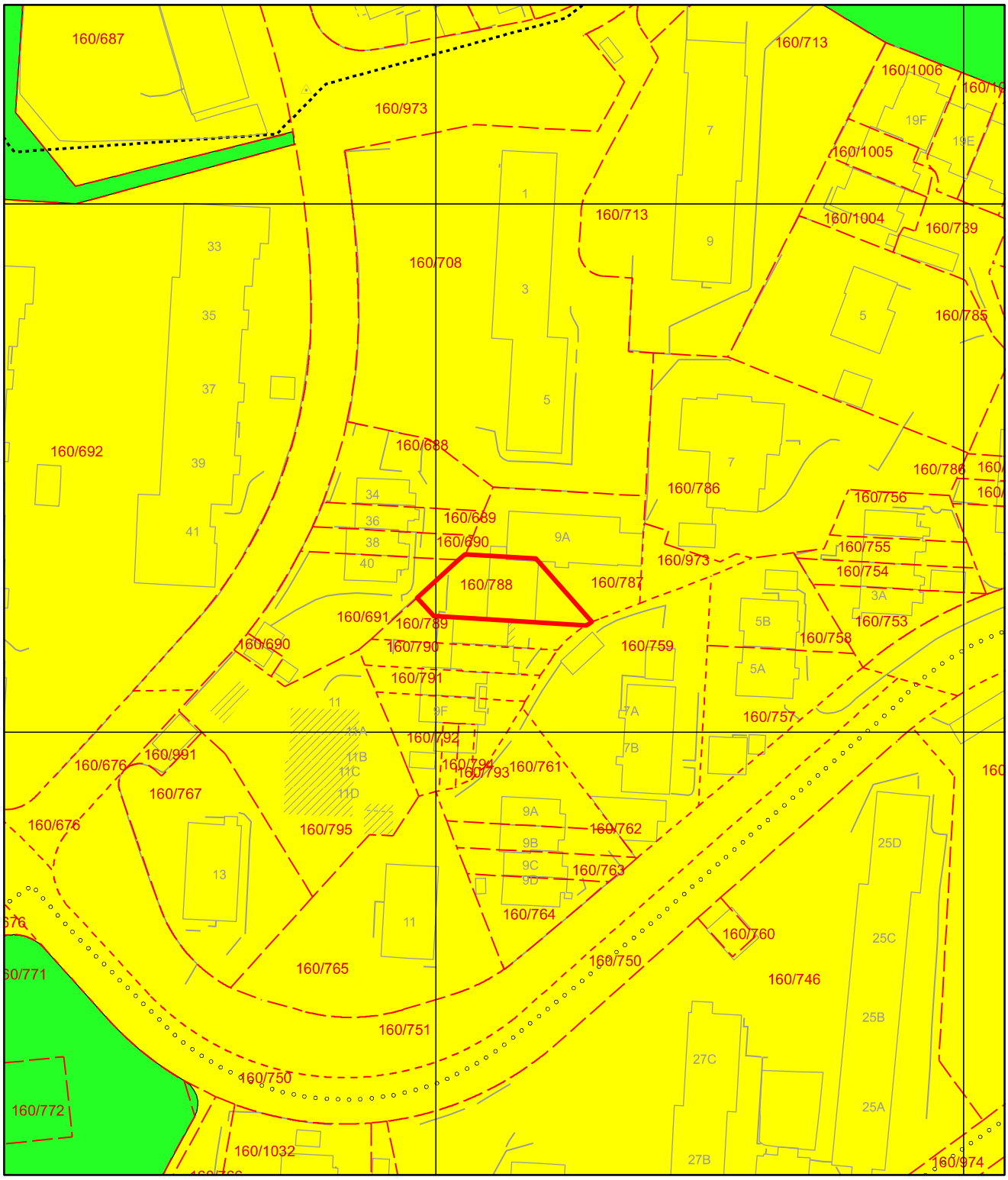
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 26.04.2024

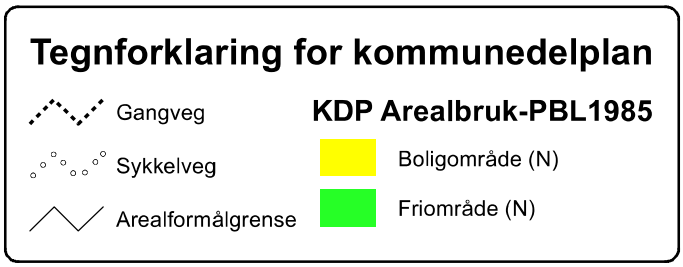
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/788/0/0
Adresse: Nordrehaug 9B

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Gangveg
Sykkelveg
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Friområde (N)

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Til naboer

Vår referanse: PLAN-2023/12925-8
Saksbehandler: Eskild Mikal Langnes Bakke
Dato: 29.02.2024

INFORMASJON OM AREALPLANLEGGING
Melding om oppstart av arbeid med offentlig reguleringsplan. Årstad. Fv 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen. PlanID: 71490000

Du får dette brevet fordi du er nabo til et planarbeid for Nattlandsveien. Grunneiere innenfor planområdet, eller innenfor 50 meter fra plangrensen, varsles ved brev. Dette er et varslingsbrev for å si at arbeid med offentlig reguleringsplan for Nattlandsveien nå starter opp.

Planarbeidet gjelder for Nattlandsveien på strekningen mellom krysset med Hagerups vei i nord og Birkelundstoppen i sør. Strekningen inngår i sykkelnettet i Bergen.

Figuren på siste side viser forslag til plangrense. Planområdet kan reduseres i løpet av planarbeidet. Dersom planområdet utvides vil de som berøres direkte av utvidelsen bli varslet særskilt.

Planarbeidet ble vedtatt igangsatt av kommunaldirektør 06.01.2024. Vestland fylkeskommune vil lede planarbeidet. Prosjektet er del av Miljøløftet.

Målsetning for prosjektet
Reguleringsplanarbeidet skal regulere en løsning som gir oppgradering av tilbudet for gående, syklende, kollektivreisende og som gir bedre trafikksikkerhet i området. Det er sykkelfelt i store deler av Nattlandsveien i dag, men strekningen mangler et sammenhengende sykkeltilbud og strekningen er ulykkesutsatt. Planarbeidet vil ta utgangspunkt i en løsning med sykkelfelt og fortau. Planområdet omfatter en lang strekning, og ulike tiltak må vurderes for ulike partier langs strekningen.

Målsetning:

- Nattlandsveien skal bli mer attraktiv og tryggere for gående, og gi bedre gangtilbud mellom viktige målpunkt i området.
- Sikre et trygt og sammenhengende sykkeltilbud langs Nattlandsveien.
- Bidra til et mer attraktivt kollektivtilbud gjennom å bedre kollektivtrafikkens konkurranseforhold mot bil.

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

Planarbeidet vil primært omhandle tilrettelegging for gående og syklende, og vil i liten grad endre arealbruk i området. På noen steder kan det bli nødvendig å utvide vegareal til kollektivholdeplasser, sykkelrute og fortau. På disse stedene kan det bli endring i arealbruk og prosjektet må erverve grunn.

For mer informasjon, se Bergen kommune sin kunngjøringsside eller Vestland fylkeskommune sin side for «Fylkesvegprosjekt i Vestland».
https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer

I tillegg vil den mest oppdaterte og sentrale informasjonen om planarbeidet være permanent tilgjengelig i kommunens digitale planarkiv: http://www.bergenskart.no/braplan/

Folkemøte og kontordag
I forbindelse med oppstart av prosjektet inviterer vi til informasjonsmøte og kontordag:

- **Offentlig informasjonsmøte** (folkemøte). Her vil det gis informasjon om prosjektet. Aulaen («Allmenningen») på **Landås skole, tirsdag 12. mars kl. 18:00**. Inngang: hovedinngang på nordsiden av bygget.
- **Kontordag**. Her vil planleggerne være tilgjengelige. Alle er velkomne for å stille spørsmål, få mer informasjon om prosjektet eller komme med innspill til videre arbeid. **Sletten senter, torsdag 14. mars kl 14:00-18:00**.

Samtidig som det varsles oppstart for planarbeid for Nattlandsveien, vil det også varsles oppstart av et planarbeid for Wiers-Jenssens vei. Naboer til dette prosjektet varsles i eget brev. Informasjon om oppstart av prosjektet i Wiers-Jenssens vei kan du finne på kunngjøringssiden til Sweco.

Har du merknader til planarbeid for Nattlandsveien? Alle inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planarbeidet. Mottatte merknader besvares ikke direkte, men vil bli referert og kommentert av fagetaten og tatt med i den videre saksbehandlingen.
Merknader kan gjelde alle slags forhold tilknyttet planarbeidet. Vi ber spesielt om innspill for å nå målsetningene for prosjektet, og innspill på spesielle forhold som det er viktig at planarbeidet tar hensyn til.

Eventuelle merknader og innspill sendes innen 16.04.2024:
Via kunngjøringssiden til Bergen kommune
Eller kan sendes til:
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
Eller kan sendes til:
Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN

Vennligst referer til saksnummer PLAN-2023/12925 ved all kontakt i saken.

Prosjektleder kan kontaktes på tlf. 40813076, eller epost Eskild.Bakke@bergen.kommune.no.

Generell informasjon om arealplanlegging er tilgjengelig blant annet på regjeringens nettside:
http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/planlegging_plan-_og_bygningsloven.html?id=1317

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Eskild Bakke
saksbehandler

Hege Løtveit
avdelingssjef

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



Figur 1 - Forslag til plangrense.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	294.7
Etablert dato	09.11.1960	Historisk oppgitt areal	293
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	160/788
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	09.11.1960			160/788 (293)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6696724.58	299516.87	0	Ja	294.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JONER-ANDBO EMILIE F050885*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NORDREHAUG 9B 5089 BERGEN	Bosatt (B)
RØED JOACIM F300784*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NORDREHAUG 9B 5089 BERGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nordrehaug 9 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5089 BERGEN	Kirkesogn	07140105 Slettebakken
Grunnkrets	320 Vestrebø	Tettsted	5001 Bergen
Valgkrets	14 Slettebakken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	139238354		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1961

1: Bygning 139238354: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	117
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1961	01.01.1961

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordrehaug 9B	H0101	160/788	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	83	0	83	0	0	0
K01	0	34	0	34	0	0	0

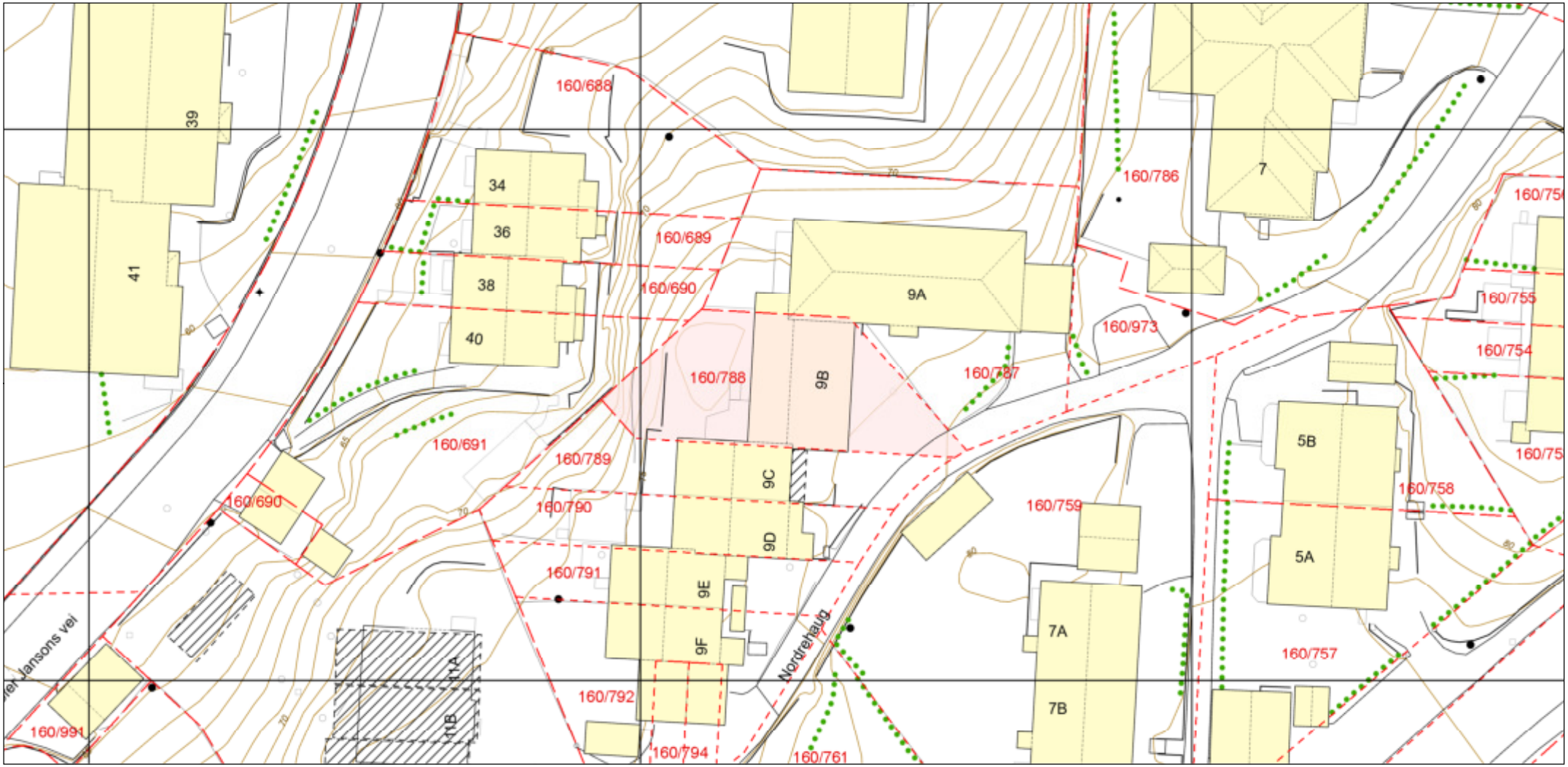
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 26.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/788/0/0
Adresse: Nordrehaug 9B, 5089 BERGEN

N



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

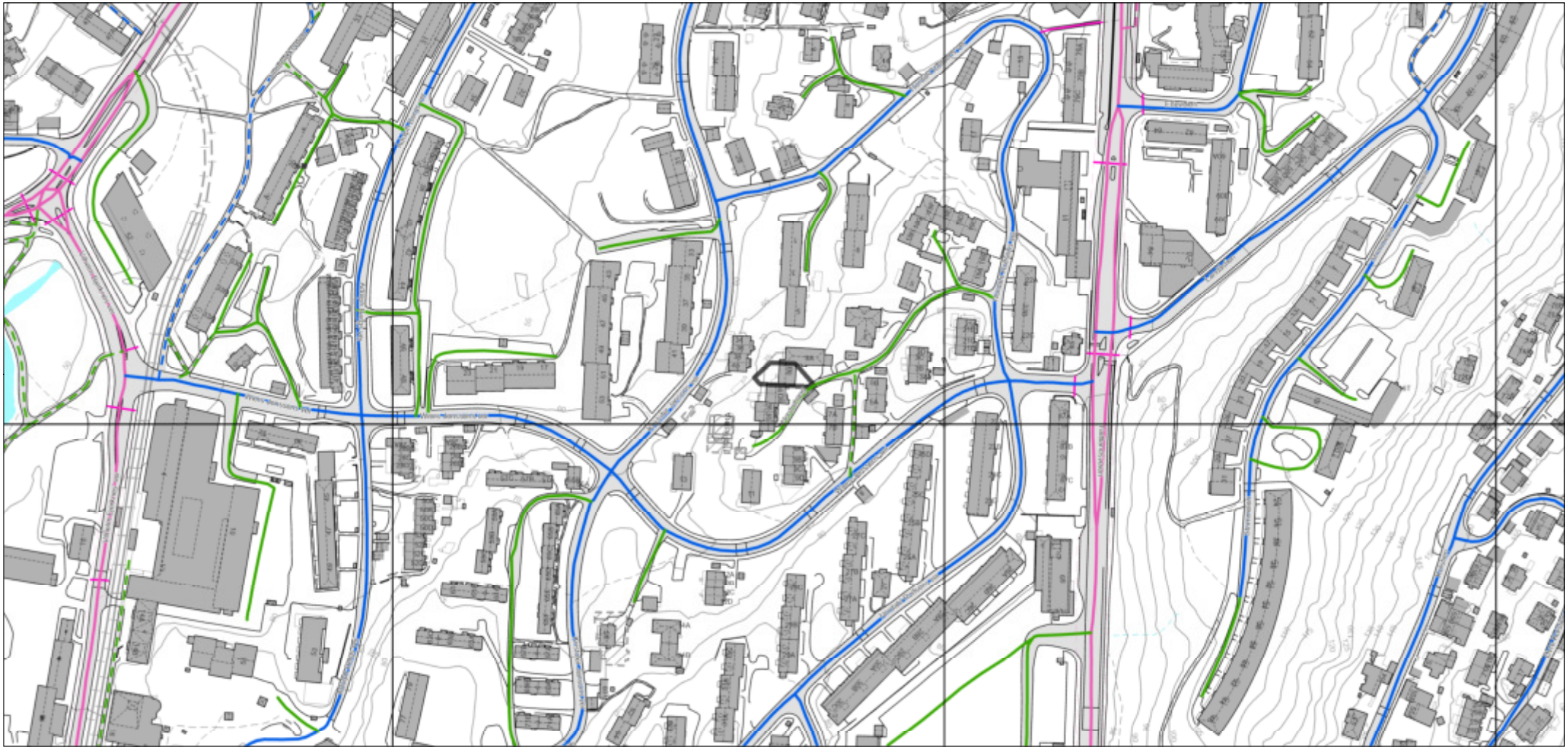
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 26.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/788/0/0
Adresse: Nordrehaug 9B, 5089 BERGEN

N



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

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

Dato: 29.04.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	160	Bruksnr.:	788	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Nordrehaug 9B, 5089 BERGEN				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☐

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

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:
Nordrehaug 9B
Gnr. 160 Bnr. 788 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
170-24-0067

Meglerforetak: Vest Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Andreas Rasmussen

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 98 23 96 46

E-post: andreas.rasmussen@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

Notater

Notater