REKDALSVEIEN 93

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selger egenerklæring
Meglers verdivurdering
Ferdigattester
Tinglyste dokumenter
Tegninger
Planinfo
Basiskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekdalsveien 93, 5151 STRAUMSGREND

BERGEN kommune

gnr. 21, bnr. 1434

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 12.08.2024 **Rapportdato:** 16.08.2024 **Oppdragsnr.:** 20209-2330 **Referansenummer:** EC1537

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

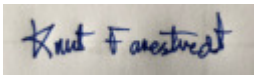
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport. Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

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



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

bmkf@broadpark.no

408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Enebolig over 2 plan + u-etasje. Bygget i 1987.

U-etasje inneholder: Entre/gang, teknisk rom/bod, stue, 2 stk soverom, bad, kjøkken, vaskerom og 1 stk bod.

1 etasje inneholder: Entre, bad, soverom, gang/trapp, stue, kjøkken/spisestue, vaskerom, kjølerom og integrert garasje. Innglasset balkong/altan på 9 m² med utgang fra stue.

Utgang til hage fra vaskerom og utgang til terrassedekke/ altan på 67 m² fra stue.

2 etasje inneholder: Trapp/gang, tv-stue, 1 stk bod, bad og 2 stk soverom. Utgang til altan på 6 m² fra tv-stue og til altan på 6 m² fra 1 stk soverom.

Boligen ble oppgradert i 2020 med ny taktekking inkl. renner/nedløp. Bad i 2 etasje ble oppusset i 2024 og vaskerom i 1 etasje ble oppusset i 2019. Noen forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert bekrivelse i rapporten under konstruksjoner.

Bod med utvendig adkomst (4 m²), bygget mot bolig. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomtearealet på 887.4 m² er opparbeidet med belegningsstein, murer, bed, skifer, plen, trapper, terrassedekker og diverse beplantning.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i Rekdalsveien på Bønes.

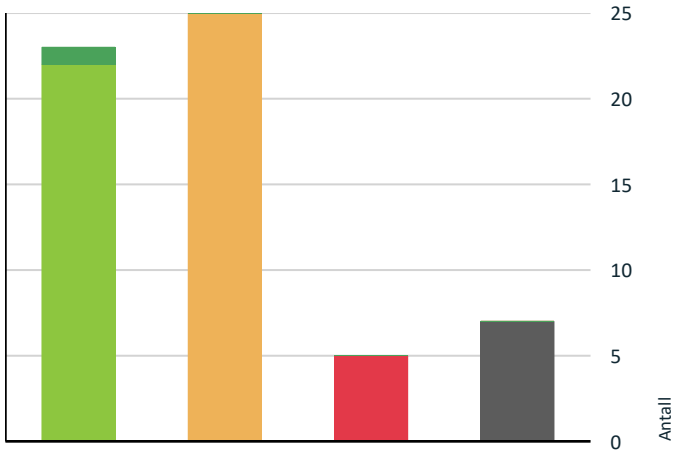
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

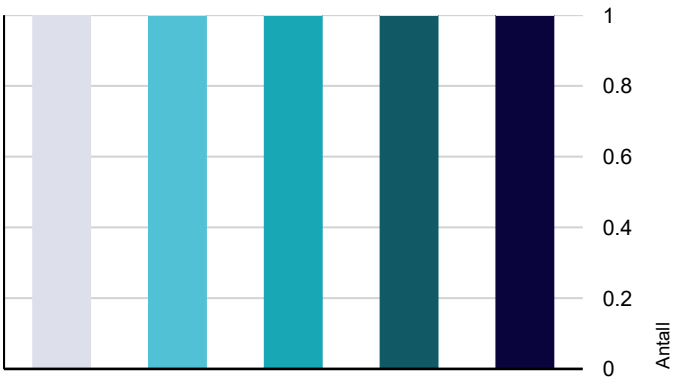
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskillere 2 etasje	Gå til side
Innvendig > Feieluke	Gå til side
Våtrom > U-etasje > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > U-etasje > vaskerom > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Innvendig trapp til u-etasje	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U-etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U-etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Eldre vinduer Gå til side

Utvendig > Altaner 2 etg Gå til side

Innvendig > Overflater 2 etasje Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng - bod Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Våtrom > 1 etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1 etasje > vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 etasje > vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2 etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2 etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2 etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger kobber Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med lekter og glasert teglstein.

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

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Pipe over tak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Murt/pusset element pipe kledd med beslag over yttertak, kun besiktiget fra gateplan.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metal.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner. Kledd med liggende enkelfalset trekledning.
Del med murvegger av Leca og del av Leca forblendet med naturstein.
Hovedsakelig bra stand på kledning tatt alder i betraktning.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre kledning med begrenset resterende levetid.
• Relativt stor sprekk i hjørne av mur mot syd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sprekk i muren må tettes og flikkes.
• Utfra kledningens alder må det påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kott bak knevegger og luke til blindloft. Ikke full tilkomst for kontroll, kun deler av kott/blindloft mulig å kontrollere, følgelig settes TGIU.
Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.
Taktekking på boligen er dog fra 2020 (se eget punkt "Taktekking")

TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmer (nyere vinduer).

TG 2 Eldre vinduer

Noen eldre isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre vinduer med noe slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak, utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør u-etasje: Formpresset huntonitt dørblad med felt av isolerglass.

Terrassedører 1 etasje: Skyvedører med isolerglass (2 stk).
Ytterdør 1 etasje: Formpresset huntonitt dørblad med felt av isolerglass.

Terrassedør 2 etasje: Isolerglass (nyere).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassedekke/altan på 67 m² av impregnert materiale, rekkverk av glass (høyde 100 cm).

TG 2 Altaner 2 etg

Altan (nr.1) på 6 m² av impregnert materiale, beiset rekkverk (høyde på 100 cm).
Altan (nr. 2) på 6 m² av impregnert materiale, beiset rekkverk (høyde på 100 cm).

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Noe malingssliatasje (altan nr.1).
• Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm (altan nr.2).

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

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

• Altan nr. 1 har behov for vedlikehold i form av maling.

TG 1 Innglasset balkong/altan

Innglasset altan/balkong på 9 m² i 1 etasje.
Fliser på gulv, isolerglass i vegger og tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Integrert garasje

Betong gulv, murvegger og umalte gipsplater.
Aluminium garasjeport med elektrisk/fjernstyrt åpner.
Innlagt strøm/belysning.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1 etasje.
Gulv: Fliser i entre, laminat på soverom. Gulv-varme.
Vegger: Malt strie, malt panel, malte overflater.
Himling: Huntonitt hvite takplater, malt platekledning, malt panel.
Normal bruksslitasje, noe solbleket parkett.

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

TG 2 Overflater 2 etasje

2 etasje.
Gulv: Laminat, parkett. Gulv-varme.
Vegger: Malt strie, malte overflater.
Himling: Huntonitt hvite takplater, furu panel.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Solbleket parkett.
• Skadet parti parkett ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sliping/vedlikehold av skadet parkett kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong u-etasje.
Etasjeskillere av bjelkelag/trevirke 1 etasje.

Etasjeskillere/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor». Kun de deler av etasjeskillere/gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrupper mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingeniør skal flytte på tyngre møbler iht. «forskrift til avhendingslov/Tryggere bolighandel»
Det tas grunnet overnevnte nødvendig forbehold om evt. skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømt for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

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

• Noe knirk registrert.

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

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskillere 2 etasje

Etasjeskillere av bjelkelag/trevirke 2 etasje.

Etasjeskillere/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor». Kun de deler av etasjeskillere/gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrupper mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingeniør skal flytte på tyngre møbler iht. «forskrift til avhendingslov/Tryggere bolighandel»

Det tas grunnet overnevnte nødvendig forbehold om evt. skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømt for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Noe knirk registrert.

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

• Etasjeskillere er ikke en del av minstekravet i Forskrift til avhendingslova og det er derfor ikke satt et kostnadsestimat for avviket, også ut fra forhold som at man ikke "må" avrette skjevhet (dette blir i så fall en frivillig vurdering for ny eier).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser det at i Rekdalsveien 93 har høy aktsomhet.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe: Murt/pusset element pipe.
Ildsted: Plassmurt peis med innsats og glassfront 1 etasje.

Piper og ildsted er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Tilstandsrapport

TG 3 Feieluke

Pipe: Murt/pusset element pipe. Feieluke i u-etasje.

Piper og ildsted er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

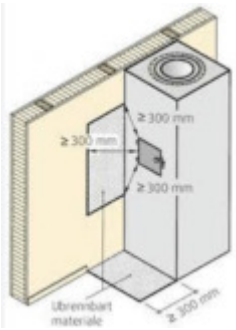
• Under 300 mm fra feieluke til brennbart materiale i u-etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Når det gjelder sotluken, er det viktig å merke seg at det skal være 300 mm fra luken til brennbart materiale i alle retninger. Hvis brennbart materiale er for nær luken, må dette enten fjernes, skjermes med ikke brannbart materiale eller det må monteres inn sotlukestein som reduserer avstanden.

"Sotlukestein brukes når sotlukens plassering er nærmere brennbart materiale enn 300 mm.
Steinen settes inn i sotluken som gir deg ekstra sikkerhet ved pipebrann"
Estimatet under er beregnet ut fra at man montere inn en sotlukestein.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

U-etasje.
Gulv: Laminat, linoleum belegg på kjøkken.
Vegger: Malt strie, malt panel, malte overflater.
Himling: Malt platekledning.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Laminat gulv på 1 stk soverom ligger "løst" og sklir fra hverandre i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Løst laminatgulv bør limes/festes bedre.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng - Hulltaking

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt fra bod/teknisk rom og det ble utført målinger i bod med "åpen" konstruksjon (åpen isopor).
Det er type Jackon eller tilsvarende isopor system også bak påforede vegger (hele grunnmuren er bygget opp slik), dvs det ikke er mulig å måle fukt i selve svill som er ideelt sted for måling (det er ikke sviller på disse type vegger).
Måling som ble utført med "Protimeter MMS" fuktindikator ga ingen utslag på måleinstrument. Det tas forbehold om resultat grunnet type konstruksjon.

Se videre eget punkt "Vannboren varme" for skade på veggfelt i teknisk rom/bod (dette er skade som er relatert til rørsystemet tilhørende vannboren varme og ikke grunnet fukt fra utvendig via grunnmuren).

TG 2 Rom Under Terreng - bod

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod har "åpne" yttervegger mot grunnmur av type Jackon el tilsvarende (dvs grunnmur med innvendig isopor som isolasjon).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Isopor som isolasjon er ikke godkjent innvendig uten tildekking (grunnet fare ved evt brann).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Isopor på yttervegger i bod må tildekkes med gipsplater for å være godkjent ihh dagens regler/ brannsikrings krav.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom 1 og 2 etasje.

Innvendige trapper er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Trapper av trevirke kan knirke noe, trevirke er ikke et «dødt» materiale. Ut fra temperaturer, luftfuktighet mm vil evt knirk variere, også forhold som vekt på personer som går i trapp. Knirk kan ikke påklages som en feil/mangel ovenfor utførende takstforetak.

Noe avvik må påregnes da høyde rekkverk kan variere noe langs trappeløpet, det er derfor i denne rapport satt et avvik ut fra forskrift på + / - 10 % uten at dette kan påklages.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Lav ganghøyde i trapp.

TEK 17:
Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 90 cm. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 120 cm. Håndlist på rekkverk skal være i høyde 90 cm over gulv/trinn.

TEK 17:
Kravet om åpning på maksimum 0,10 meter gjelder for vertikale og horisontale åpninger i selve rekkverket. Kravet til åpning på maks 0,10 meter innebærer at det ikke skal være mulig å få en kule med diameter 0,11 meter ut gjennom åpninger i rekkverket eller mellom rekkverk og trinn.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trapp fungerer med beskrevne avvik men tilfredsstiller ikke dagens krav.

TG IU Innvendig trapp til u-etasje

Trapp mellom u-etasje og 1 etg er blindet, den er innkledd i u-etg og utsparing i etasjeskiller mellom u-etg og 1 etg er tettet (uviss type trapp/ tilstand).

TG 1 Innvendige dører

Formpressede hvite innerdører, furu fylling innerdører, malte fylling innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Opplyst av eier at våtrommet ble oppusset i ca. 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

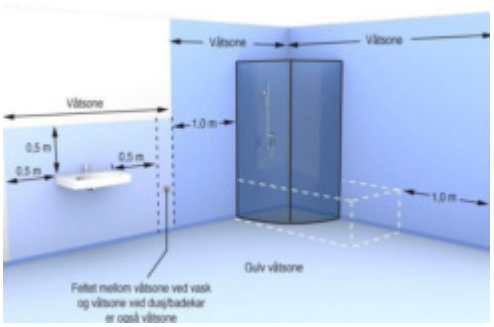
1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, hvite huntonitt takplater med spotlights.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu i våtsone ved dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Våtrommet fungerer med avviket, men er ikke ideelt og avviker fra preaksepterte løsninger iht. til tekniske forskrift.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje av glass med glassdør, servant med møblement, speil og belysning.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via lufteventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegger.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone.
Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Opplyst av eier at våtrommet ble oppusset i ca. 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger, malt innvendig tak.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Vannbåren gulv-varme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Bom i flere gulvfliser.
• Ikke tilfredstillende fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Fliser med bom bør utbedres.
• Fallforhold er ikke prekært å måtte utbedre da avløpsvann fra vaskemaskin går i eget avløpsrør (via vegg), slik at normalt vil det ikke være vannsøl på selve gulvet under bruk (med mindre lekkasjer ect), med fallforhold fraviker preaksepterte løsninger.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslagsvask i benkeskap og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt, da gulv ikke utsettes for vannsøl ved bruk, avløpsvann føres til avløp i vegg (sluk under vaskemaskin er kun for evt lekkasje i rommet).

Det er dog benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom.
Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator.

2 ETASJE > BAD

Generell

Opplyst av eier at våtrommet ble oppusset i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

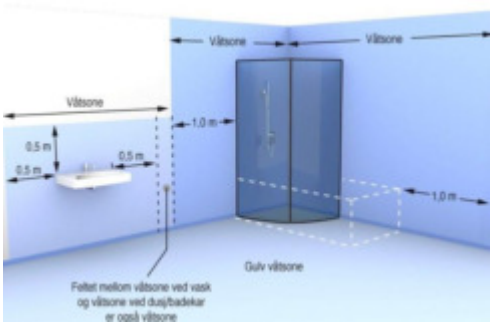
TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomspanel på vegger, malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

• Vindu i våtsone ved dusj.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Vannbåren gulv-varme.

Tilstandsrapport

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

• Ikke 100% tilfredsstillende fall på gulv utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via lufteventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er fra 2024 og eier har dokumentasjon.
Det er dog benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i dusjsone og på veggfelt fra tilstøtende rom. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator.

U-ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv/ vegger. Vannbåren gulv-varme. Lufteventil.
Inneholder: Toalett, innfliset badekar, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.

Tilstandsrapport

Avvik:
• Mangler luke for tilkomst sluk under badekar.
• "Huller" i vegg etter tidligere dusjvegger.
• Ikke synlig membran ved sluk dusjsone.
• Det er avvik i fallforhold til sluk.
• Motfall fra sluk på deler av gulvet.
• Bom i flere gulvfliser.
• Slitasje i silikonfuger i overgang gulv/vegger.
• Over forventet brukstid er oppbrukt på sluk/membranløsningen.
• Dør i våtsone.
• Kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Våtrommet må renoveres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

U-ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken. Det viste seg å være Leca mur bak påført gipsplate, dvs det ikke er mulig å måle fukt i selve svill som er ideelt sted for måling. Måling som ble utført ga ingen utslag på måleinstrument. Det tas forbehold om resultat grunnet manglende adkomst i selve svill.

U-ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Malt betong gulv, malt strie på vegger. Lufteventil.
Inneholder: Utslagsvask, røropplegg for vaskemaskin og sentral/skap for rør i rør system.

Avvik:
• Ikke sluk i rommet.
• Ikke membran på gulv/ vegger.
• Utenpåliggende avløpsrør.
• Kun naturlig ventilasjon.
• Enkel standard, tilfredstiller ikke krav for våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Våtrommet må renoveres, for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U-ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot kjøkken uten tilkomst.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone.
Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Høyglans fronter. Granitt benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Åpen løsning mot spisestue.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

U-ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Ventilator og røropplegg for oppvaskmaskin.
- Ujevn slikonfuge mellom benkeplate og vask (av visuell betydning).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system i deler av boligen.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 2 Vannledninger kobber

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran plassert i teknisk rom/bod.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

200 L varmtvannstank er plassert i teknisk rom/bod.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 3 Vannbåren varme

Vannbåren gulv-varme i alle etasjer.
Vannbåren varme via "IVT" varmepumpe type vann/vann (via borehull) plassert i teknisk rom/bod. Selve varmepumpe er av nyere dato, resterende installasjoner er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Lekkasje/svetting fra del av røropplegg tilhørende anlegget, fuktskade på veggfelt nedre del i teknisk rom/bod grunnet dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Må kontrolleres og utbedres av rørleggerfirma.

Merk: Forbehold vedr satt kostnadsestimat, pris for utbedring er vanskelig å si noe konkret om før evt. fagfolk har vurdert anlegget iht. tilstand og hva som MÅ eller BØR skiftes, forbehold vedr. dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i entre 1 etasje.
Inneholder: Hovedsikring, type skrusikring og 19 stk kurser (automatsikringer).

Videre utvendig sikringsskap.
Inneholder: Skrusikringer, 63 amp hovedsikring + 5 stk kurser.

Elektrisk anlegg fra byggeår (1987).
Noen løse ledninger registrert.

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

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eier kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Elektrisk anlegg er opplyst av eier å være fra byggeår
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget før salg/kjøp.

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

Info:
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv.

Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

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

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukkingsapparat.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering. Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og Leca. Grunnmur isolert med isopor (type Jackon el tilsvarende).
Utvendig tynnpuss på isopor (u-etg).

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mindre riss/sprekker i overflate mur/puss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Riss bør tettes/flikkes.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke registrert noe avvik av betydning vedr. terrengforhold.
Vedr. taknedløp/takvann, se eget punkt: Nedløp og beslag.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ledninger fra byggeår.

Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

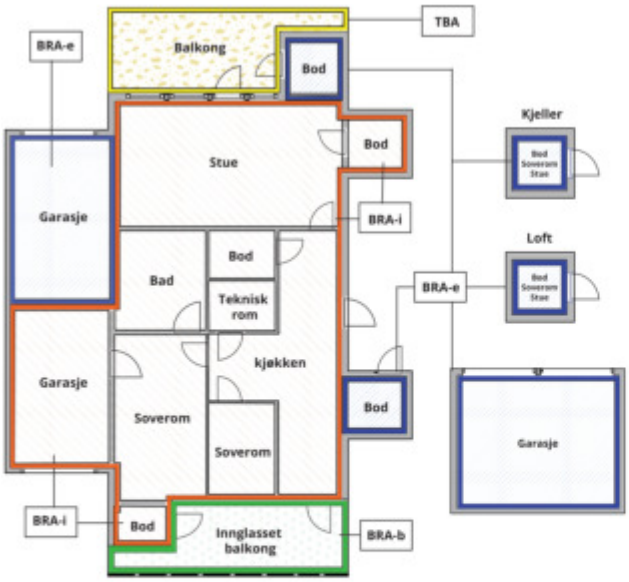
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje	104			104	
1 etasje	114	32	9	155	67
2 etasje	65			65	12
SUM	**283**	**32**	**9**		**79**
SUM BRA	**324**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje	Entré/gang, teknisk rom/bod, stue, 2 soverom, bad, kjøkken, vaskerom, bod		
1 etasje	Entré, bad, soverom, gang/trapp, stue, kjøkken/spisestue, vaskerom, kjølerom	integrert garasje, Bod med utvendig adkomst	
2 etasje	Trapp/gang, tv-stue, bod, bad, 2 soverom		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.
- Entre/gang 8,20 m²
- Teknisk rom/bod 9,00 m²
- Stue 25,50 m²
- Soverom 10,50 m²
- Soverom 10,40 m²
- Bad 8,70 m²
- Kjøkken 12,70 m²
- Vaskerom 4,70 m²
- Bod 8,20 m²

1 etasje.
- Entre 6,50 m²
- Bad 6,00 m²
- Soverom 13,20 m²
- Gang/ trapp 8,50 m²
- Stue 45,80 m²
- Kjøkken/spisestue 19,80 m²
- Vaskerom 8,20 m²
- Kjølerom 2,10 m²

Innglasset balkong (BRA-b)
- Innglasset balkong 9 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA)
- Altan/terrassedekke 67 m²

Eksternt bruksareal (BRA-e)
- Integrert garasje 28 m²
- Bod med utvendig adkomst 4 m²

2 etasje.
- Trapp/gang 8,50 m²
- Tv-stue 27,50 m²
- Bod 4,80 m²
- Bad 3,50 m²
- Soverom 10,80 m²
- Soverom 9,20 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA)
- 2 stk altaner på totalt på 12 m² (6 m² + 6 m²)

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Bad i 2 etasje ble oppusset i 2024.
- Taktekking inkl. renner/nedløp er fra 2020.
- Vaskerom i 1 etasje ble oppusset i 2019.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:
- Takhøyde på ca. 227 cm i u-etasje, 1 etasje har en takhøyde på ca. 238 cm, foruten del med skråhimling som er 490 cm på høyeste punkt del av stue, samt takhøyde på ca. 236 til 237 cm i 2 etasje. Dagens krav til takhøyde er 240 cm.

- Utleiedel er ikke byggemeldt/godkjent.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	259	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Tore Haugen og Wenche Axland Frostad	Eiere

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	21	1434		0	887.4 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Rekdalsveien 93

Hjemmelshaver

Haugen Tore, Frostad Wenche Axland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Bønes/Fyllingsdalen.
Barnevennlig med kort avstand til barnehager, skoler, idrettshall i Fjellsdalen og på Varden med et rikt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter.
Gode bussforbindelse til Oasen bydelssenter med de fleste servicetilbud/fasiliteter og bybanestopp.
Ca. 10 minutters kjøring til Bergen sentrum.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, murer, bed, skifer, plen, trapper, terrassedekker og diverse beplantning.

Avvik:
• Utvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav for rekkverk/ håndløpere.

Parkering i garasje og på tomten.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

• Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper
• Støttemurer
• Installasjoner utenfor bygningen
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	12.08.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland - ambita	12.08.2024		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	12.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EC1537

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

SELGER EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	166240167

Adresse	Rekdalsveien 93		
Postnummer	5151	**Poststed**	STRAUMSGREND

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1988	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	35år8mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	8597795
Selger1fornavn	Tore	**Selger1etternavn**	Haugen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Hunt vvs 2012 og wkbygg 2024

Redegjør for hva som er gjort og når: Totalt renovert 2 bad. Bad i 2024 se sluttdok fra wkbygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Se sluttdok wkbygg

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 26.12.2024

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: Ny takstein. Nye vannbord og takrenner 2019

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

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

Firmanavn: Accord glassbygg

Redegjør for hva som er gjort og når: Satt opp vinterhage våren 2014

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: Fjell blikk

Redegjør for hva som er gjort og når: Skiftet ventilasjon anlegg2012

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Golten rør. Skiftet varmepumpe 2009

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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 26.12.2024

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

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.

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
26.12.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Haugen, Tore

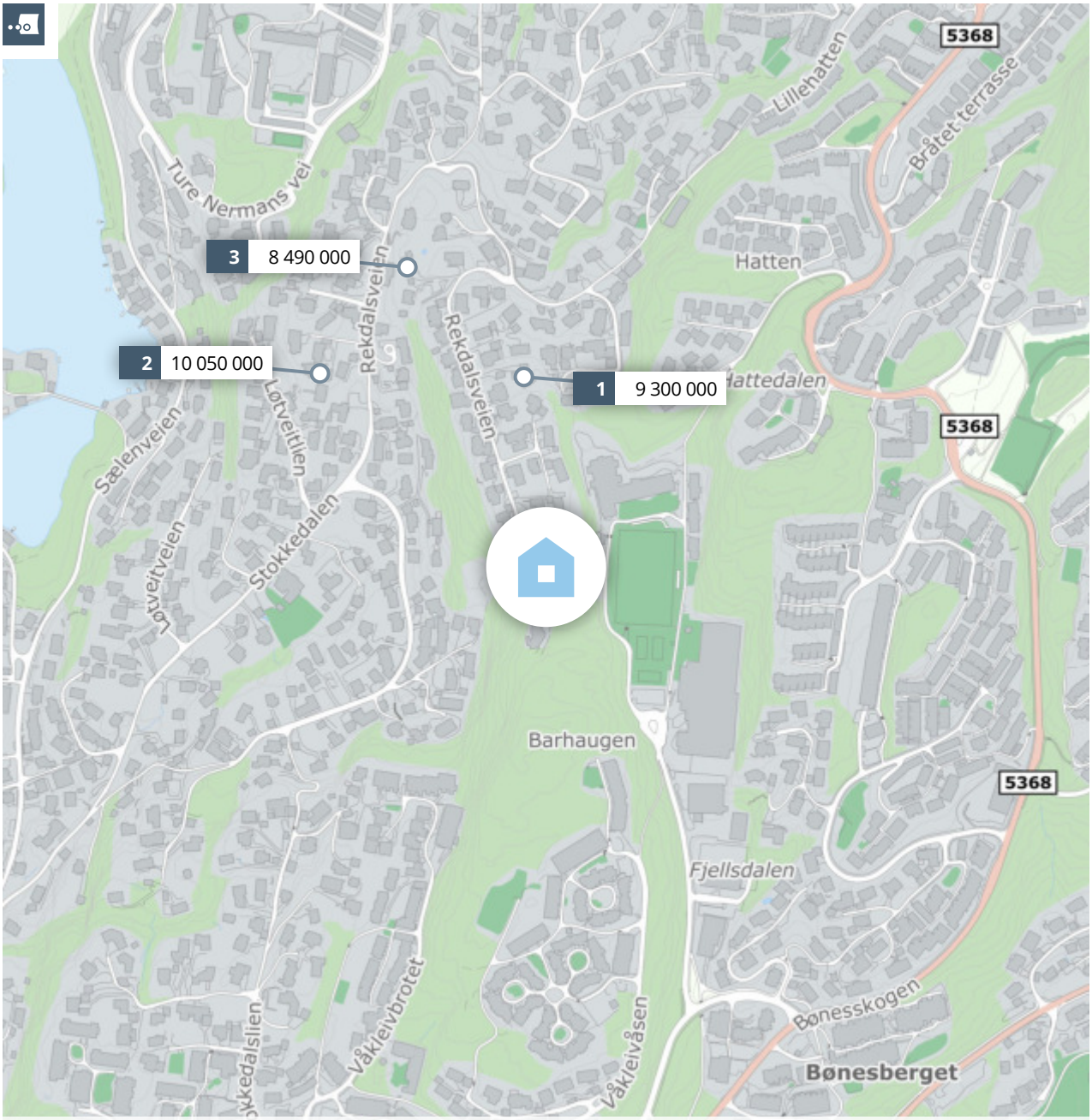
Signert av

bankID

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

Verified by
SIGNICAT
26.12.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

REKDALSVEIEN 93

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 04.11.2024

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: Terje Bach.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rekdalsveien 93, 5151 STRAUMSGREND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 21 BNR 1434 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS STRAUME

Verdivurdert til

9 250 000

-	9 250 000	35 714
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	259 m²
BRA	324 m²
Tomt	887 m²
Byggeår	1987

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

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 Rekdalsveien 125 181 m² 1983 1 164 m² 4 sov	20.03.2024	7 650 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**51 381**
2 Rekdalsveien 16 239 m² 1978 818 m² 6 sov	26.05.2021	8 750 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**42 050**
3 Rekdalsveien 63 236 m² 1986 535 m² 5 sov	19.10.2023	8 490 000	**8 490 000**	0	8 490 000	**35 975**

Fabelaktig beliggende enebolig m/spektakulær utsikt | Barnevennlig nabolag

Beliggenhet:
Boligen har en super beliggenhet godt tilrettelagt for familier. Beliggende i et rolig og trygt nabolag med kort vei til det meste. Det barnevennlige nabolaget har en fin blanding hovedsakelig av familier med barn og etablerte. Meget fin og solrik tomt med nydelig utsikt ut over nærområdet og Sælevatnet. Tomten har sol fra ca. kl. 06 - 22 på sommerstid.

Like bak boligen finner du Fjellsdalen skole (kun ca. 3 min unna) samt idrettsplass med kunstgressbane og tennisbaner, samt idrettshall, racketsenter og treningssenter. Du finner også flere andre gode skoler og barnehager innen gangavstand, deriblant Bønes skole og Senterhagen barnehage. Nærområdet byr på flere fine turmuligheter til blant annet Sælevatnet og Ortuvatnet. Ellers er det nydelige turstier til Gullsteinen og Løvstakken.

Nærmeste dagligvare er Spar Bønes og Rema 1000 Bønes som man spaserer til på ca. 13-16 minutter. Det er kort vei til offentlig transport med busstopp knappe 9 minutter unna. En kort kjøretur unna finner du også Bybanestoppet Fyllingsdalen terminal. Du finner et bredt servicetilbud med dagligvare, vinmonopol, caféer, butikker mm. på Oasen senter som ligger ca. 10 minutter unna

Innhold
U-etasje.
Entre/gang 8,20 m²
Teknisk rom/bod 9,00 m²
Stue 25,50 m²
Soverom 10,50 m²
Soverom 10,40 m²
Bad 8,70 m²

Kjøkken 12,70 m²
Vaskerom 4,70 m²
Bod 8,20 m²

1 etasje.
Entre 6,50 m²
Bad 6,00 m²
Soverom 13,20 m²
Gang/ trapp 8,50 m²
Stue 45,80 m²
Kjøkken/spisestue 19,80 m²
Vaskerom 8,20 m²
Kjølerom 2,10 m²
Innglasset balkong 9 m²
Altan/terrassedekke 67 m²
Integrert garasje 28 m²
Bod med utvendig adkomst 4 m²

2 etasje.
Trapp/gang 8,50 m²
Tv-stue 27,50 m²
Bod 4,80 m²
Bad 3,50 m²
Soverom 10,80 m²
Soverom 9,20 m²
2 stk altaner på totalt på 12 m² (6 m² + 6 m²)

Standard:
Stor familiebolig med god gjennomgående standard, moderne kvaliteter og meget innholdsrik planløsning. Boligen strekker seg over 3 plan med romslige rom. Det er godt med parkeringsmuligheter på tomt. Her får man plass til to biler i integrert garasje, samt to biler i innkjørselen. Alle etasjer i boligen har vannbåren gulvvarme.

Noen kvaliteter nevnt å fremheve er 5 soverom, 3 stuer, tilrettelaget uteleidel i u. etg. (ikke byggemeldt/godkjent), samt terrassedekke på hele 67 kvm i tillegg til 2 altaner og innglasset balkong. Terrassedekke har supre solforhold og spektakulær utsikt. Terrasse mot øst har sol fra ca. kl. 06 til 12. Terrasse mot sør og vest har sol fra ca kl. 12 - 22.

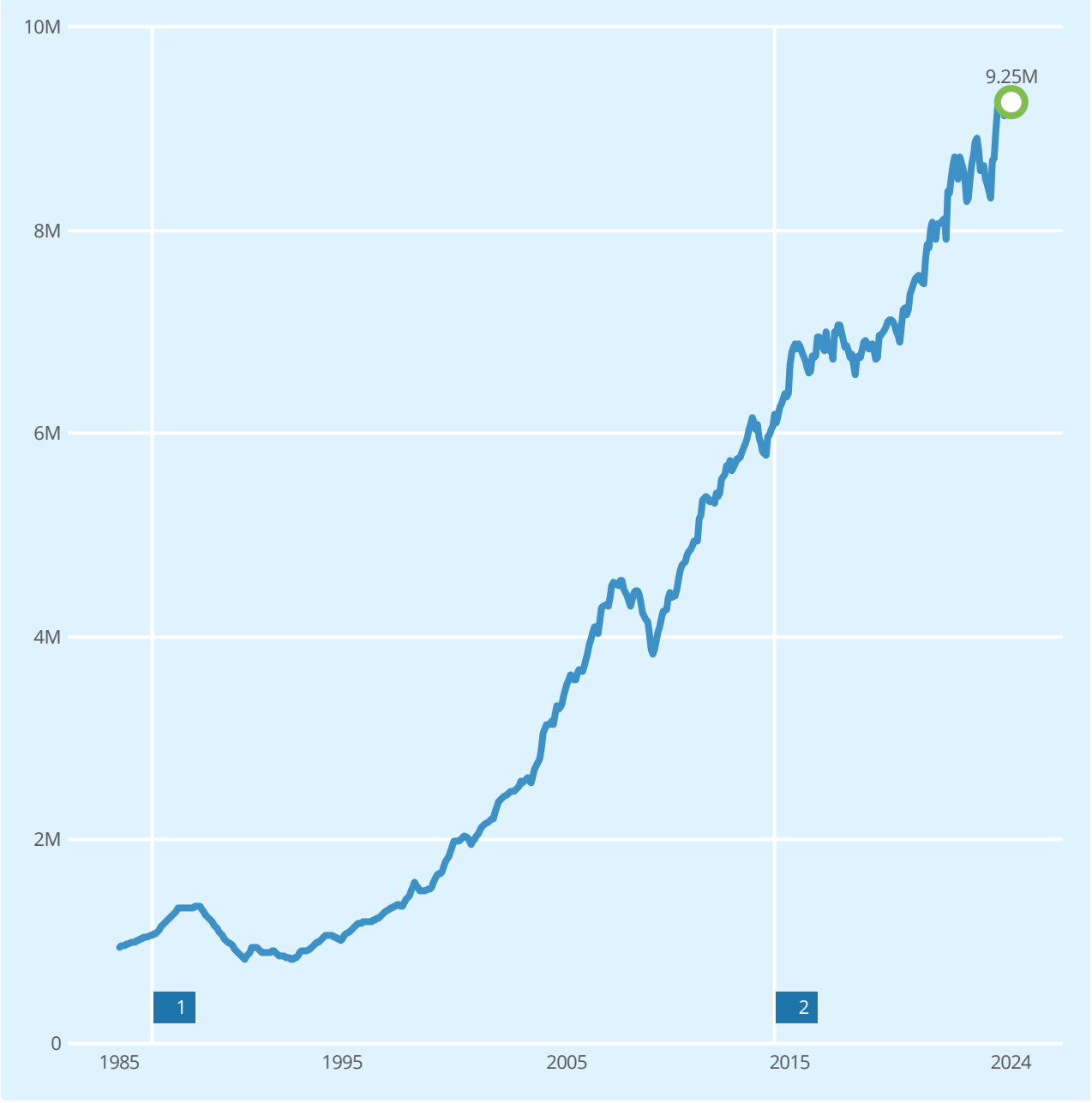
Utleiedelen i u. etajsen (ikke byggemeldt/godkjent) har blitt utleid for kr. 14 000,- per mnd. inkludert strøm. Leietaker er informert om salgsprosessen. Det er opp til kjøper om leieforholdet ønskes å medfølge.

Siden byggeår har boligen blitt jevnlig oppgradert. Bad i 2. etasje ble pusset opp i 2024 og vaskerom i 1. etasje ble pusset opp i 2019. Arbeidet ble utført av WKbygg. Taktekking inkl. renner/nedløp er fra 2020. Den nydelige vinterhagen/innglasset balkongen ble oppført i 2015. Ellers i 2020 ble det lagt ny glasert takstein, samt nye vannbord og takrenner. Ventilasjonsanlegget ble skiftet i 2012 og varmepumpe ble skiftet i 2009.

Eiendommen antas å kunne ha en ,markedsverdi mellom kr 9 millioner og 9,5 millioner i dagens marked.
Dette kan variere fra tid til annen, og hvordan markedet vil være på salgstidspunktet.

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 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.02.1986		18.02.1986	-	390 000	-	390 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i STRAUME grunnkrets nå

6
eneboliger til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 110 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
142
dager

Eneboliger solgt i STRAUME grunnkrets siste 6 mnd

16
eneboliger solgt

6.3M
6 180 000 Salgspris i snitt
6 061 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 056 Fyllingsdalen bydel i snitt siste 6 mnd
40 295 STRAUME grunnkrets i snitt siste 6 mnd
35 714 Rekdalsveien 93 Totalpris 9 250 000

FERDIGATTESTER

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Accord Glassbygg AS
Storebotn 27
5309 KLEPPESTØ

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Glenn M. Kristensen Dir. tlf.: 5556 6998	201414544/6	290917

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 21 Bnr 1434
Adresse	:	Rekdalsveien 93
Tiltakshaver	:	Tore Haugen
Tiltaket	:	Tilbygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.9.2017 og tillatelse datert 14.5.2014.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for tilbygg til bolig, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Glenn M. Kristensen - saksbehandler
Gerd Soldal - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Tore Haugen, Rekdalsveien 93, 5151 STRAUMSGREND

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

FOTOGRAFERT
07 APR. 1988
MIKRO

HAUGEN TORE
REKDALSVEGEN 93
5064 STRAUMSGREND

Arkiv 5210
Deres brev av 20.02.86 Snr 860426 Bergen, den 24.3.1988

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: REKDALSVEGEN Eiendom: 3-0021-1434

Byggherre : HAUGEN TORE Adr.: REKDALSVEGEN 93

Ansvarsh. : HAUGEN TORE Adr.: REKDALSVEGEN 93

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG/GARASJE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 21.02.86
Byggetillatelse gitt.....: 07.07.86

Arbeid som gjenstår :

- Takvann må ledes bort fra huset.
- Behandling av grunnmur.
- Innredning av bad underetasje gjenstår og må klargjøres.
- Montering av håndlist på vegg i trapp.
- Montering av permanente støtter for altan.
- Kjellerrom og boder skal ha tilfredsstillende ventilasjon.
- Reviderte tegninger må innsendes for loftsplan
- Forblending av inngangsparti må klargjøres.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygningskontrollør

Kopi: Ansvarshavende
Brannvesenet.

TINGLYSTE DOKUMENTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Rekdalsveien 93 (Terje Bach)
Vår referanse: 3530952/24455594
Bestilling: C3 2024-07-10 (4) 12

Dato
10.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
26693	106	18.8.1986	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	21	1434	0	0

[X] 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

DAGBOKFØRT
16.08.86 26693
BYSKRIVEREN I
BERGEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 21 bnr. 1434 , Bergen/Fana erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold for den del av felles veg, vann- og kloakkledning som undertegnede selv er bruker av.

Dette blir å tinglyse som heftelse på min/vår eiendom og kan ikke avlyses uten samtykke fra Anleggsseksjonen.

Bergen, 15/8-86

som hjemmelshaver(e)

Ann Elise Haugen Tore Haugen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Rekdalsveien 93 (Terje Bach)
Vår referanse: 3530951/24455589
Bestilling: C3 2024-07-10 (4) 11

Dato
10.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5544	106	18.2.1985	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Korrekt år 1986 vil bli rettet.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	21	1434	0	0

[X] 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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
18.02.86 05544
BYSKRIVEREN I BERGEN

Skjøte

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Gnr. 21 bnr. 1434	Bergen

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Elfrid Pedersen	17 08 46 [redacted]
Leif Pedersen	16 01 43 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Tore Haugen	06 04 46 [redacted]
Ann Elise Haugen	28 07 48 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 390.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Kjøper har bruksrett til adkomstvei over gnr. 21 bnr. 283 frem til tomtegrensen samt vann- og kloakkanlegg inkludert pumpestasjon på den samme eiendom, mot å svare for forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter for ovennevnte.

Selger forbeholder seg rett til å knytte evt. ytterligere tomter utskilt fra gnr. 21 bnr. 283 til de vei- og ledningsanlegg som er opparbeidet av selger mot å svare for forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter for samme anlegg.

Kjøper er forpliktet til å stå tilsluttet Selvbyggerlaget Skogly og Bergen Komm. Selvbyggerlag for derigjennom å delta i vedlikehold av felles vei, vann- og kloakkanlegg. Fremtidige vedlikeholdsutgifter skal fordeles forholdsmessig etter antall boliger.

Grunneier forbeholder seg forkjøpsrett ved eventuelt salg av denne parsell inntil tomten er ferdig bebygd.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Bergen
Sted

31/1 - 86
Dato

Elfrid Pedersen Leif Pedersen
Utstederens underskrift 160143 [redacted]
170846 [redacted]

Elfrid Pedersen Leif Pedersen
Ektefellens underskrift[5] 160143 [redacted]
170846 [redacted]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Arne Herstad.
Vitneunderskrift

Vigdis Monsen
Vitneunderskrift

ARNE HERSTAD.
Gjentas med blokkbokstaver

VIGDIS MONSEN
Gjentas med blokkbokstaver
SPAREBANKEN, ABC

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: [illegible]

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-24-0167 (Lotte Eklund)
Vår referanse: 3550610/24627546
Bestilling: C3 2024-08-13 (8) 53

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
32982	106	22.10.1985	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	21	49	0	0

[X] 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. 1985/32982/106
Uthentet 2024-08-13 09:19

DAGBOKFØRT
22.10.85 32982
BYSKRIVEREN I
BERGEN

E R K L Æ R I N G

Som hjemmelsinnehavere til parseller utskilt fra g.nr. 21 bnr. 49-150 med hjemmel til veigrunn, samt vann- og avløpsledninger i Rekdalsvegen, Bergen/Fana, gir undertegnede samtykke til at Leif Pedersen, personnr. 160143 [redacted] eier av g.nr. 21 b.nr. 283 Fana/Bergen, får bruksrett til veien samt vann- og avløpsledninger for 5 hus på tomtearealet mot å delta i forholdsmessig andel av vedlikeholdsplikten for veg, vann- og avløpsledninger.

Gladys Svanevik				Gladys Svanevik
Terje Svanevik, Rekdalsv. 133	Gnr.	21	Bnr. 1217	Terje Svanevik
Gunnar Knudsen, Rekdalsv. 131	"	21	" 1218	Gunnar Knudsen
Brynjulf Vinje, Rekdalsv. 129	"	21	" 150	Brynjulf Vinje
Ragnvald Nilsen, Rekdalsv. 127	"	21	"	Ragnvald Nilsen
Ann-Merete Løvaas, Rekdalsv. 123	"	21	" 49	Ann-Merete Løvaas
Tore Henriksen, Rekdalsv. 125	"	21	" 1220	Tor Gore Henriksen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Fjellheimsvegen 13 (Terje Bach)
Vår referanse: 3550369/24626296
Bestilling: C3 2024-08-13 (8) 52

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
70	50	6.1.1956	BESTEMMELSE OM VEG REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4623 SAMNANGER	27	64	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

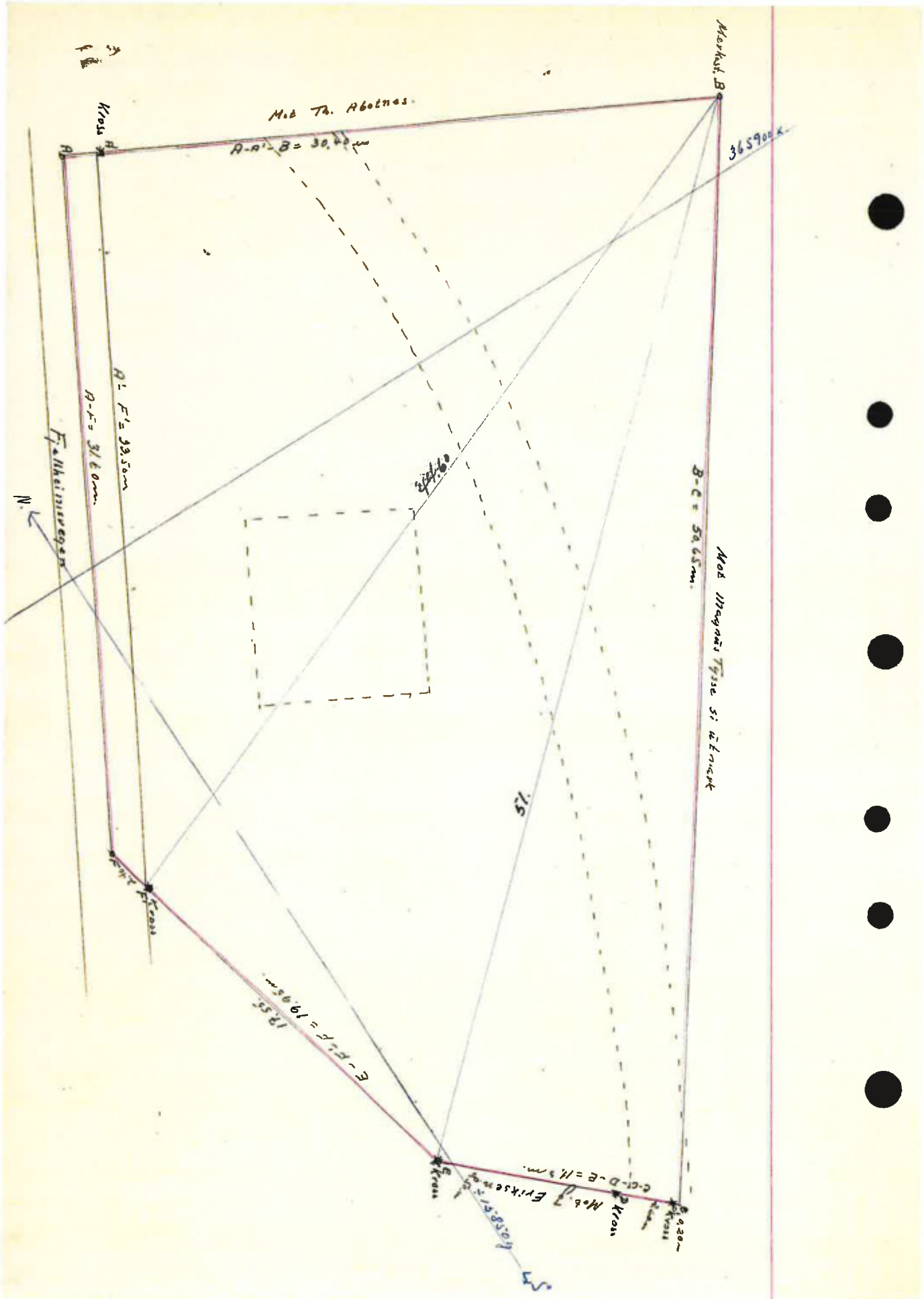
[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Dagbok nr. 70/56.


Merkst. B
Kross
Mot Th. Abelnæs
A-B = 30,40 m
365900 K.
A-F = 33,30 m
A-F = 31,60 m.
Fjellheisinnregning
N.
B-C = 50,65 m.
Mot Haugnæs Tgrse 51 i Brevik
51.
E-F = 19,95 m.
12,55
C-D-E = 11,3 m.
Mot Th. Eriksen
Kross

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/70/50
Uthentet 2024-08-13 09:19

V

KART- OG OPMÅLINGS- SAMT SKYLDDELINGSFORRETNING:

Tys- dag den 15/11-55 blev i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombineret kart- og skylddelingforretning over gården Fjellheim g.nr. 27 b.nr. 64 av skyld mark 0,01 i Samnanger herred. (Bygningsdistriktet)
Forretningen er forlangt av Samnanger Kommune

som har grundbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.
Forretningen administrertes av(opmålingschefen)kartkonduktøren i overvær av vidnene S. Solvang og Bernt Steinsland

Av vidnene, som begge er opført i utvalget for sjønnsmenn, har begge gitt forsikring som sjønnsmenn: Ja.
Der blev fremlagt sådan

KARTSTEVNING:
Samnanger Kommune

Efter forlangende av avholdes den 15/11-55 en opmålings- og skylddelingsforretning over Parsell i Fjellheimsfeltet til Olav Hæreide.

hvorfor såvel vedkommende grunns eier eller besitter som tilstøtende grunners eiere eller besittere varsles om å møte på åstedet for å iaktta sitt tarv og medbringe hjemmelsdokumenter på sine eiendommer, skylddeling, målebrev, kjøpekontrakt, seneste skjøte m.v.

Samnanger opmålingsvæsen den 14/11 1955 Johan Langeland
Lovlig forkynnelse og varsel til den anførte tid vedtas:

For Samnanger herad, B.J.Björgaas. Johan Eriksen.
Magnus Tysse. Thomas Abotnes.

Ved forretningen møtte: Av partene:
For Samnanger Kommune: B. Björgås.
For kjöpar: Olav Hæreide.
Av naboer:
Johan Eriksen, Magnus Tysse og Thomas Abotnes.

Tomtens grenser blev påvist og opmerket og opmålingen foregikk. Dens form og størrelse fremgår av foranstående kart, idet henvises til efterfølgende grensebeskrivelse og anmerkninger.

Grensutgreiding:

Grensa tek til ved punkt i Fjellheimsvegen A til kross i gröftekant A^1 og går i sudaustleg leid til merkestein i B, A-xA^1-B er 30,40 meter. Vinklar i B og går i sudvestleg leid til C^1, B-C^1 er 50,65 meter. Vinklar og går i nordvestleg leid til kross i C og til kross i E, C^1-xC-xE er 11,30 meter. Bryt så i ca. 120° og går vest mot nord til kross i vegkant ved F^1, og til punkt i Fjellheimsvegen F, xE-xF^1-F er 19,95 meter. Föl så Fjellheimsvegen nordaust til utgongspunktet A, F-A er 31,60 meter. xF^1-xA^1 er 33,50 m.

Selgjaren tek seg undan rett til å leggja over parsellen veg og gangsti i samsvar med reguleringsframlegget, utan omframt-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/70/50
Uthentet 2024-08-13 09:19

kostnader for selgjaren.

Parsellen for gjerdeplikt til alle sidor.

Areal:	Byggegrunn	948,1 m²
	Veg	252,7 "
	Sum	1200,8 m²

A-B grensar mot Thomas Abotnes.B-C mot Magnus Tysse. C-E mot Johan Eriksen.E-F mot Samnanger Kommune brnr. 64.F-A til Fjellheimsvegen.

Parsellen skal anvendes til: Bustadtuft.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 1 öre Hovedbølets igjenværende skyld utgjør 1 öre Den fraskilte del er gitt bruksnavn: Fjellheimsvegen 5.

Partene blev gjort bekjendt med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren gjennem herredsskriveren innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at ha utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning, for kartvidnernes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet:

Kartvidne — Opmålingschef — Kartvidne

Til herradskassen betales:

For opmåling Kr.

" kartvidner "

Kr.

At foranstående er overensstemmende med opmålingsprotokollen bekræftes herved.

(underskrift)

Delingen godkjent.

Samnanger bygningsråd den 19/12-1955.

(underskrift)

Antatt til tinglysning

Parsellen har fått lnr. 85.

A/W

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-24-0167 (Lotte Eklund)
Vår referanse: 3550611/24627552
Bestilling: C3 2024-08-13 (8) 51

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18935	106	12.6.1986	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	21	923	0	0

[X] 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

DAGBOKFØRT
12.06.86 18935
BYSKRIVEREN I
BERGEN

E R K L Æ R I N

Som hjemmelsinnehaver til vei- og kloakkledning i Rekdalsveien, gnr. 21, bnr. 923 i Fana, gir undertegnede samtykke til at

Elfrid Pedersen, personnr. 170846 [redacted] og
Leif Pedersen " 160143 [redacted]

eiere av gnr. 21 bnr. 283, Fana, og senere eiere.

får bruksrett til veien og tilknytningsrett til røranlegget for 2 hus på tomtearealet, mot å betale andel i vedlikeholdsplikten for veien og røranlegget.

Bergen, 10. juni 1986

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Wenche Fersum
Wenche Fersum

Henrik Brigtsen
Henrik Brigtsen

Jeg bekrefter at Wenche Fersum og Henrik Brigtsen har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 18 år.

ADVOKAT
EINAR TILLER
M. N. A.
BOB, Postboks 1229, 5011 Nordnes
Telefon 327750

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-24-0167 (Lotte Eklund)
Vår referanse: 3550604/24627516
Bestilling: C3 2024-08-13 (8) 49

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5542	106	18.2.1986	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	21	283	0	0

[X] 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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte[1]

DAGBOKFØRT
18.02.86 05542
BYSKRIVEREN I
BERGEN

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Gnr. 21 bnr. 1431	Bergen

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Elfrid Pedersen	17 08 46 [redacted]
Leif Pedersen	16 01 43 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Per Einar Larsen	09 05 52 [redacted]
Evelyn Larsen	080752 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 340.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Kjøper har bruksrett til adkomstvei over gnr. 21 bnr. 283 frem til tomtegrensen samt vann- og kloakkanlegg inkludert pumpestasjon på den samme eiendom, mot å svare for forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter for ovennevnte.

Selger forbeholder seg rett til å knytte evt. ytterligere tomter utskilt fra gnr. 21 bnr. 283 til de vei- og ledningsanlegg som er opparbeidet av selger mot å svare for forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter for samme anlegg.

Kjøper er forpliktet til å stå tilsluttet Selvbyggerlaget Skogly og Bergen Komm. Selvbyggerlag for derigjennom å delta i vedlikehold av felles vei, vann- og kloakkanlegg. Fremtidige vedlikeholdsutgifter skal fordeles forholdsmessig etter antall boliger.

Grunneier forbeholder seg forkjøpsrett ved eventuelt salg av denne parsell inntil tomten er ferdig bebygd.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Bergen
Sted

31/1-86
Dato

Edgrid Pedersen Leif Pedersen
Utstederens underskrift

170346 [redacted]

Edgrid Pedersen Leif Pedersen
Ektefellens underskrift[5]

170346 [redacted]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Arne Herstad.
Vitneunderskrift

ARNE HERSTAD.
Gjentas med blokkbokstaver

Vigdis Monsen
Vitneunderskrift

VIGDIS MONSEN
Gjentas med blokkbokstaver

SPAREBANKEN VEST, AVD
S Gulbrandsen

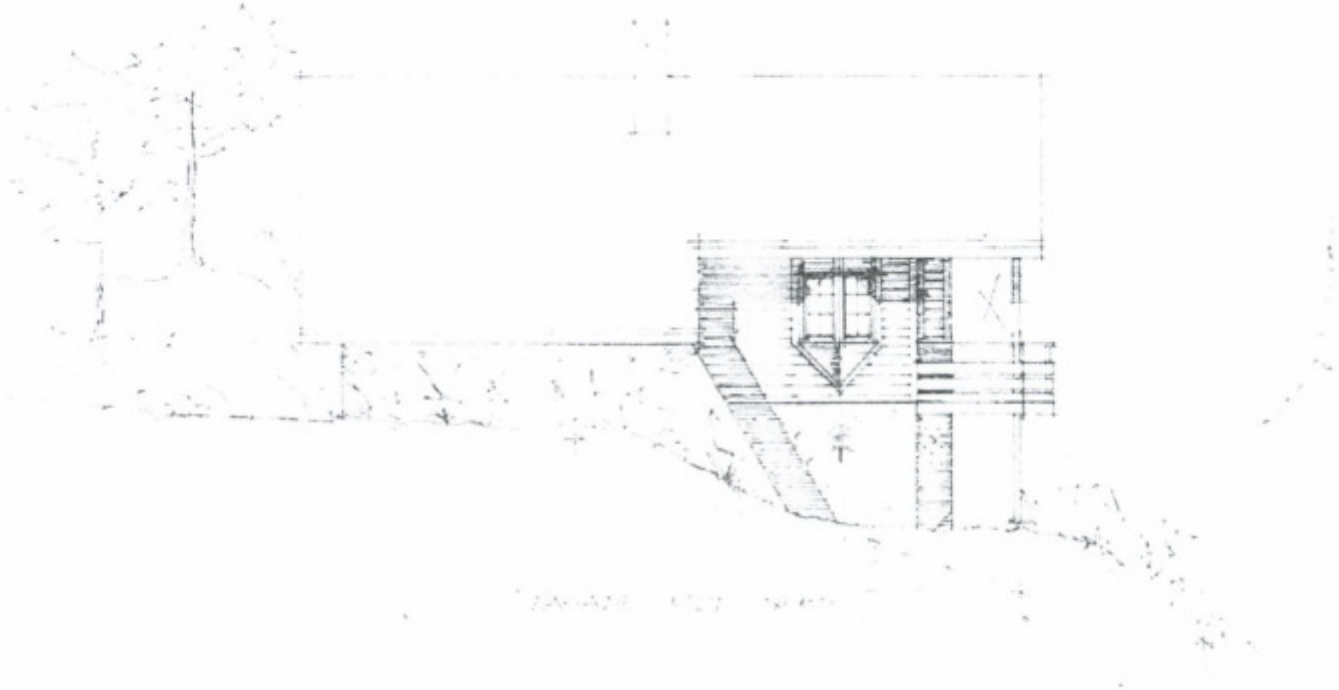
x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

TEGNINGER

For Hack CT

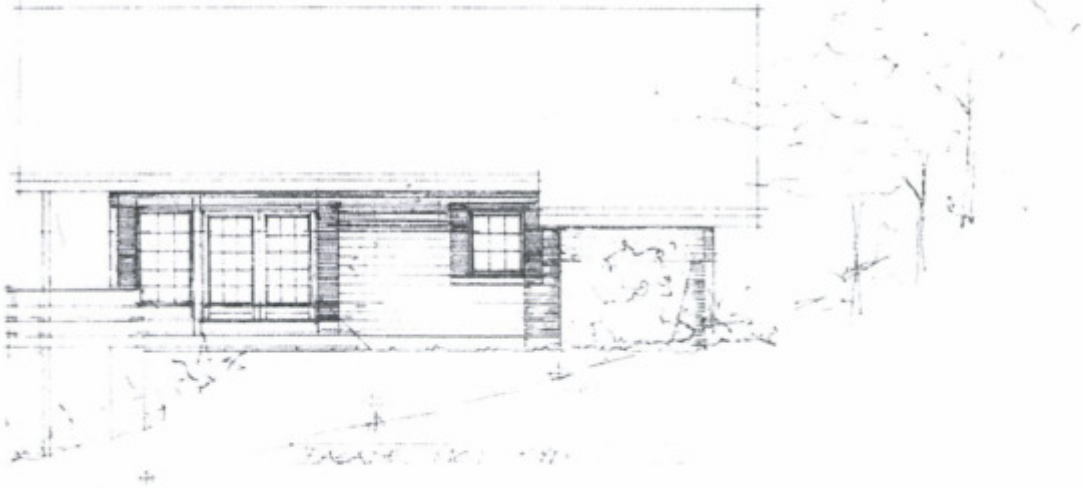




For tiltak EC



FASADE MOT SØR



Endringer

1		

Fundamentering

Byggested: ELVEDALSVEN TOMT NR 4
Kommune: BERGEN

Målestokk: 1:100

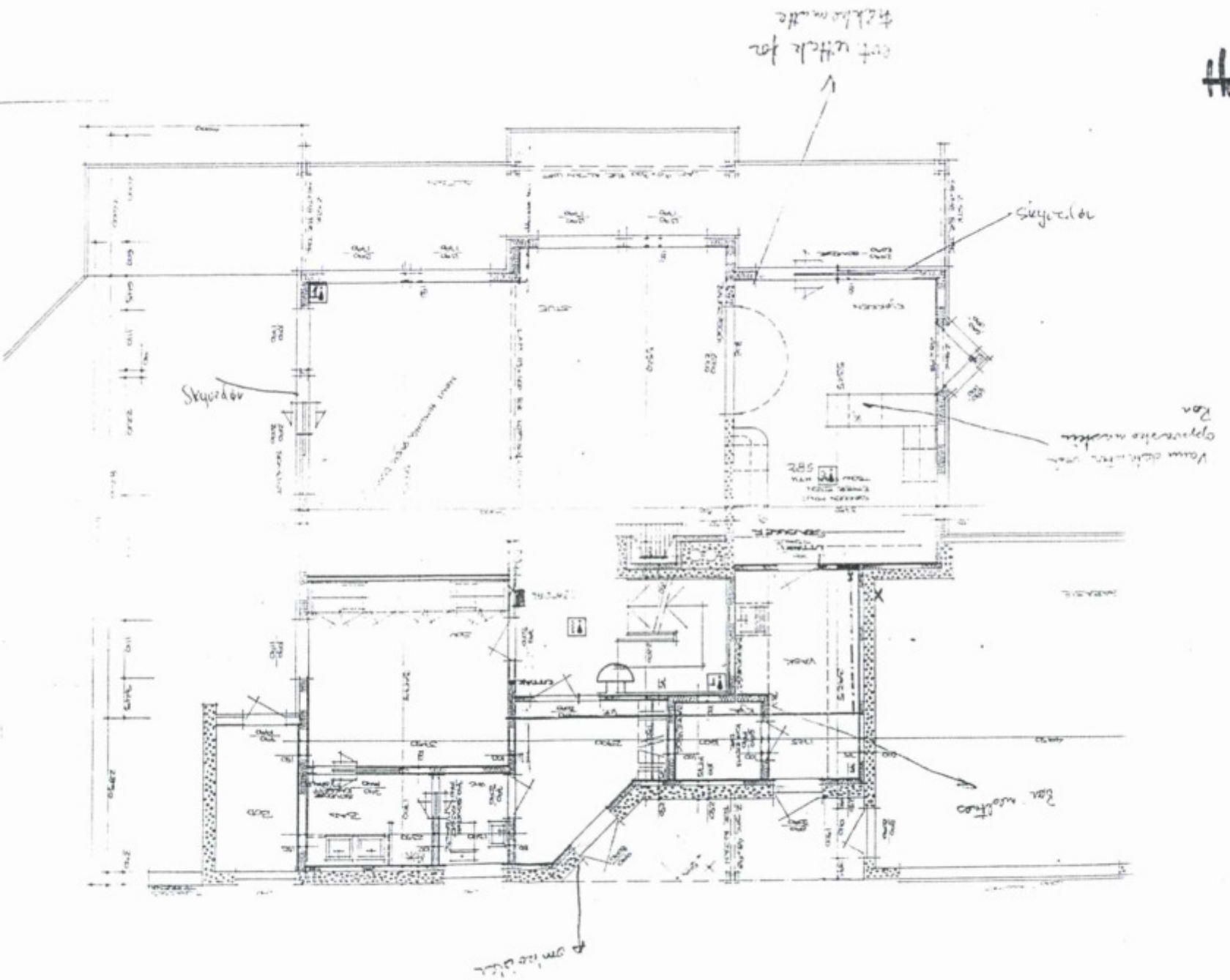
Tegn. BAS
Dato: 1.2.88

Erstatning for

TOMTEHUS

Tegn. nr.
5 713 329 – 5

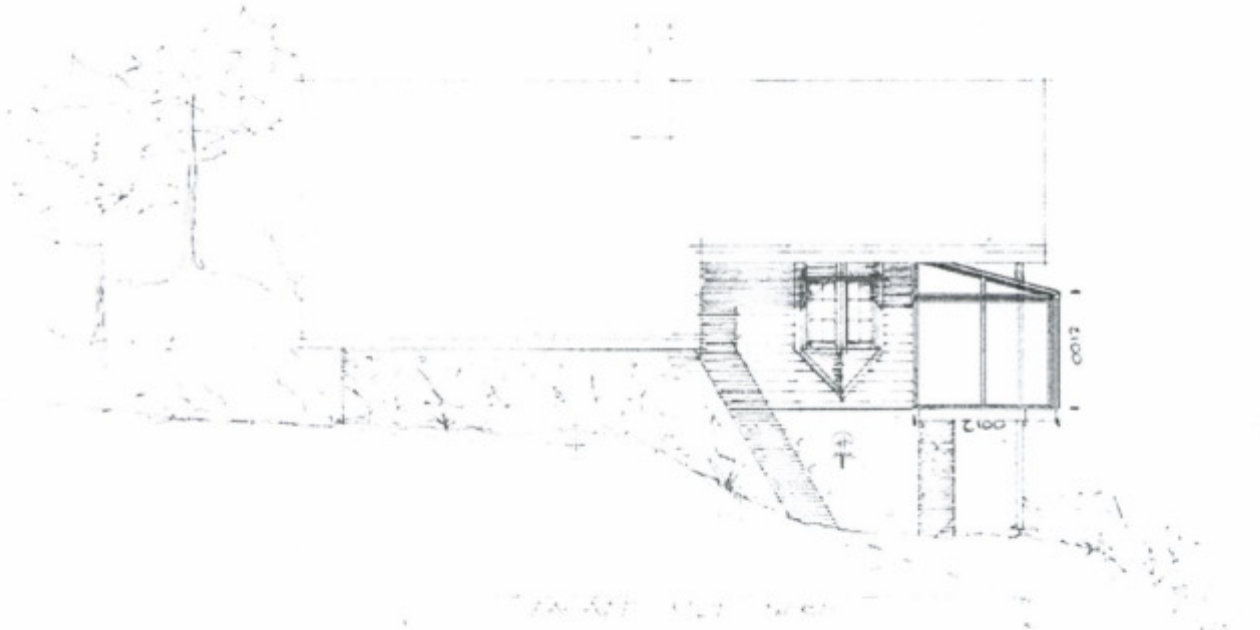
Hoved-plan



dører / skyvedører

EHer tilak E 4

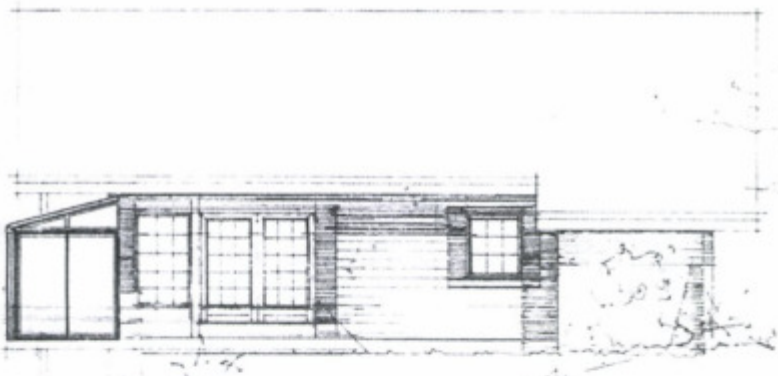




Etter tilbud ES



FASADE MOT [illegible]



FASADE MOT [illegible]

Forandringer			Forandringer		
	1	DØR MOT TERRASSE			

Byggested: [illegible]
Kommune: BERGEN

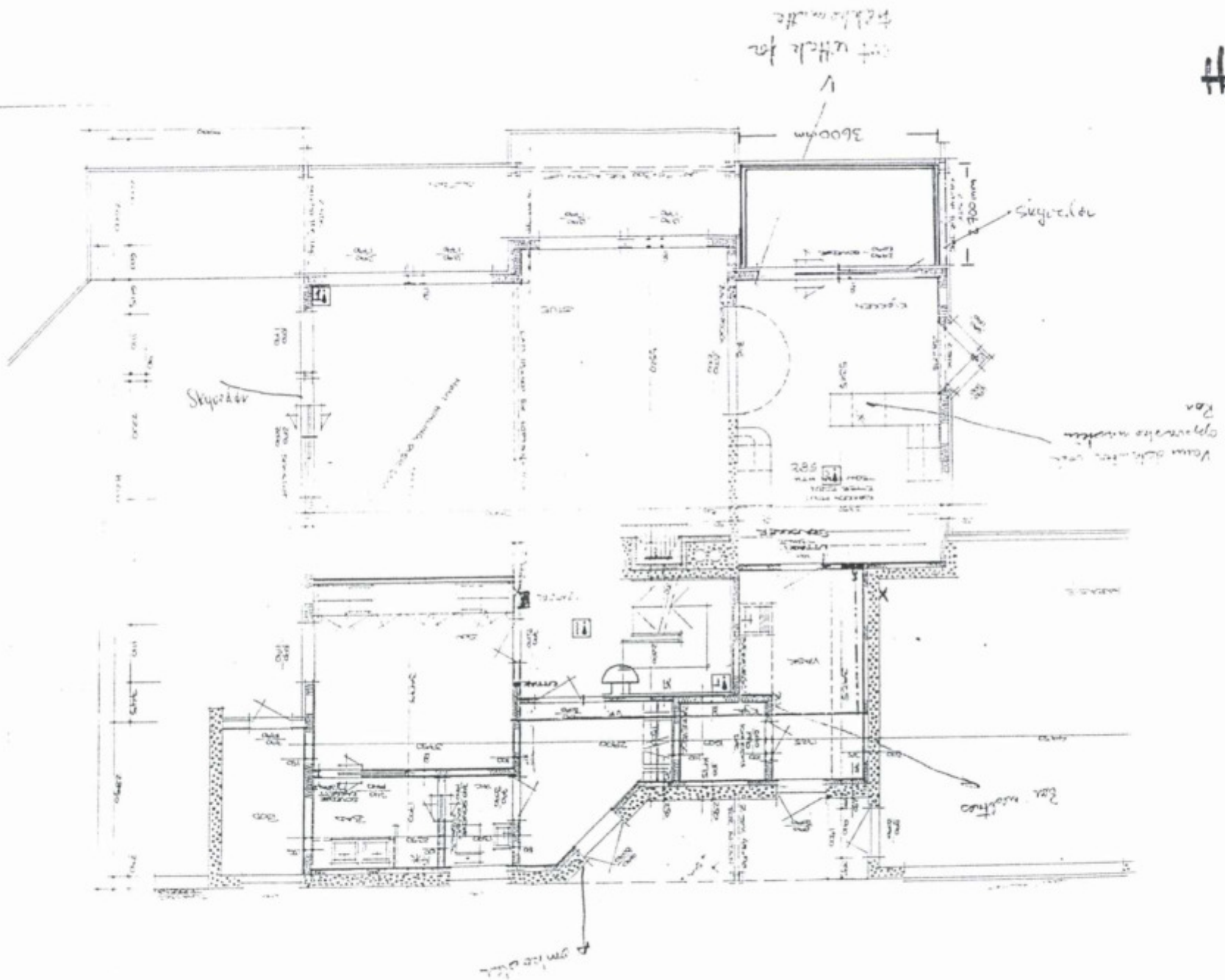
Målestokk: 1:100
Tegn: SAS
Dato: 17.2.86

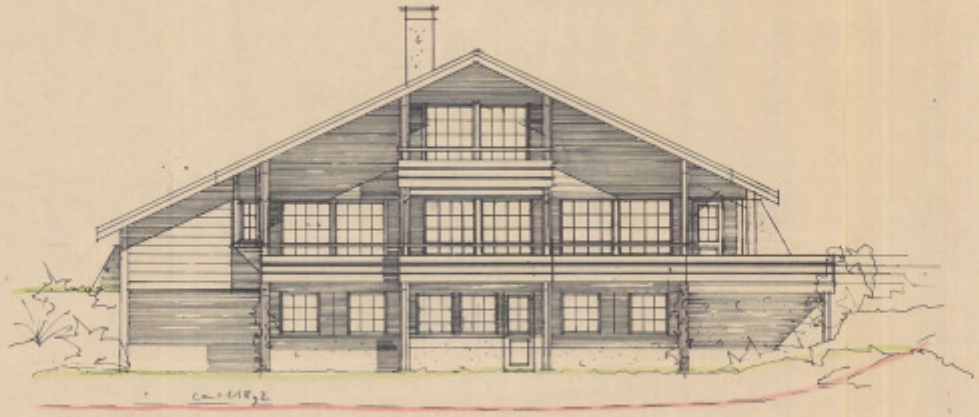
Erstatning for:

FOLKEHUS

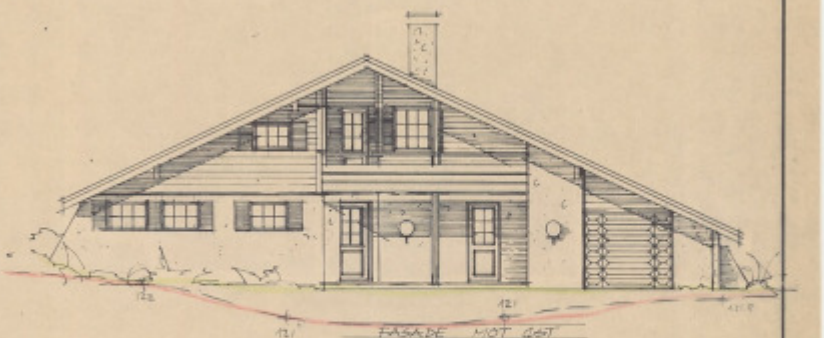
Tegn. nr: S 713 529 – 5

Hoved-plan

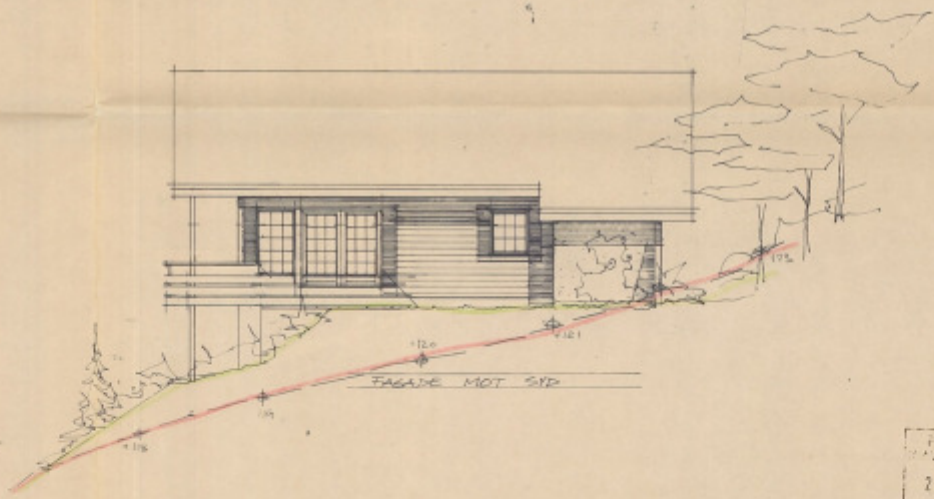




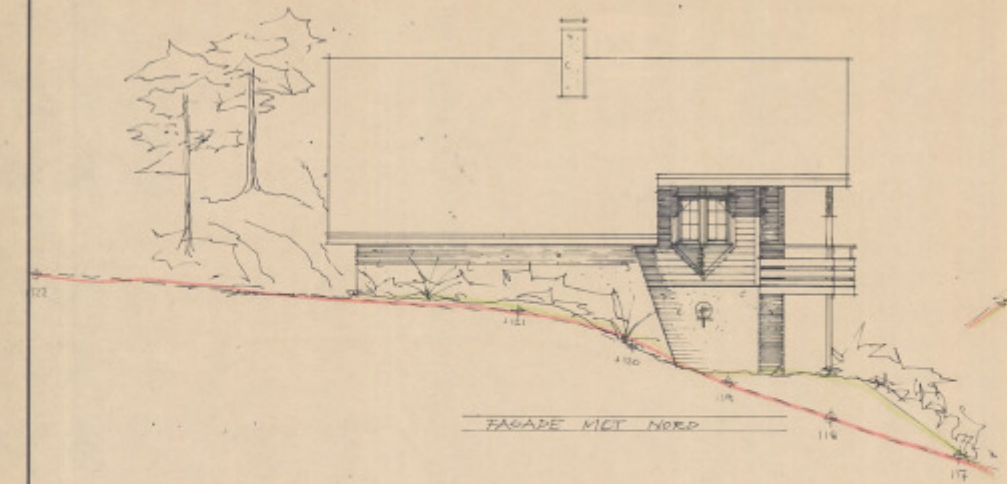
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

FERDER KOMMUNE
21.02.86 860426
BYGGESAKSAVDELINGEN

Forandringer		Forandringer	

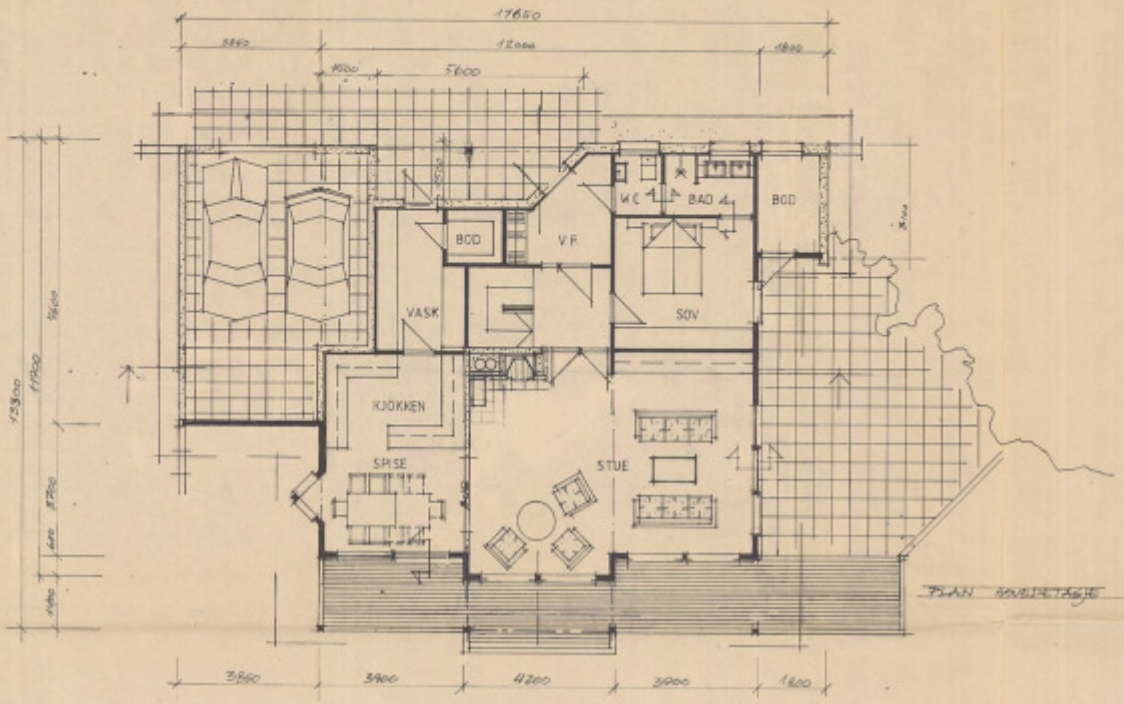
Byggherre: FAM. TORE HALGEN
Postadresse:
Byggested: REKDALSVN. TOMT NR. 41
Kommune: BERGEN

Målestokk: 1:100
Tegn: BAO
Dato: 10.2.86
Erstatning for:
Tegn. nr.: 5 713 329 - B

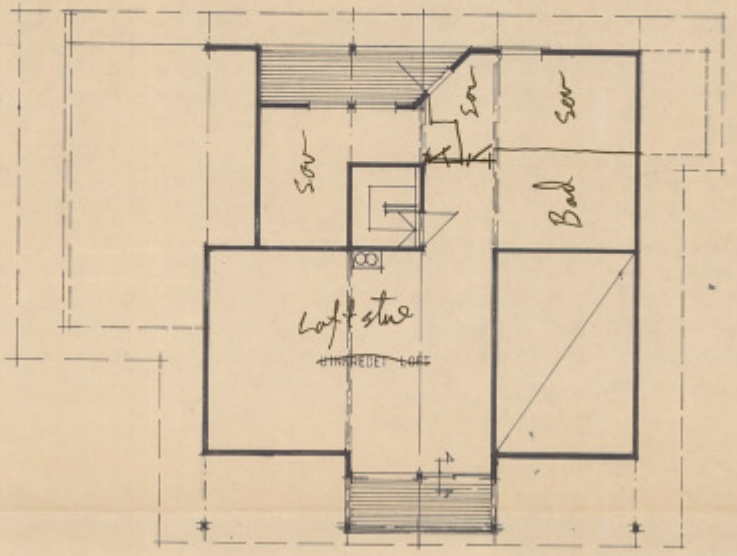
FOKUS-HUS

Repro-Vest – 6 – 500 – Gjøstein 48334

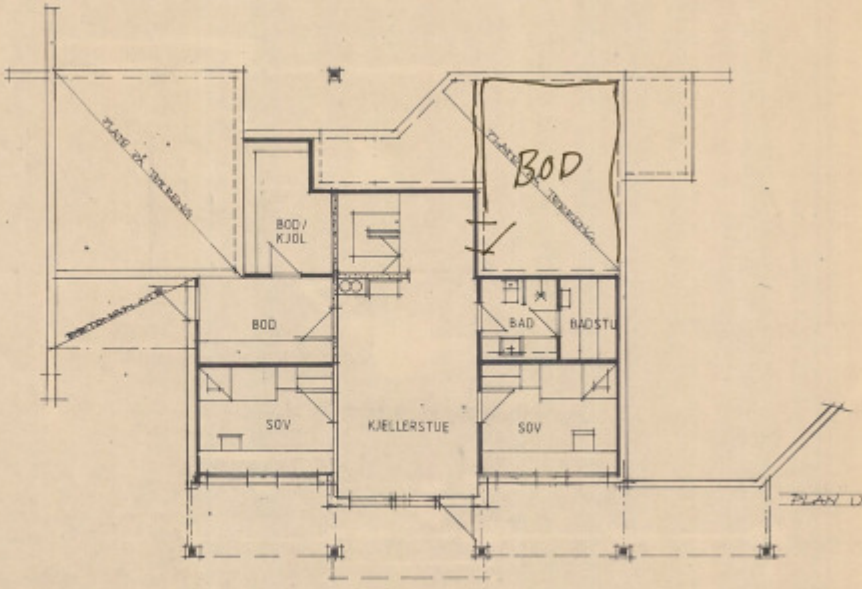
Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Fokus-Hus A/S. Jfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.



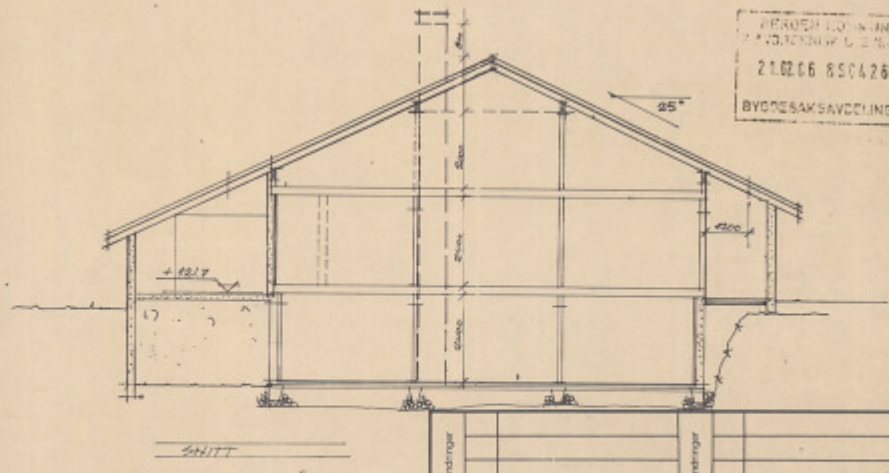
PLAN HOVEDETASJE



PLAN LOFTSETASJE



PLAN UNDERETASJE



SNITT

BERGEN KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
21.02.86 85C426
BYGNESAKSAVDELINGEN

Terr. grunnivå +121.7 moh.

Byggherre:	FAM. TORE HALLGEN	Målestokk:	Tegn.: BAD.
Postadresse:		1:100	Dato: 10.2.86
Byggested:	REKDALSVN. TOMT. NR 4.	Erstatning for:	
Kommune:	BERGEN	Tegn. nr.:	5 713 329 -A

FOKUS HUS

Forandringer

Forandringer

Rejers-Vest – 8 – 500 – Gjentrykk 46334

Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Fokus-Hus A/S. Jfr. lov om endoverker av 12. mai 1961.

PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 21/1434/0/0
Utlistet 08. august 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
258913827	Grunneiendom	0	Ja	887,2 m²	Sikker	-	Ja

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

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	18,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5390011	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 418, PLANOMRÅDE 7	3	199704482
4210201	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, LØVSTAKKEN, FJELLSDALEN, BERGEN RACKETSENTER	3	190631054
4210200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES PLANOMRÅDE 2, FJELLSDALEN SKOLE	3	199614457
5390000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7	3	-

Skrevet ut 08. august 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

Kommuneplanens arealdel

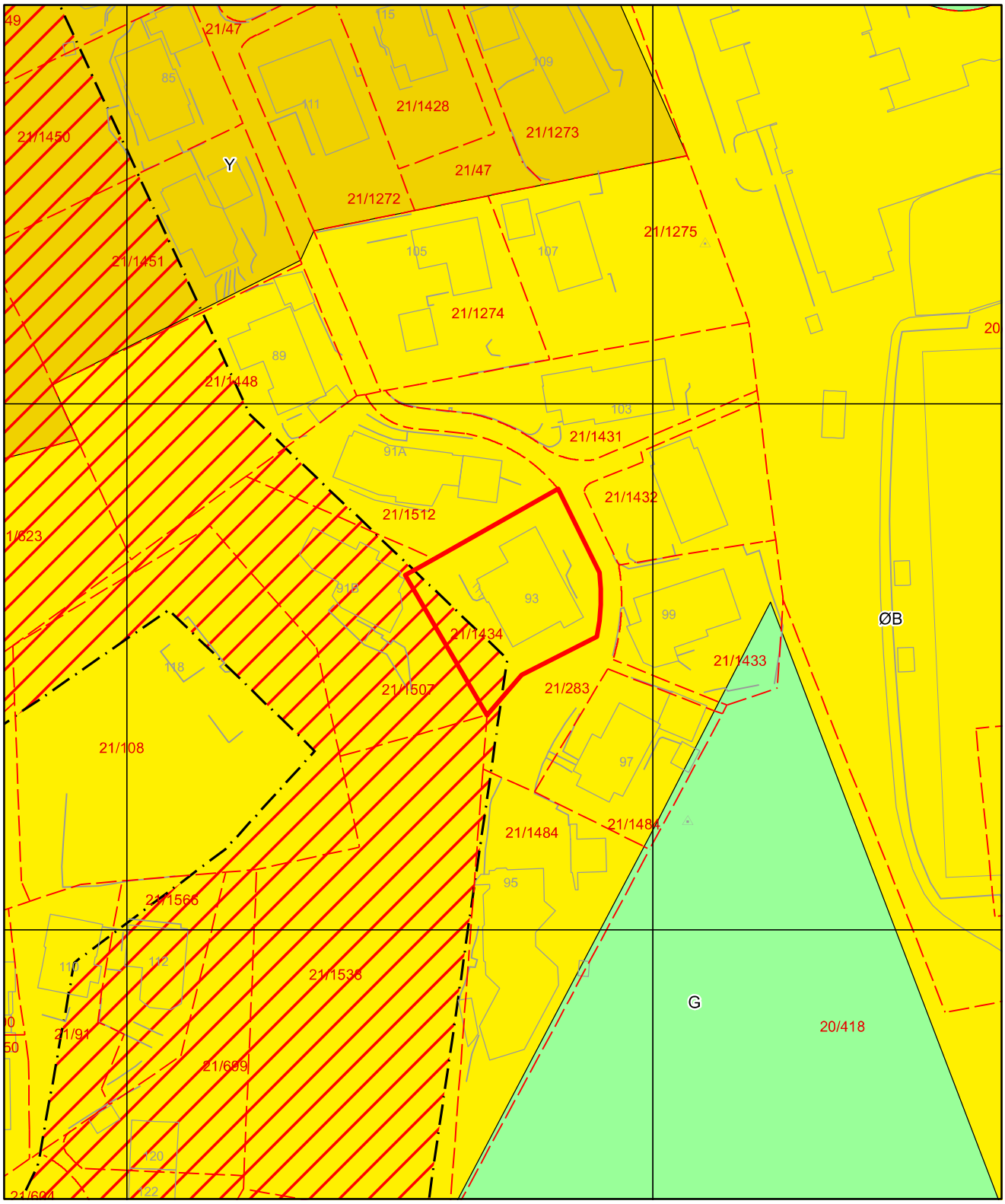
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.08.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 21/1434/0/0
Adresse: Rekdalsveien 93

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Faresone

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

BASISKART

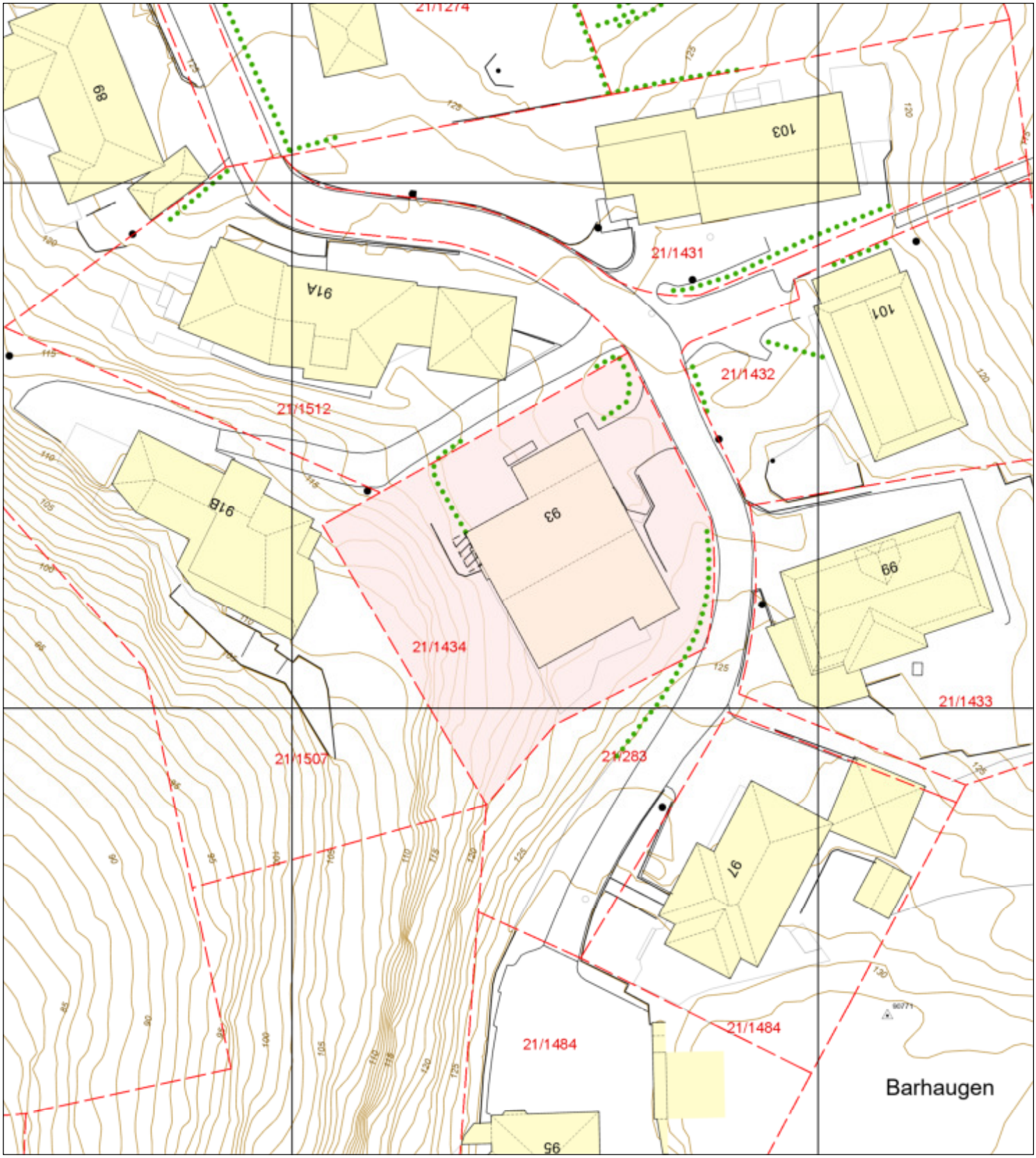
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/1434/0/0
Adresse: Rekdalsveien 93, 5151 STRAUMSGREND

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

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:
Rekdalsveien 93
Gnr. 21 Bnr. 1434 og Gnr. 21 Bnr. 283 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-24-0167

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Terje Bach

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 93 45 04 02

E-post: terje.bach@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