TOTLANDSVEGEN 88

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Tinglyst dokument
Meglers verdivurdering
Ferdigattest
Bygningstegninger
Planinfo
Basiskart
Vegstatuskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Totlandsvegen 88, 5226 NESTTUN
BERGEN kommune
gnr. 50, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 279 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 17.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20498-1109 **Referansenummer:** EZ6604

Autorisert foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

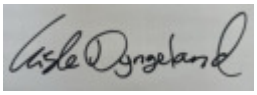
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Boligen har normalt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder. Det er ikke umiddelbar behov for vedlikehold, men det må påregnes kommende vedlikehold og oppgraderinger på vann rør og våtrom underetasje.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av betongstein fra 2012
Besiktiget:
Fra bakkenivå
Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring evt.

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort aluminium.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Liggende trekledning, stående bordkledning.
Rekvirent opplyser om sør-vegg byttet bordkledning og etablert musebånd 2023/24.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alle fast vinduer er fra byggeår.
Alle åpningsvinduer er byttet de siste 4 årene, foruten kjellervindu i sørvegg.

Dører:
Teak Hovedytterdør fra byggeår
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra 2021
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags isolerglass fra 2020
Malt hovedytterdører ved verksted fra 2022 og 2023

Terrasser og balkong:
Vest vendt terrasse på mark med utgang fra stue.
Underliggende konstruksjon av antatt impregnert bjelker og med forankrede punkter i fjell eller betong.
Terrassedekke av impregnert terrassebord som er overflate behandlet.
Østvendt balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater
Gulv: Alta skifer i stort sett hele underetasje, laminat på resterende rom.
Varmekabler i gulv ved peisestue.

Vegger: Malte MDF-panel plater, noen vegger med tapet og strie.

Himling: Trepanel og himlingsplater

Overflater er periodevis oppusset/fornyet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etaskjeskille/gulv mot grunn
Type:
Trebjelkelag fra byggeår.

Pipe og ildsted:
Rekvirent opplyser om mursteinspipe.
Åpen peis i peisestue og eldre klassisk støpejernsovn i underetasje.
Åpen peis i hovedetasje stue.
Rekvirent opplyser om nye ildfaste steiner innvendig i åpen peis i peisestue.
Det er ikke opplyst om avvik på pipe og ildsted fra feiing og tilsyn.

Rom under terreng
Gulv:
Laminat på gulv, flis

Vegger:
Betong vegger og flislagte vegger på votrom

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (synlige betongvegger).

Innvendige trapper:
Lakkert åpen vinkel trapp mellom etasjene.

Innvendige dører:
Noe glatte dører av eldre dato, godt vedlikeholdt.
Ny dør på bad 2024 og vaskerom 2017

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken massiv 2018

VÅTROM Gå til side

Bad
Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Fremlagt faktura som dokumentasjon.
Overflater vegger og himling
Vegger: Baderomsplater

Himling: Himlingsplater
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv.
Rekvirent opplyser om flis på eksisterende flis.

Varmekilde:
Eldre elektriske varmekabler med micro temp i prosent.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 10mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med dokumentert utførelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner
Hulltaking:
Er ikke gjennomført ettersom våtrom er nyere en 5 år.

Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle bad som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje relativt til alderen.

Det er ikke opplyst om problemer eller feil på våtrom.

Overflater:
Himling: Himlingsplater
Gulv: Marmor flis på gulv
Vegger: Baderoms plater fra 2000

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med micro temp føler i prosent.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 30mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk: Eldre soil sluk

Membran:
Ukjent utførelse

Sanitærutstyr og innredning:
- Dusj vegger
- Innredning med nedfelt servant
- Frittstående toalett

Ventilasjon:
Elektrisk styrt vifte
Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i betong.

Vaskerom
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Ingen teknisk forskrift ettersom rom er kun overflate oppusset.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg.

Himling:
Himlingsplater med innfelt spotter.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 5mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Opplegg for vaskemaskin

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjon våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Overflate malte profilerte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Platetopp ny i år 2025
- Stekeovn ny i år 2025

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

SPESIALROM Gå til side

Overflater og konstruksjon:

Det er plassert en egen badstu modul i eksisterende rom.
Badstu er ikke testet eller kontrollert og det anbefales en nærmere undersøkelse.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved badstu.

Panel på vegg
Flis på gulv fra 2015

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Type:
Kobber fra byggeår, rør-i-rør til bad hoved etasje.

Rør-i-rør:
Er besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.
Eksisterende kobber rør er ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Varmesentral:
Det er installert varmepumper.
Service på begge pumpene annethvert år, sist i 2024.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 227 liter.

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.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

-Kurser:
10 amper: 5stk.
16 amper: 6stk
20 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Branntekniske forhold:
Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med dreneringen.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av betong fra byggeår.
Grunnmur er overflate behandlet med puss og maling.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

Forstøtningsmurer:
Forstøttningsmur mot øst med inntilfylte masser og etablert plen.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Avløpsledning:
Avløpsrør av plast fra år 2017, tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Vannledning:
Vannledning av plast fra år 2017, tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Andre tomteforhold:

Beskrivelse av eiendommen

Bortledning av vann fra tak er koblet til betong tank på 26 000 liter.
Krever nærmere undersøkelse.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rekvirent opplyser at hoved soverom har vært 2 soverom, men bygget om til et stort.

Garasje

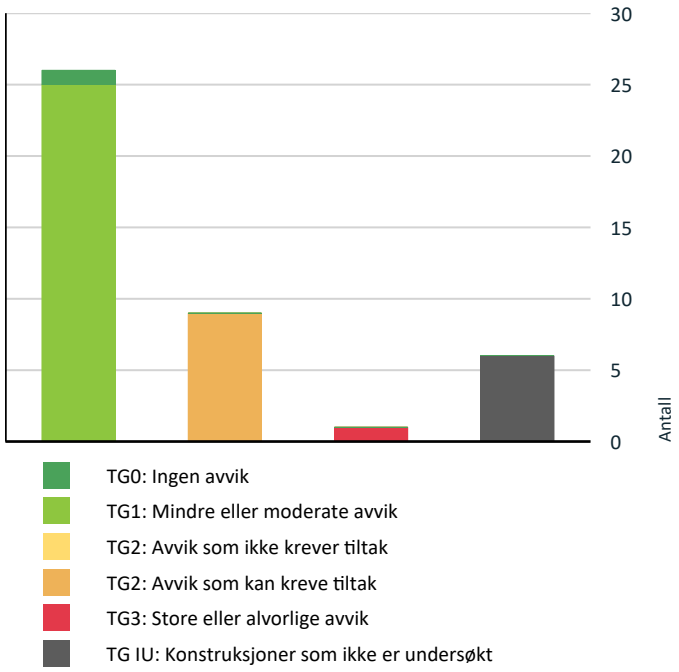
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Konferer med megler at carport er godkjent og byggemeldt til dagens bruk.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.
Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Bod/Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder. Det er ikke umiddelbar behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking:
Taktekking av betongstein fra 2012

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring evt. bruk av lift eller drone.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.



TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort aluminium.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Liggende trekledning, stående bordkledning.
Rekvirent opplyser om sør-vegg byttet bordkledning og etablert musebånd 2023/24.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alle fast vinduer er fra byggeår.
Alle åpningsvinduer er byttet de siste 4 årene, foruten kjellervindu i sørvegg.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Dører:
Teak Hovedytterdør fra byggeår
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra 2021
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags isolerglass fra 2020
Malt hovedytterdører ved verksted fra 2022 og 2023

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser:
Vest vendt terrasse på mark med utgang fra stue.
Underliggende konstruksjon av antatt impregnert bjelker og med forankrede punkter i fjell eller betong.
Terrassedekke av impregnert terrassebord som er overflate behandlet.
Østvendt balkong med utgang fra stue.

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

Rekkverket er for lavt og tilfredsstiller ikke dagens krav på 100cm fra topp dekke til topp rekkverk.
Eksisterende høyde var godkjent på byggemeldings tidspunktet.

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



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater
Gulv: Alta skifer i stort sett hele underetasje, laminat på resterende rom. Varmekabler i gulv ved peisestue.

Vegger: Malte MDF-panel plater, noen vegger med tapet og strie.

Himling: Trepanel og himlingsplater

Overflater er periodevis oppusset/fornyet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etaskjeskille/gulv mot grunn

Type:
Trebjelkelag fra byggeår.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe og ildsted:
Rekvirent opplyser om mursteinspipe.
Åpen peis i peisestue og eldre klassisk støpejernsovn i underetasje.
Åpen peis i hovedetasje stue.
Rekvirent opplyser om nye ildfaste steiner innvendig i åpen peis i peisestue.
Det er ikke opplyst om avvik på pipe og ildsted fra feiing og tilsyn.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng
Gulv:
Laminat på gulv, flis

Vegger:
Betong vegger og flislagte vegger på votrom

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (synlige betongvegger).

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper:
Lakkert åpen vinkel trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

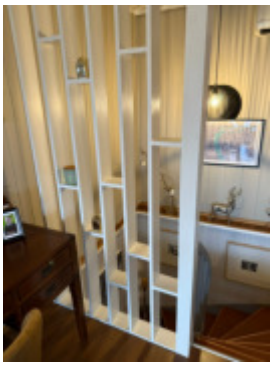
Det mangler rekkverk i trappe åpning hoved etasje.
Åpning i rekkverk som går fra gulv til tak i hoved etasje har åpninger større en 10cm.

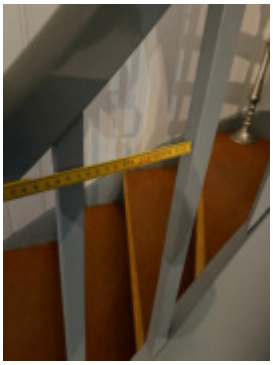
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

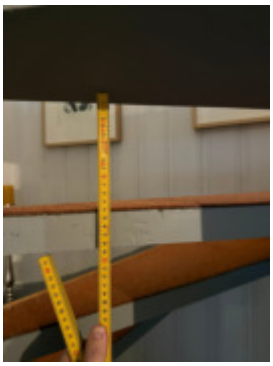
Det bør etableres rekkverk i trappe åpning ved hoved etasje.

Tilstandsrapport









TG 1 **Innvendige dører**

Innvendige dører:

Noe glatte dører av eldre dato, godt vedlikeholdt.
Ny dør på bad 2024 og vaskerom 2017
Kjøkken massiv 2018

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Fremlagt faktura som dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Overflater vegger og himling
Vegger: Baderomsplater

Himling: Himlingsplater

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv.
Rekvirent opplyser om flis på eksisterende flis.

Varmekilde:
Eldre elektriske varmekabler med micro temp i prosent.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 10mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Det er opplyst om varmekilde/varmekabler er fra byggeår.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmekabler.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Forventet levetid til varmekabler som er installert og brukt riktig, er 40 år eller mer.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden rekvirent opplyser varmekabler fungerer i dag,
men ut ifra alder kan effekt og varme slutter å fungere på eldre kabler.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner
Hulltaking:
Er ikke gjennomført ettersom våtrom er nyere en 5 år.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle bad som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje relativt til alderen.
Det er ikke opplyst om problemer eller feil på våtrom.

Overflater:
Himling: Himlingsplater
Gulv: Marmor flis på gulv
Vegger: Baderoms plater fra 2000

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med micro temp føler i prosent.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 30mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk: Eldre soil sluk

Membran:
Ukjent utførelse

Sanitærutstyr og innredning:
- Dusj vegger
- Innredning med nedfelt servant
- Frittstående toalett

Ventilasjon:
Elektrisk styrt vifte

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

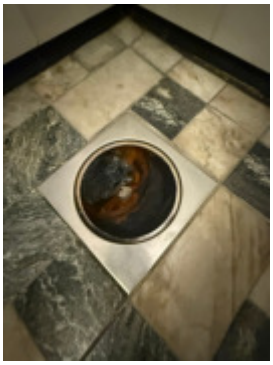
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i betong.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Ingen teknisk forskrift ettersom rom er kun overflate oppusset.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg.

Himling:
Himlingsplater med innfelt spotter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 5mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

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

Det er påvist bom (hulrom) punktvis på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Følg med at det ikke oppstår løse eller sprekk i fliser.
Fliser med bom (hulrom) er utsatt for å løsne eller sprekke.

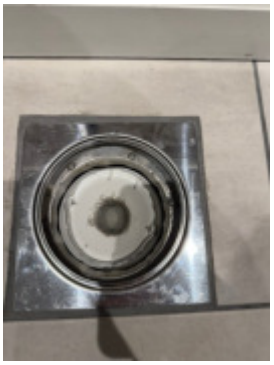
KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjon våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Overflate malte profilerte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Platetopp ny i år 2025
- Stekeovn ny i år 2025

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

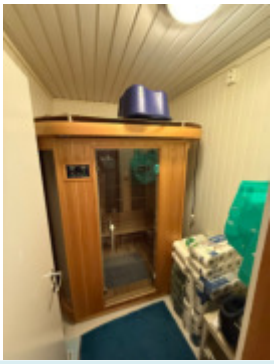
SPESIALROM

KJELLER > BOD/BADSTUE

TG IU Overflater og konstruksjon

Overflater og konstruksjon:
Det er plassert en egen badstu modul i eksisterende rom.
Badstu er ikke testet eller kontrollert og det anbefales en nærmere undersøkelse.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved badstu.

Panel på vegg
Flis på gulv fra 2015



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger:
Type:
Kobber fra byggeår, rør-i-rør til bad hoved etasje.

Rør-i-rør:
Er besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.
Eksisterende kobber rør er ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

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.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

TG 1 Varmesentral

Varmesentral:
Det er installert varmepumper.
Service på begge pumpene annethvert år, sist i 2024.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 227 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 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.

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.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

-Kurser:
10 amper: 5stk.
16 amper: 6stk
20 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Rekvirent opplyser om innmat i sikringsskap ble byttet av Oneco i år , montert el-bil lader 2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. 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?
   Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

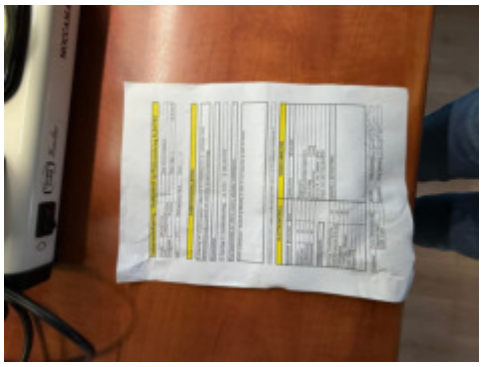
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405
    hvor det ikke foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år.
    Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Generell kommentar

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.
Da det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.







TG 0 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.

Branntekniske forhold: Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

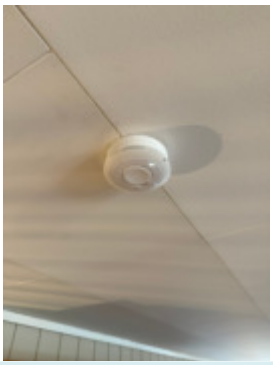
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av betong fra byggeår.
Grunnmur er overflate behandlet med puss og maling.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer:
Forstøttningsmur mot øst med inntilfylte masser og etablert plen.

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

Forstøttningsmurer er ikke kontrollert for sprekker/skjevheter grunnet beplantning og buskvekster.

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

Forstøttningsmur trenger nærmere undersøkelse.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger
Avløpsledning:
Avløpsrør av plast fra år 2017, tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Vannledning:
Vannledning av plast fra år 2017, tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre tomteforhold

Andre tomteforhold:
Bortledning av vann fra tak er koblet til betong tank på 26 000 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kreves nærmere undersøkelse av bortledning av vann ved tank.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bortledning av vann må kontrolleres og vurderes om dette er en god løsning når boligen er koblet vekk i fra tak-vanns anlegg og er påkoblet offentlig.
Påse at tank er sikret for en hver tid mot dyr og mennesker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje er i bruk for parkering

Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av garasjeport.

Beskrivelse
Carport:
Oppbygning:

Grunn:
Ringmur av betong.

Vegger:
Vegger av enkelt bindingsverk av tre og bekledd med liggende tre kledning i 2023 og ny malt i 2025 .

Tak:
Takkonstruksjon av bjelker i tre, synlig fra innside.
Utvendig
Tekket med sveisepapp i 2024.

Innvendig
Synlige åpne vegger.

Gulv:
Grus.

Dører:
Enkel garasjeport. Nytt panel på port i år 2025

Renner og beslag:
Takrenner og beslag av sort aluminium.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

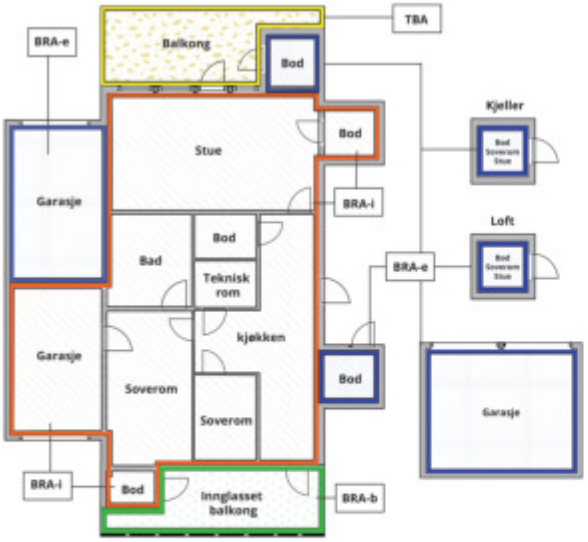
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	116			116	85
Kjeller	163			163	
SUM	**279**				**85**
SUM BRA	**279**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Gang		
Kjeller	Entré, Peisstue m/trapp, Hobbyrom, Bad, Bod/Badstue, Teknisk rom, Vaskerom, Bod, Verksted, Garasje, Bod 2/Vedbod, Bod/Vedbod, Soverom		

Kommentar

Hoved Etasje:
Vindfang: 2m²
Kjøkken: 13m²
Spisestue/Stue: 61m²
Gang: 3m²
Bad: 5m²
Soverom: 20m²
Soverom: 9m²

Balkong: 11m²
Terrasse på mark: 74m²

Under Etasje:
Entre: 3m²
Peisestue m/trapp: 35m²
Soverom: 7m²
Hobbyrom: 24m²
Bad: 4m²
Bod/Badstu: 4m²
Teknisk rom: 8m²
Vaskerom: 7m²
Bod: 7m²
Verksted: 27m²
Garasje: 22m²
Vedbod: 8m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rekvirent opplyser at hoved soverom har vært 2 soverom, men bygget om til et stort.

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: Utført arbeid på:
- Vaskekjeller 2020
- Tak carport 2024
- Tak tekking garasje 2022
- Bad hoved etasje 2024
- Bytte av innmat sikringsskap 2021
- El-bil lader 2021
- Bakkekabel 2021
- Utvendig bordkledning byttet 2023-2024
- Ny ildfast stein i vedovn peisestue kjeller 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Konferer med megler at carport er godkjent og byggemeldt til dagens bruk.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	211	68
Garasje	0	0

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Michael Troye	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	50	106		0	2021 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Totlandsvegen 88

Hjemmelshaver

Troye Fransisca Teresa Uriarte, Troye Michael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har øst-vendt plassering med barnevennlig beliggenhet på en topp i nærhet til skog og natur med utsikt utover Birkelandsvatnet og Myrdalsvatnet.
Rolige omgivelser med gang og sykkel avstand til skole som Ulsmåg barne skole og Slåtthaug ungdom og videregående skole.
Ved Ulsmåg skole er det lekeplasser, sykkelbane og fotballbane.

Nærmeste kollektivtilbud er Totlandsvegen med buss og linje 71.
Nærmeste lokale dagligvare butikk er Rema 1000 på Elveneset, Kiwi og Meny på Midttun.
7 minutters kjøring unna er Nesttun sentrum. Her finner man blant annet dagligvarebutikker, treningssenter, lege, tannlegg, bank, apotek, vinmonopol og flere hyggelige spisesteder.

På Nesttun har man et meget godt kollektivtilbud med buss og bybane som tar deg raskt inn til Bergen sentrum eller andre retningen til Kokstad og store arbeidsplasser eller helt ut til Flesland. I tillegg går det mange busser fra Nesttun terminal.

Det er godt aktivitetstilbud i området. Idrettsanlegget på Slåtthaug med fotballbaner, idrettshall, svømmehall og skøytebane kort vei unna. I tillegg er treningssenteret Sats i Skjoldskiftet kort vei fra eiendommen. Like ved boligen finner du også den populære klatreparken "Høyt og lavt".

Flott tur / jogge område i Myrdalen ca. 10 min gange fra huset med forskjellige stier/løyper, samt bade og fiske i Myrdalsvannet.
Deler av løypene er også tilrettelagt for barnevogn og rullestol.
På vinterstid er det kort vei til lysløypen på Totland med preparerte langrennsløyper.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, og videre via private stikkvei.
For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med gode oppstillingsplasser for beboere og gjester. Uteområdet er opparbeidet med murer, beplantning, terrasser og plen.
Garasje med direkte tilkomst til boligen og med oppkoblet el-bil lader.
Eiendommen har også frittstående garasje.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2011	Kilde Eiendomsverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2025	
2	28.03.2025	
3	28.03.2025	
4	06.05.2025	
5	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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

iVerdi AS, 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/EZ6604

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166250006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fransisca T Uriarte Troye	Michael Troye

Gateadresse
Totlandsvegen 88

Poststed	Postnr
Nesttun	5226

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 5411755

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250006

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flis og baderomsplater er egeninnsats
Arbeid utført av	Godøy Mur og Entreprenør AS og Storbergen Rørleggerservice AS

Filer

Faktura nr. 10586 fra Storbergen Rørleggerservice AS.pdf

Samsvars membran bad 2 etg.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godøy Mur og Entreprenør AS sto for membran, VVS var ved Storbergen Rørleggerservice AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid med ny gøft var ved entrepenør Even Hilland AS
Arbeid utført av	Haugen VVA AS og Rør og Våtrom AS

Filer

innhold.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garasje/verksted; nytt takbelegg ca 2022/23

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus tidliger men etter det ble montert musebørste har jeg ikke registrert mus. Det er mus i vedbod av og til men vi bor tilnærmelses vis i skogen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny innmat i sikringsskap, elbillader og inntakskabel (jordkabel)
Arbeid utført av	Oneco

Filer

2NELFO_Samsvarserklæring_BERGEN_Inst._Sign..pdf

3.NELFO_Samsvarserklæring_BERGEN_Inst._Sign..pdf

Document reference: 166250006

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El. kontroll, har ikke dokumentasjon da dette ble gjort før utskifting av inmat i sikringsskap

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av Oneco

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt rekkverk på balkong

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse er utvidet mot plen (Vestover)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen er en del av Haugen veilag som står for brøyting og vedlikehold av den private veien til eiendomen.

Document reference: 166250006

Tilleggskommentar

Nydelig beliggenhet, usjenert beliggenhet

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166250006

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fransisca Teresa Uriarte Troye	c4e329256f062344ee80a589c29bccbd0420621b	09.05.2025 09:31:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Troye	846bb19a6bf6c54f6fc5ff97f7263a5dc91e4bc1	08.05.2025 10:20:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 166250006

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

TINGLYST
DOKUMENT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-25-0006 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3747016/26356467
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 147

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5839	106	5.8.1970	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	50	106	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

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-25-0006 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3747021/26356492
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 150

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305839	106	5.8.1970	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	50	9	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.
Dobbel bestilling. Samme dokenr. som 5839

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. 1970/305839/106
Uthentet 2025-05-08 12:09

Kfr.

Dagbok nr. 5839/70

Stemplet for kr. 25,-.

S K J Ø T E.

Undertegnede Mons og Ragnhild Birkeland som eiere av gnr.50 bnr. 9 Kirkebirkeland i Fana skjøter og overdrager hermed til vår datter og svigersønn Britt og Wilhelm Henning Troye en parsell C som er tillatt utskilt ifl. Fana oppmålingsvesens attest nr.1886 Mrk.D-4617. Parsellen, hvis verdi settes til kr. 2.500,- overdras vederlagsfritt og den er fri for pengeheftelser. Parsellen har bruksrett i den fremlagte vei mot forholdsvis vedlikehold og på vinters tid forholdsvis snørydding og strøing.

Kirkebirkeland den 3. august 1970

....
Mons Birkeland Ragnhild Birkeland

Vedtas av:

..... W. H. Troye (s)
Britt Troye Wilhelm Henning Troye

Vi bekrefter at underskriverne av dette skjøte er over 20 år og at de i vårt nærvær har underskrevet dokumentet.

1. Bjarne Birkeland ..... 2. Velaug Birkeland .....

Parsellen har fått bnr. 106.

S.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-25-0006 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3747023/26356502
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 146

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25976	106	19.10.1993	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	50	135	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

Returneres til:

Stig-Erik Halvorsen
Totlandsveien 96
5050 Nesttun

DAGBOKFØRT
19 OKT. 1993 25976
BYFOGDEN I
BERGEN

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1201	Bergen	50	135			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittlig enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus kjede [ ] BL Blokkleilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 710.000,-

Utlyst til salg på det fri marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 710.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
05 05 21 [redacted]	RAGNHILD BIRKELAND	

Doknr: 25976 Tinglyst: 19.10.1993 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
31 03 65 [redacted]	STIG-ERIK HALVORSEN	
30 12 65	Sigrun Tveitnes	

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Ovennevnte eiendom skal avgi veirett på eksisterende vei til gnr 50 bnr 9 og gnr 50 bnr 106 til å passere over denne eiendommen på nåværende vei.

Samtlige ovennevnte eiendommer har felles vedlikehold av veien, forholdsvis etter avstand til kommunal vei.

Nr. 48 - På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo - 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i samme. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☑ Jeg/vi er ugift(e) | ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive | ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Bergen 16/9-93

Utstederes underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ragnhild Birkeland RAGNHILD BIRKELAND

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

GUNNAR BERTELSEN
Statsautorisert Eiendomsmegler

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-25-0006 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3747025/26356512
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 148

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
423305	200	24.4.2017	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	50	271	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

24/4-17
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
985 813760
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 423305 Tinglyst: 24.04.2017
STATENS KARTVERK

Erklæring

Eier av bnr 50, bnr 105, 106 og 135 i Bergen gis rett til over gnr 50, bnr 271 i Bergen å ha koble seg på, ha liggende, utføre drift- og vedlikeholds og reparasjonsarbeide på vann- og kloakkledning. Ledningen er plassert omtrentlig i den trase som er vist på vedlagte kart, **vedlegg 1**.

Eier av gnr 50, bnr 271 i Bergen forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningsanleggene utilgjengelig.

Eier av gnr 50, bnr 105, 106 og 135 i Bergen har plikt til å utføre nødvendig vedlikehold og utbedring for egen regning og risiko.

Eier av gnr 50, bnr 98, 105,106 og 135 har rett til parkeringsplass for en bil hver (4stk.) på gnr 50, bnr 271 i henhold til godkjent reguleringsplan.

Bergen, den 23/2-17

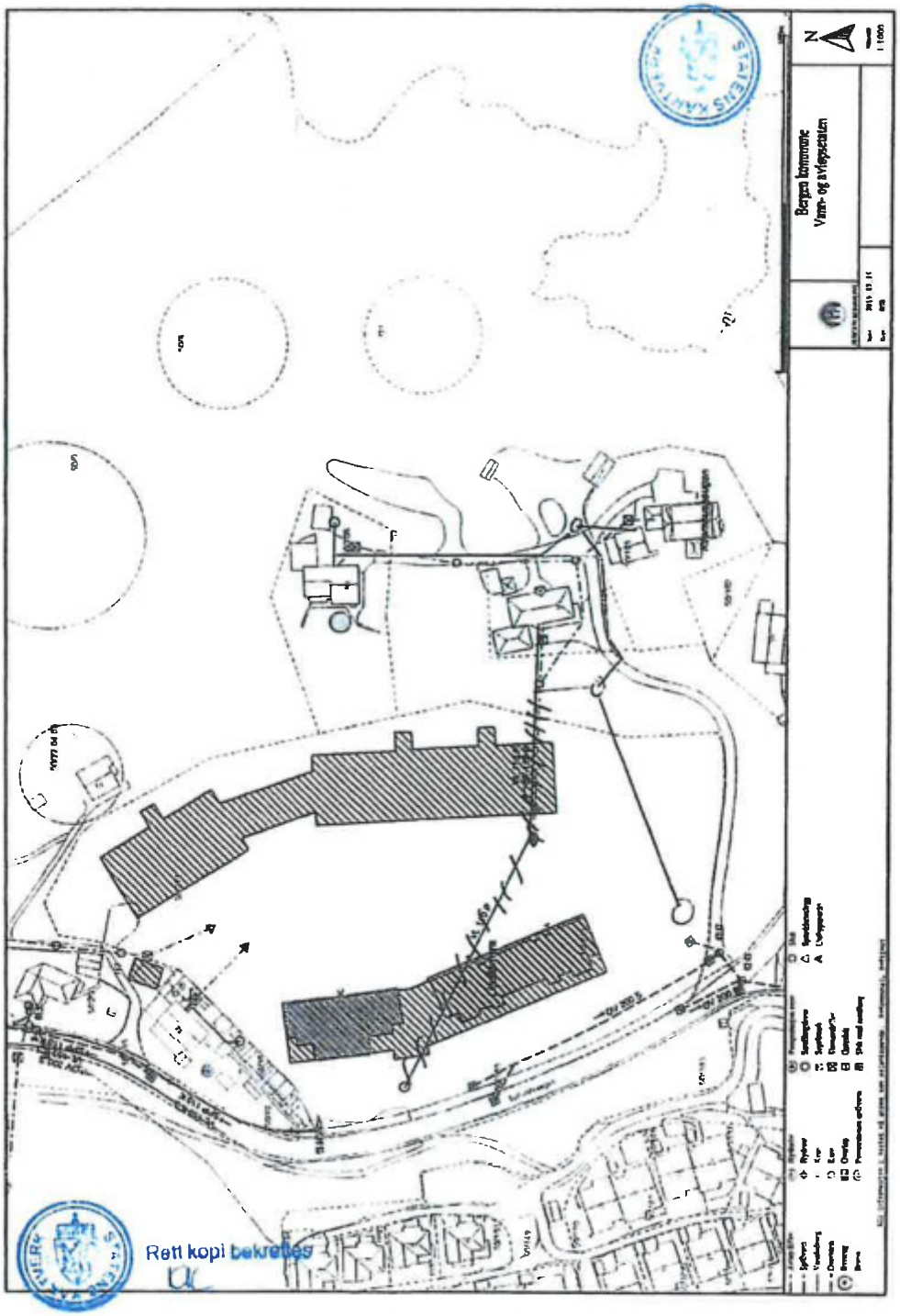
Eier av gnr 50, bnr 105 i Bergen
Navn: John Magne Lundekvam
Personnummer: 06
Navn: Wenche Haug Lundekvam
Personnummer: 030264[redacted]

Eier av gnr 50, bnr 106 i Bergen
Navn: Fransisca Teresa Uriarte Troye
Personnummer: 30(
Navn: Michael Troye
Personnummer: 030863[redacted]

Eier av gnr 50, bnr 135 i Bergen
Navn: Knut Gunnar Bakk
Personnummer: 011
Navn: Marianne Dybsland Bakk
Personnummer: 131170[redacted]

Block Watne AS
Org.nr 968 757 954
Henrik A. Eik

Eier av gnr 50, bnr 271 i Bergen
Navn: Block Watne AS
Org.nr: 968757954


Bergen kommune
Vann- og avløpsetaten
Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-25-0006 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3747017/26356472
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 149

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
422712	200	24.4.2017	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	50	77	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

jf. kart iht. følgebrev
ok. gnr. ikke oppgitt.
985 813 760
org.nr. forslagsstiller

ERKLÆRING

Eier av gnr. 50 bnr. 271 gir herved eier av gnr. 50 bnr. 77, 98,105, 106 og 135 rett til å legge/ ha liggende vannledning over vår eiendom, samt rett til fremtidig vedlikehold av denne.

Eierne av gnr. 50 bnr. 77, 98,105, 106 og 135 erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av felles vannledning som eiendommene er tilknyttet iht vedlagt tegning 0514-50/77mfl. fra Haugen VVA.

* Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Doknr: 422712 Tinglyst: 24.04.2017
STATENS KARTVERK

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 50 bnr. 271

Bergen, den 18/1-17

Eier av gnr. 50 bnr. 77 i Bergen
Navn: Tor Nordgaard
Personnummer 02[illegible]

Eier av gnr. 50 bnr. 98
Navn: Gunnar Ljan
Personnummer 30[illegible]

Eier av gnr 50, bnr 105 i Bergen
Navn: John Magne Lundekvam
Personnummer: 060
Navn: Wenche Haug Lundekvam
Personnummer: 030264[redacted]

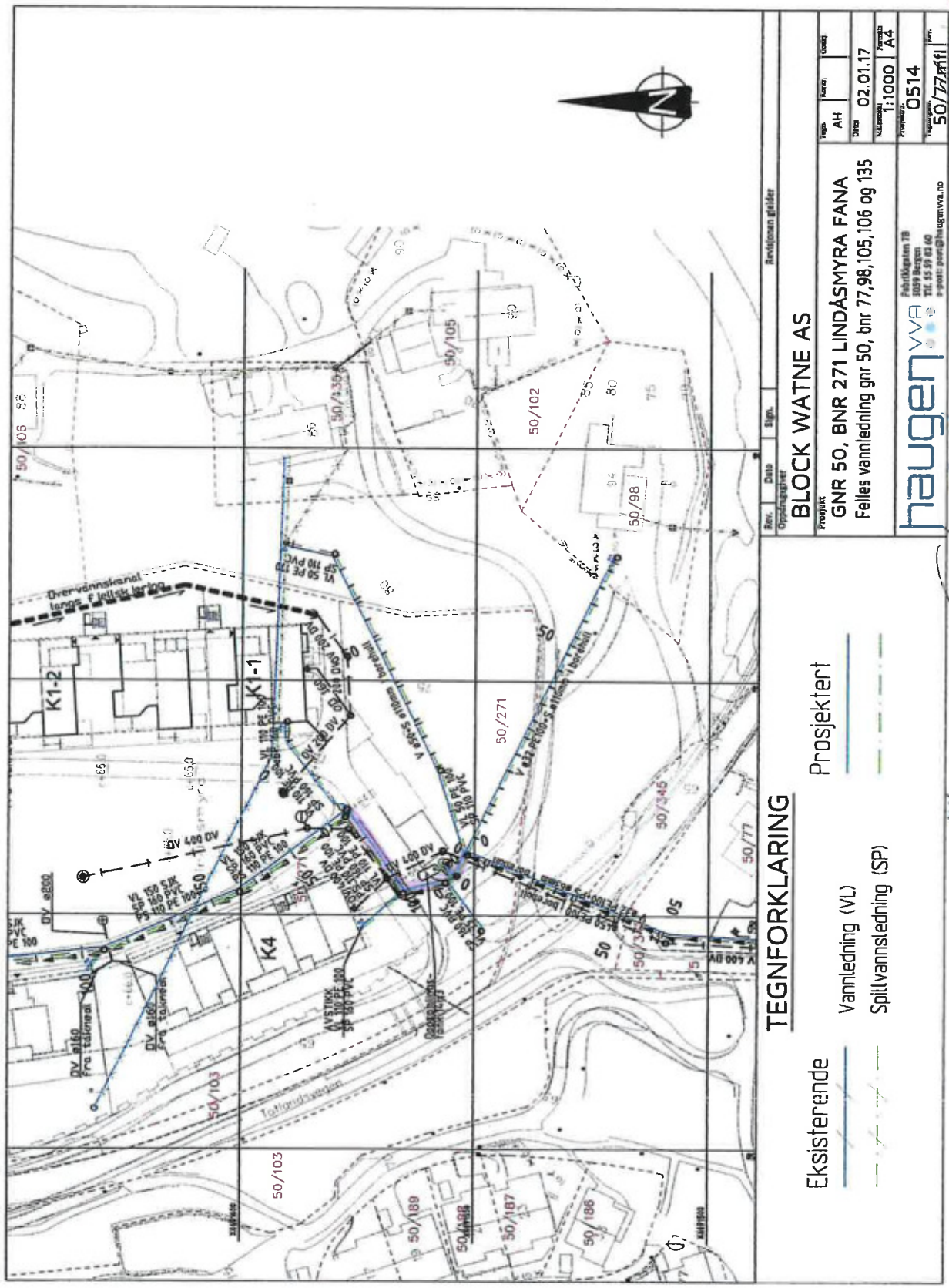
Eier av gnr 50, bnr 106 i Bergen
Navn: Fransisca Teresa Uriarte Troye
Personnummer: 3[illegible]
Navn: Michael Troye
Personnummer: 030863[redacted]

Eier av gnr 50, bnr 135 i Bergen
Navn: Knut Gunnar Bakk
Personnummer: 01[illegible]
Navn: Marianne Dyrstad Bakk
Personnummer: 131170[redacted]

Eier av gnr. 50 bnr. 271
Block Watne AS
Org.nr 968757954

Vedlegg:
Tegn.nr. 0514-50/77mfl fra Haugen VVA AS

*Org. nr. Bergen kommune:
964 338 531.


TEGNFORKLARING
Eksisterende
Prosjektert
Vannledning (VL)
Spillvannsledning (SP)
BLOCK WATNE AS
GNR 50, BNR 271 LINDÅSMYRA FANA
Felles vannledning gnr 50, bnr 77,98,105,106 og 135
haugen VVA
Fjellveien 78
5259 Hellevik
Tlf: 55 91 63 60
Dato 02.01.17
Målestokk 1:1000
Format A4
Prosjektnr. 0514
Tegn. AH
Kontr.
Godkj.
Rev.
Dato
Sign.
Revisjonen gjelder
Overvannskanal
K1-1
K1-2
K4
50/102
50/271
50/103
50/105
50/98
50/77
50/189
50/187
50/186
Tellandsvegen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-25-0006 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3747020/26356487
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 151

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
905810 - 301515	106	5.8.1970 - 24.2.1971	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	50	9	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. 1971/301515/106
Uthentet 2025-05-08 12:14

Dagbok nr. 15/5/71

FANA OPPMÅLINGSVESEN
Parsell mrk. C.
Attest nr. 1886.

Protokoll nr. / side
Tegn.nr. r-44 III.
J.nr. F-212/69.

MÅLEBREV

over g.nr. 50 b.nr. 10k etter

KART-, OPPMÅLINGS- OG SKYLDDELINGSFORRETNING

Torsdag, den 30. april 1970
ble i medhold av bygningslovens § 62 med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av
gården Kirke-Birkeland
g.nr. 50 b.nr. 9 av skyld mark 0,78 i Fana herred.
Forretningen er forlangt av Mons Birkeland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.
Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i Fana v/avd.ing. Bjarne Fadnes
i nærvær av kartvitne Stein Arve Karstad og Torstein Ådland.
Parsellens grenser ble påvist og oppmerket. Dens form og størrelse framgår av omstående kart idet det henvises til etterfølgende grensebeskrivelse og merknader.
Ved forretningen møtte eier Mons Birkeland.

Grensebeskrivelse

Parsellens grenser er i samsvar med kartet.

a - b - 28,79 m.
b - c - 27,24 m.
c - d - 26,35 m.
d - e - 30,30 m.
e - f - 23,07 m.
f - a - 43,71 m.

Areal = 1845 m^2

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING

Skylden for den fraskilte del ble satt til **2 øre**
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **mark 0,76**
Den fraskilte del er gitt bruksnavn:

Partene er gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen, og at krav om dette må være satt fram til sorenskriveren innen 3 måneder fra denne forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningene etter beste skjønn og overbevisning, for de to skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningene sluttet:

Bjarne Fadnes (s)

skylddelingsmenn	B. fm.	kartvitne
Olav Reisæter (s)		**Stein Arve Karstad (s)**
Nils Nordvik (s)		**Torstein Ådland (s)**

Til herredskassen er betalt:
For oppmåling kr. **120,-**
»
kr. **120,-**

Delingen godkjent av Fana bygningsråd den **21.2.70.**
og av Fylkeslandbruksstyret den **20.5.70.**
At foranstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen, bekreftes herved.

For Fana oppmålingsvesen 22/2 1970

Bjarne Fadnes

Antatt til tinglysing

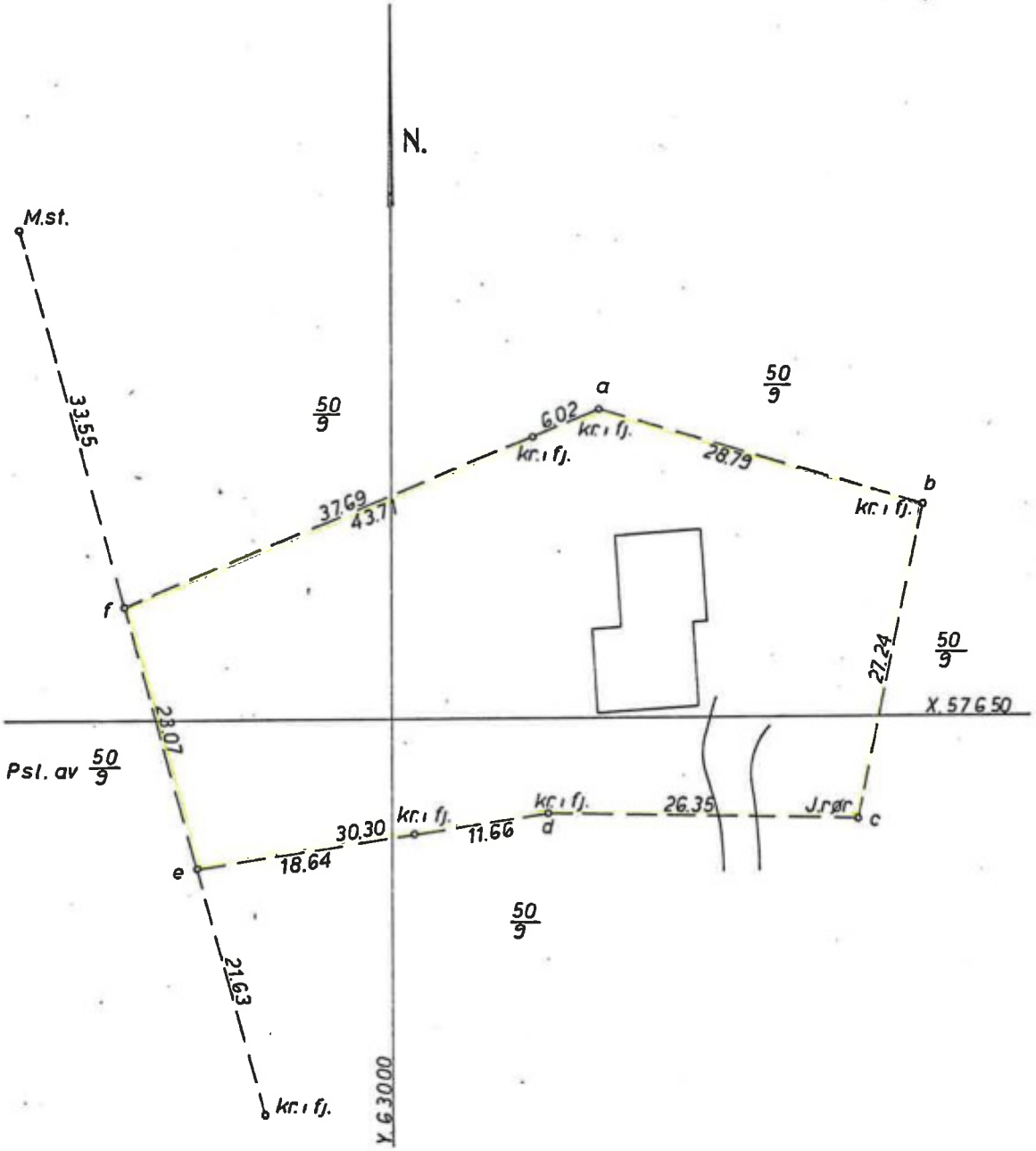
$\frac{50}{9}$

G. nr. 50 b. nr. 106

A = 1845 m²

1:500

	Y	X
a	6301774	57676.17
b	304535	668.03
c	303971	641.38
d	301337	641.97
e	298343	637.31
f	297731	659.55



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-25-0006 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3747019/26356482
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 152

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
692896	200	10.6.2021	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	50	105	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

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
Bergen kommune
org.nr./fødselsnr.

SAMTYKKEERKLÆRING

Gjelder for tilkobling og bruk av privat vann og avløp, heretter kalt private VA anlegg.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen gnr 50 bnr 358 . Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org. nr. 964338531.

Tinglyses på overtakers eiendom belastet med ledning

Saksnummer 202022151

I forbindelse med fradeling av tomt og planlagt bygging av enebolig for Knut Gunnar og Marianne Bakk på eiendommen 50/9 , mellom eiendom 50/106 og 50/135, grense i øst mot vei opp til 50/106 og grense i vest mot Borettslaget Solberget 50/354

Eiere:
Michael og Fransisca Troye 50/106,
John Magne og Wenche Lundekvam 50/105,
Knut Gunnar og Marianne Bakk 50/135
AGA Eiendomsselskap AS 54/18

Doknr: 692896 Tinglyst: 10.06.2021
STATENS KARTVERK

gir eiendommen 50 / 358 tillatelse til å koble på det private VA anlegg fra deres planlagte hus på nye eiendom som beskrevet i 2. avsnitt frem til kommunalt anlegg ved Sameiet Solberget.

Knut Gunnar og Marianne Bakk sin planlagte eiendom / hus blir 1/5 part i det private VA anlegget og forplikter seg til å dele rettferdig på vedlikehold og reparasjoner av det, som også inkluderer tinglyst erklæring 469144 og 469145 begge datert 28.mai 2015.
Kart over privat VA anlegg vedlagt.

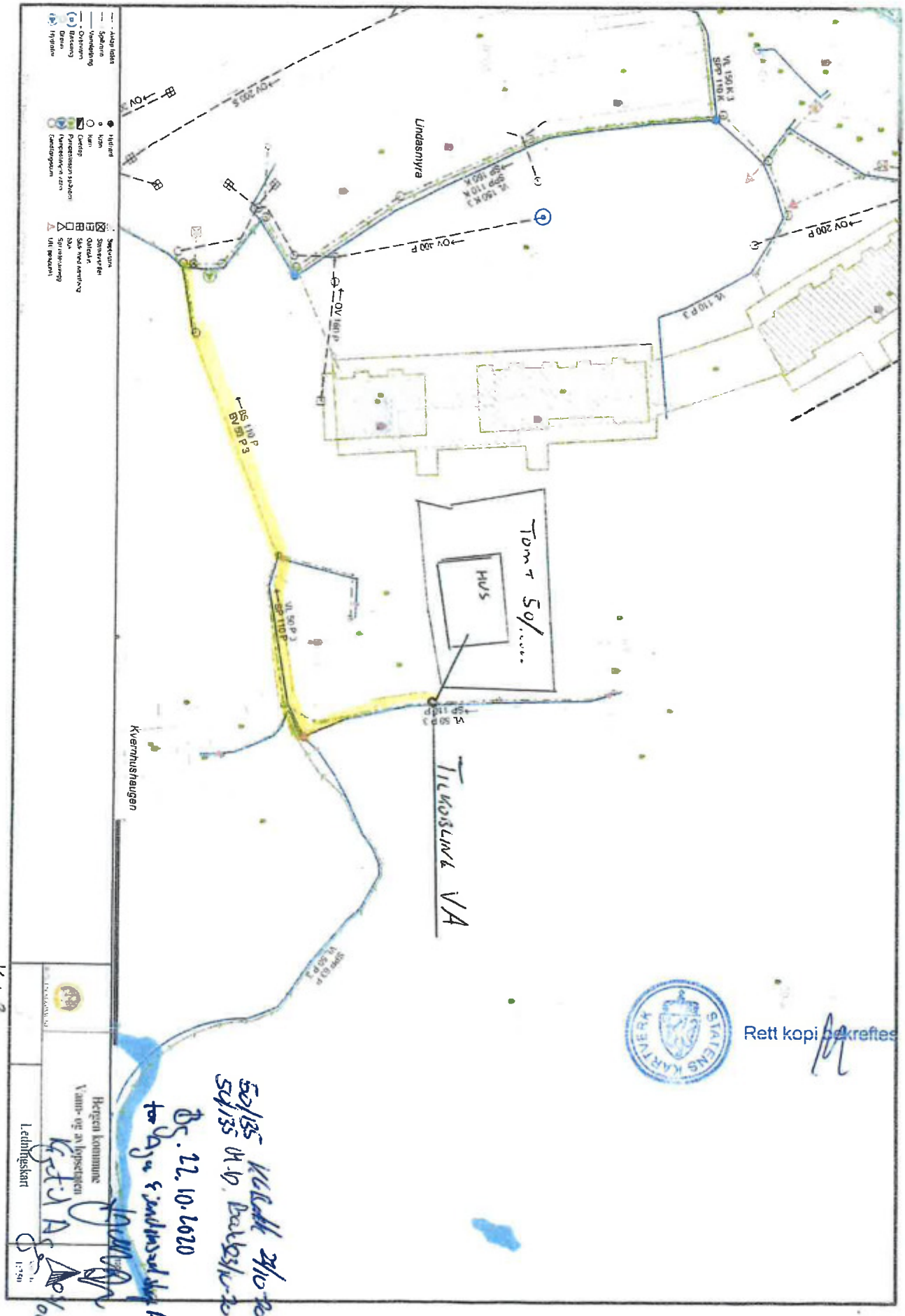
Rett kopi bekreftes

AGA EIENDOMSSELSKAP A/S	Org.nr. 934088077	4601-54/18	
KJETIL AGA	29139 36521	KA	05/06-21

Bergen

Grunneier	Personnr.	Signatur	Dato
Michael Troye 50/106	030863		23/10-2020
Fransisca Troye 50/106	300963		23/10-20
John Magne Lundekvam 50/105	060167		25/10-20
Wenche Lundekvam 50/105	030264		01
Knut Gunnar Bakk 50/135	011259		23/10-20
Marianne Bakk 50/135	131170		23/10-20
AGA Eiendomsselskap AS 54/18 Ved Kjell Aga		ORG.NR. 934088077, Kjell Aga, Bergen styreleder, AGA EIENDOMSSELSKAP AS	22.10.2020

BJØRG ELIN AGA, styremedlem


Lindasmyra
Kvernhusfaugen
HUS
Tomt 50/...
Tilkobling VA
Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
Bergen kommune
Vann- og avløpsetaten
Kartutsnitt
Utlåningskart
1:1000

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-25-0006 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3747018/26356477
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 154

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1198381	200	30.10.2017	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	50	105	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

Rekvirent iht. forvaltningsloven
rekvirent ikke oppgitt
934088077
org.nr.status ukjent

ERKLÆRING

Doknr: 1198381 Tinglyst: 30.10.2017
STATENS KARTVERK

Eier av gnr. 50 bnr. 105, 106 og 135 gir herved eier av gnr. 54 bnr 18 rett til å knytte seg til våre ledninger og ha liggende vann- og avløpsledning over eiendom gnr 50 bnr 135, samt rett til fremtidig vedlikehold av denne.

Eierne av gnr. 50 bnr. 105, 106, 135 og gnr 54, bnr 18 erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av felles ledninger som eiendommene er tilknyttet iht vedlagt tegning 0514-50/105 mfl. fra Haugen VVA.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 50 bnr. 105, 106 og 135

Bergen, den 9/10-17

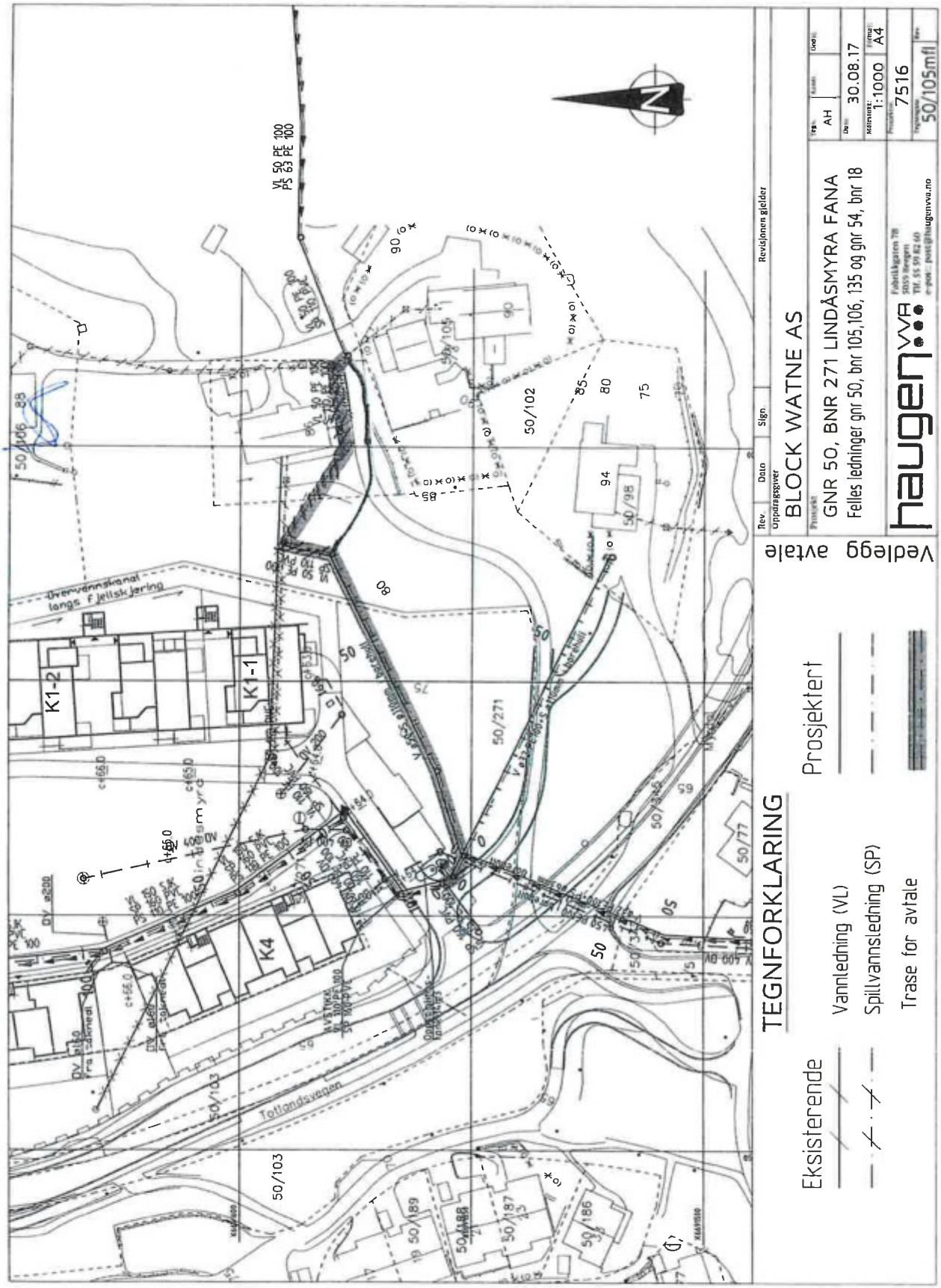
Eier av gnr 50, bnr 105 i Bergen
Navn: John Magne Lundekvam
Personnummer: 060[illegible]
Navn: Wenche Haug Lundekvam
Personnummer: 030264[redacted]

Eier av gnr 50, bnr 106 i Bergen
Navn: Fransisca Teresa Uriarte Troye
Personnummer: 300[illegible]
Navn: Michael Troye
Personnummer: 030863[redacted]

Eier av gnr 50, bnr 135 i Bergen
Navn: Knut Gunnar Bakk
Personnummer: 01125932319
Navn: Marianne Dybsland Bakk
Personnummer: 131170[redacted]

Eier av gnr. 54 bnr. 18
Navn: Aga Eiendomsselskap AS
Org.nr 934 088 077

Vedlegg:
Tegn.nr. 0514-50/105 mfl fra Haugen VVA


Vedlegg avtale
BLOCK WATNE AS
GNR 50, BNR 271 LINDÅSMYRA FANA
Felles ledninger gnr 50, bnr 105,106, 135 og gnr 54, bnr 18
haugen VVA
30.08.17
1:1000
A4
7516
50/105mfl
TEGNFORKLARING
Eksisterende
Prosjektert
Vannledning (VL)
Spillvannsledning (SP)
Trase for avtale
K1-1
K1-2
K4
50/102
50/103
50/271
50/98
50/105
Tottomdsvegen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-25-0006 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3747024/26356507
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 153

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
469145	200	28.5.2015	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	50	9	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

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
030863[redacted]
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Doknr: 469145 Tinglyst: 28.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eier av gnr. _____ bnr. _____ gir med dette eier av gnr._____ bnr. _____ rett til å knytte seg til vår private vannledning og spillvannsledning med_____boenhet/er.

Eier av gnr. 50 bnr. 9/135 gir herved eier av gnr. 50 bnr. 105/106 rett til å legge/ ha liggende vannledning og spillvannsledning over vår eiendom, samt rett til fremtidig vedlikehold av disse/denne.

Eierne av gnr. 50 bnr. 105/106 erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av:

~~1. hele den fellesledningen som eiendommen er tilknyttet~~

2. den delen av fellesledningen som eiendommen er bruker av

(stryk det som ikke passer)

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Bergen, den 14.05.15

030863[redacted] M Troye
Eier av gnr. 50 bnr. 106
Fødsels- og persnr/org.nr

300 Heidi Troye
Eier av gnr. 50 bnr. 106

V. 6. Bakk
Eier av gnr. 50 bnr. 135
Fødsels- og persnr/org.nr
011259[redacted]

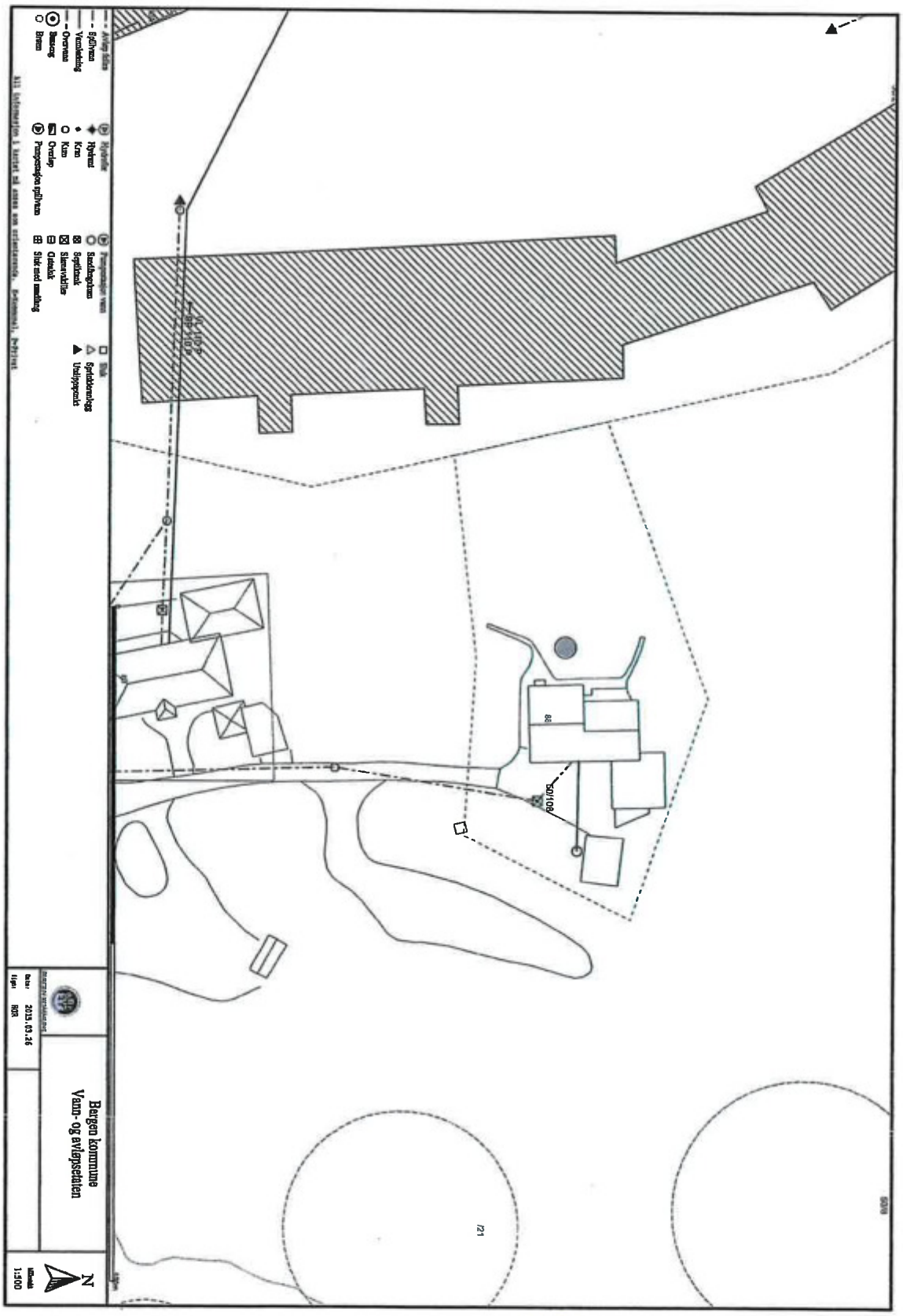
Marianne D. Bakk
Eier av gnr. 50 bnr. 135
Fødsels- og persnr/org.nr
131170[redacted]

Brit Troye
Eier av gnr. 50 bnr. 9
Fødsels- og persnr./org.nr
070841[redacted]

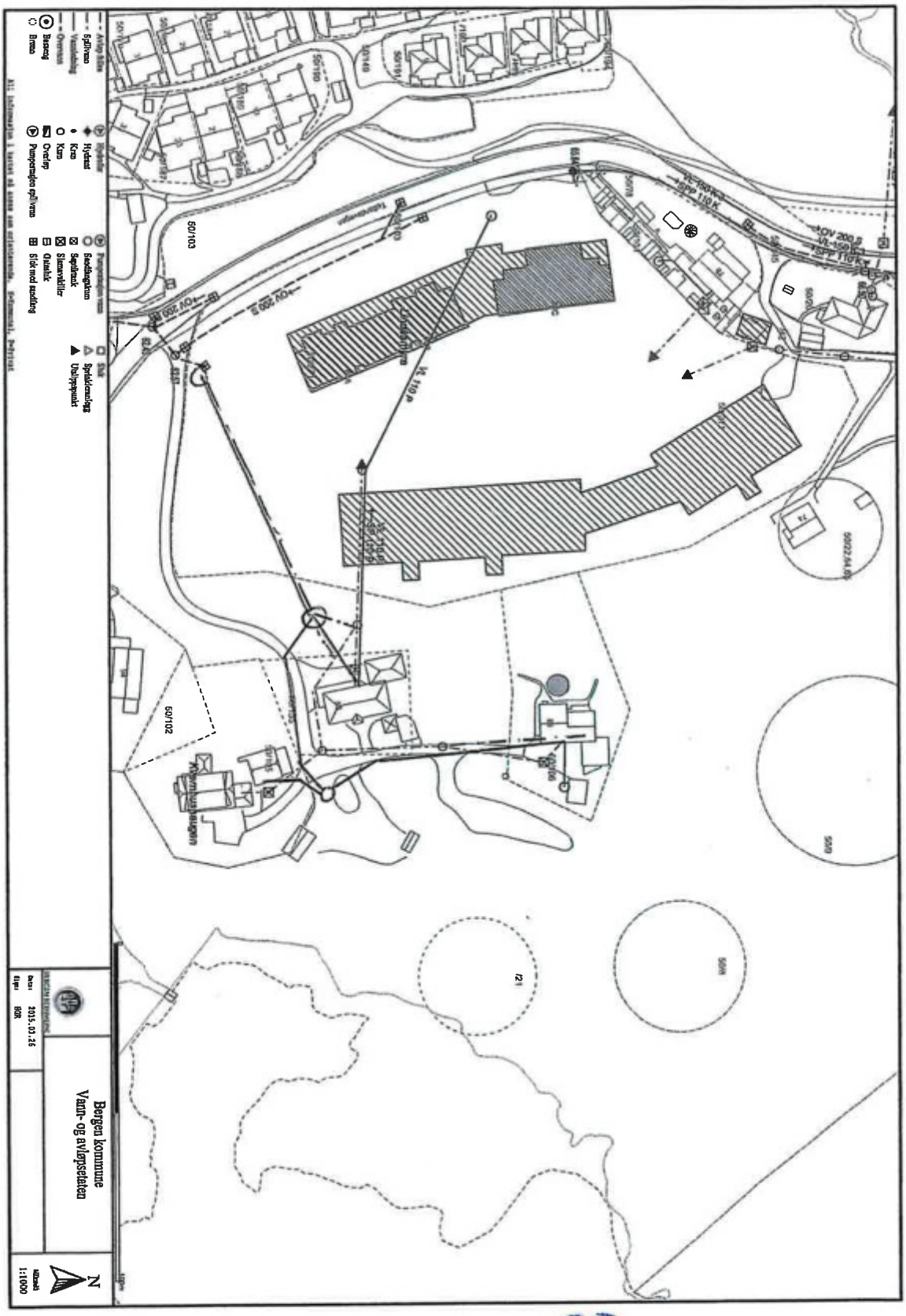
Wenche K. Lundekvam
Eier av gnr. 50 bnr. 105
Fødsels- og persnr/org.nr
030264[redacted]

Eier av gnr. 50 bnr. 105
Fødsels- og persnr/org.nr
060167[redacted]

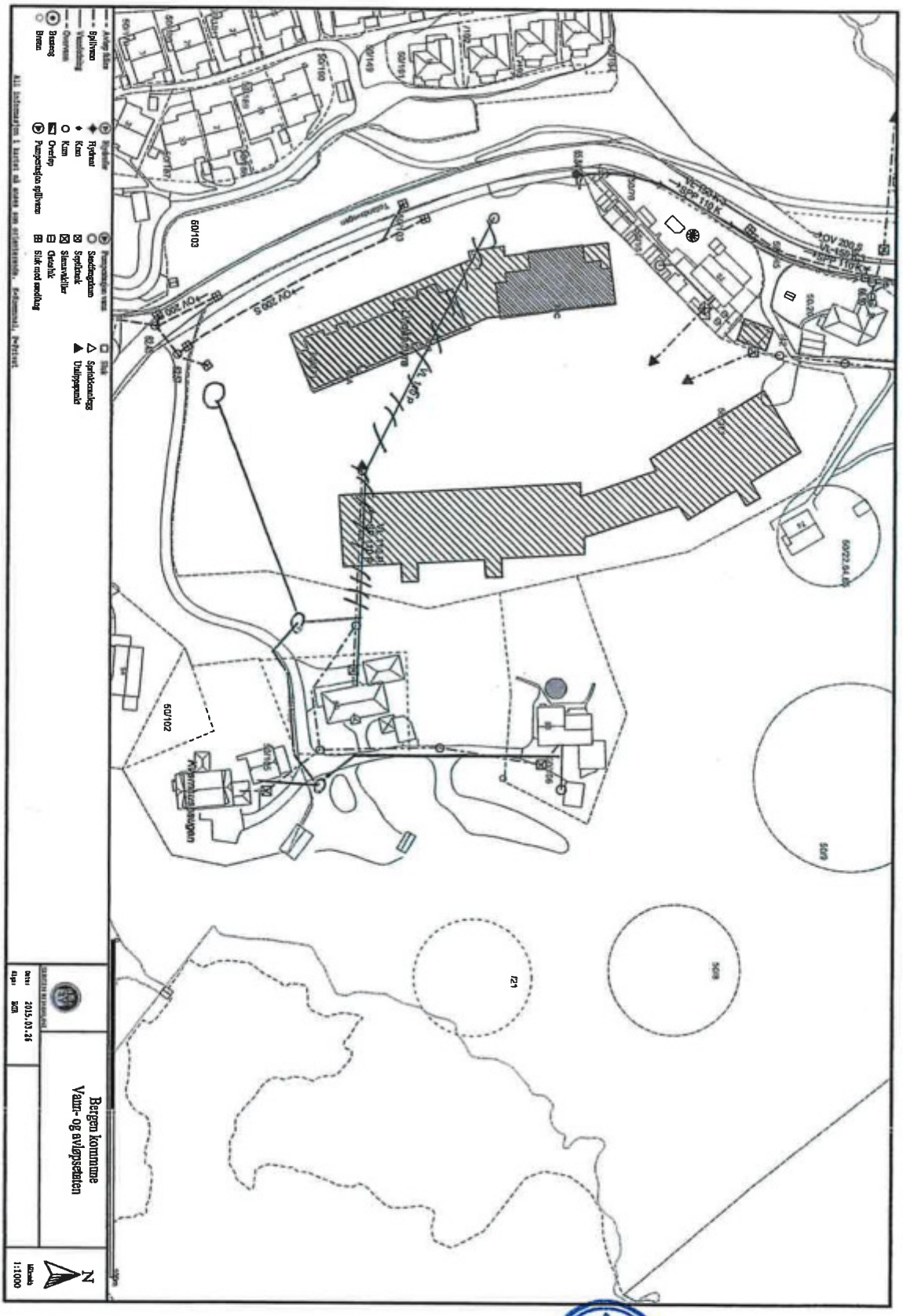
Rett kopi bekreftes



Rett kopi bekreftes

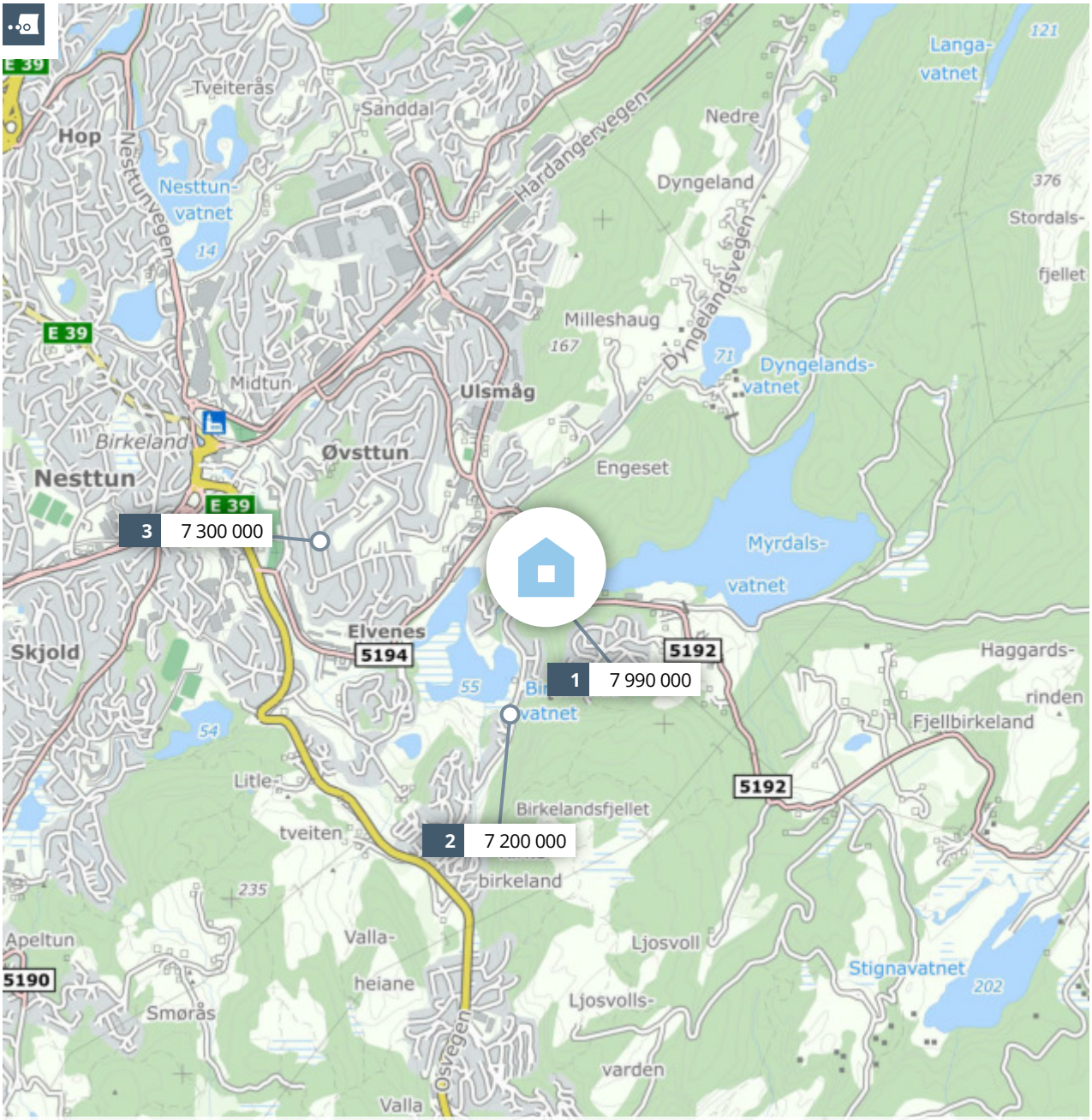


Rett kopi bekreftes
EIC



Rett kopi bekrefte

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TOTLANDSVEGEN 88

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 22.05.2025

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: Marcus Bergmann Atrar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Totlandsvegen 88, 5226 NESTTUN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 50 BNR 106 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS KIRKEBIRKELAND

Verdivurdert til

7 790 000

-	7 790 000	27 921
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	279 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 021 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Totlandsvegen 86 A 208 m²	1970	1 129 m²	5 sov	02.06.2022	7 990 000	**7 990 000**	0	7 990 000	**38 413**
2	Birkelandsbotn 19 167 m²	2017	808 m²	4 sov	04.10.2024	7 290 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**43 114**
3	Klokkarlia 7 224 m²	1951	1 019 m²	3 sov	18.06.2021	6 500 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**32 589**

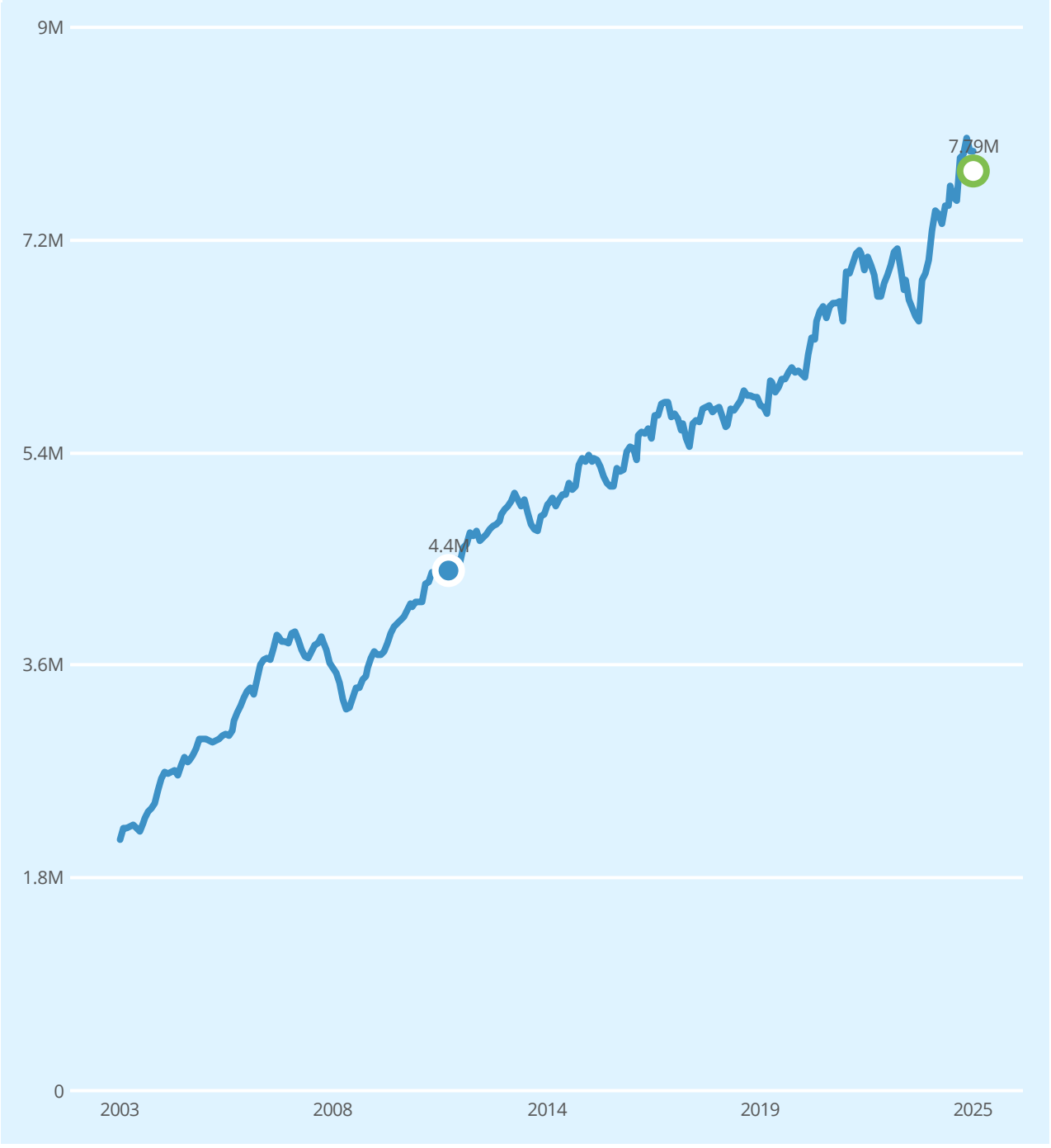
Flott enebolig med eksepsjonell utsikt. Gode solforhold, 2 garasjer, nytt bad i hovedetasje.
Normalverdi: 7.500.000,- til 8.000.000

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



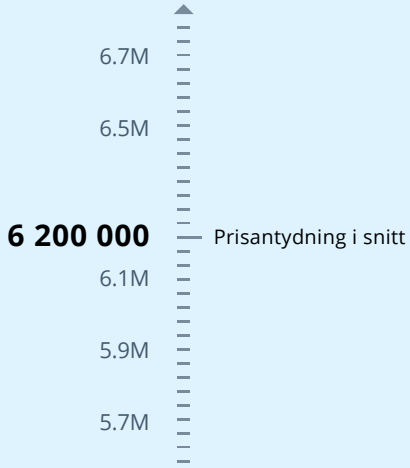
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.08.2011		10.08.2011	-	4 400 000	-	4 400 000

Eneboliger til salgs i KIRKEBIRKELAND grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Eneboliger solgt i KIRKEBIRKELAND grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

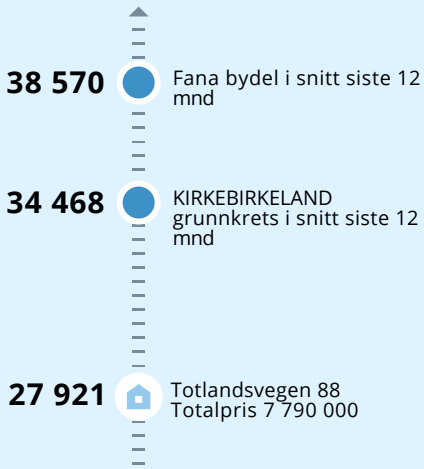


Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



FERDIGATTEST

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480

Nesttun, den **19-8-1971.**
Gjenpart sendt:

BOD/KS

Herr Henning Troye,
Kirkebirkeland,
5050 Nesttun.

ARKIVET

Byggm. Halldor Skaathun,
c/o A/S H. Namtvedt,
Nøstegt. 23-31,
5000 Bergen.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kirkebirkeland G.nr. **50** b.nr. **106.** Oppført nybygg

i henhold til byggemelding datert **12-5-69** fra **Henning Troye**

for **ham selv.**

Ved besiktigelse foretatt **17-8-71** ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. **Elektrisk veggvifte må isettes i vaskerom.**
2. **Malings- og tapetseringsarbeider samt legging av golvbelegg på soverom i underetasje.**
3. **Innvendig puss av lecavegger i hobbyrom og bod.**
4. **Rist på sinkbelegg på altan.**
5. **Min. 60 cm gangveg over isolasjon på loft fra loftsluke til feieluke.**
6. **Oljebrenner må omgående anmeldes til brannsjefen.**
7. **Husnummerskilt må oppsettes.**

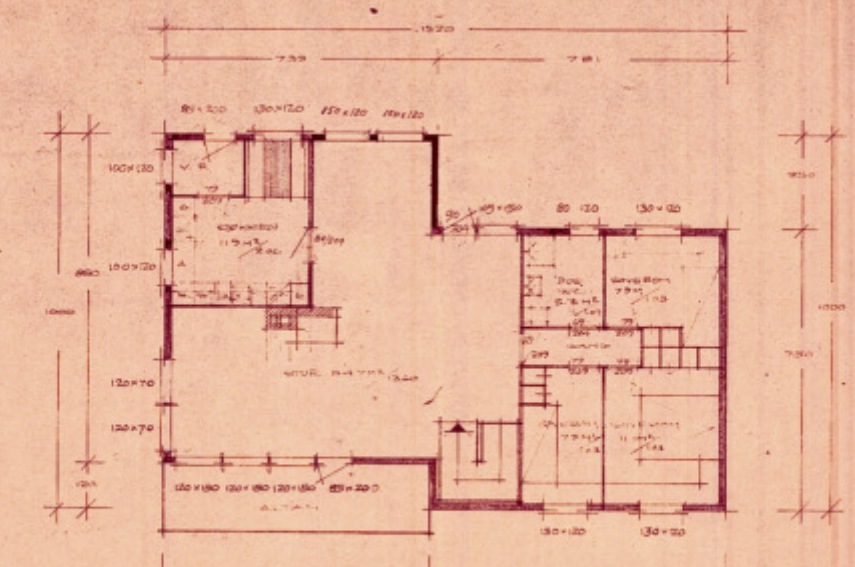
13/1 Troye sier oljebrenner er anmeldt hos brannsjefen og sendt oss 23/2

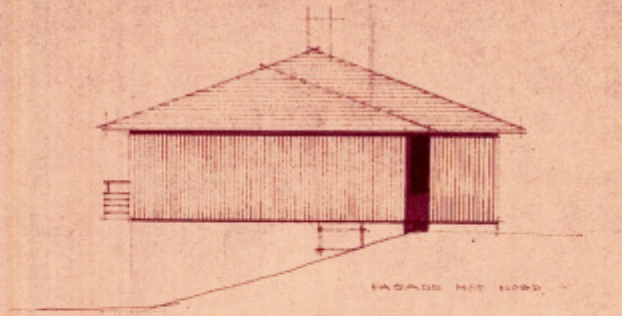
Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

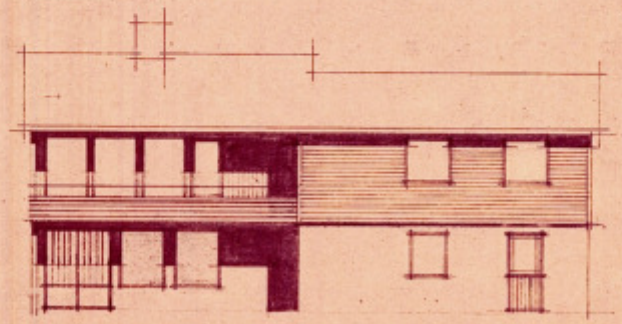
Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen **31-12-71.** . Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

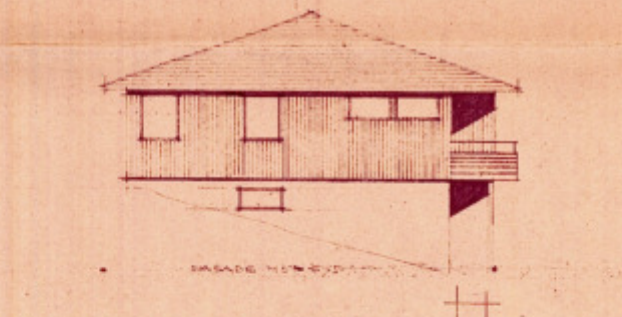
Bygningsinspektør

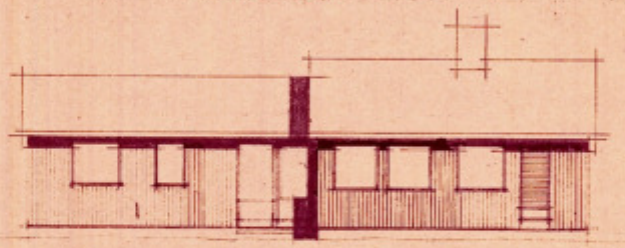
BYGNINGSTEGNINGER

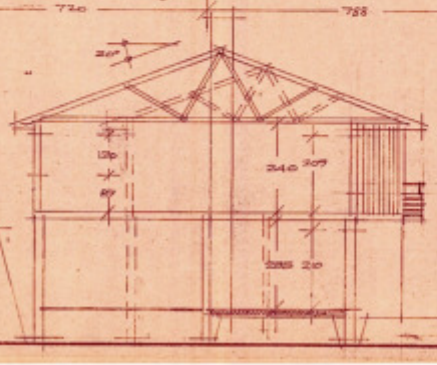












APPROBERT
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
STUN. DEN 17/8 1971
STELSES 34

NAMTVEDT	ENEBOLIGER RENNINGTRØYE	PLAN OVER SOVEETASJE PLAN OVER UNDERETASJE OG SNITT	Dato: 12 MAI 1969	Tegn.
		FASADER, SNITT	Tegn. nr: 3582	Trac:
			Mål: 1:100	Kv.

PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 50/106/0/0
Utlistet 13. januar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259590095	Grunneiendom	0	Ja	2 021,0 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 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	< 0,1 % (0,0 m²)

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
17380000	35	FANA. GNR 50 BNR 103, 271, TOTLANDSVEGEN, LINDÅSMYRA	3	200005079
18470000	30	FANA. GNR 46, 50 OG 54, FV 183 TOTLANDSVEGEN, GANG- OG SYKKELVEG	3	200503302

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
50/135	139795423-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.02.2022	202202132

Skrevet ut 13. januar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

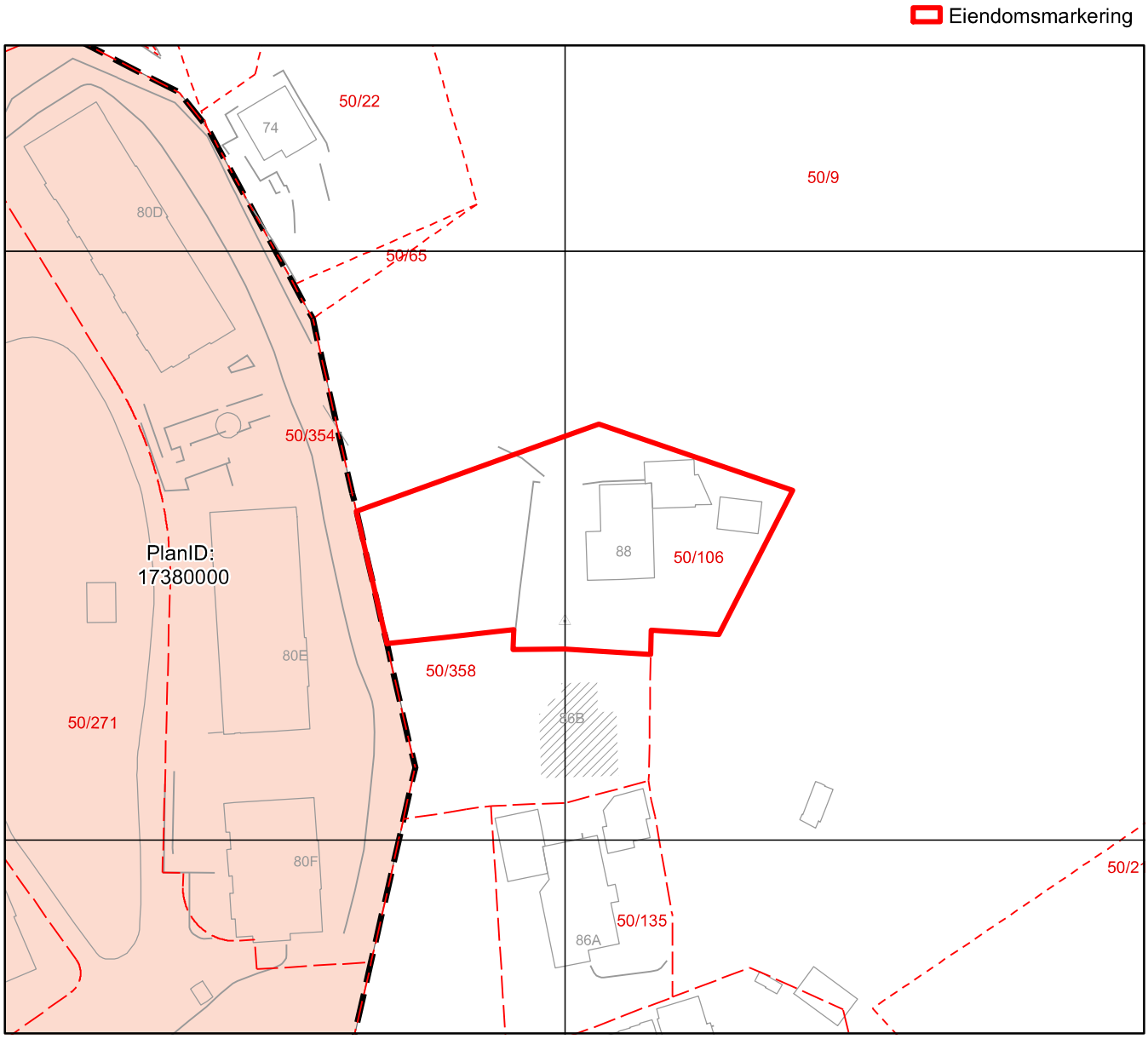
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 50/106/0/0
Dato: 13.01.2025 Adresse: Totlandsvegen 88

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
17380000



BERGEN KOMMUNE

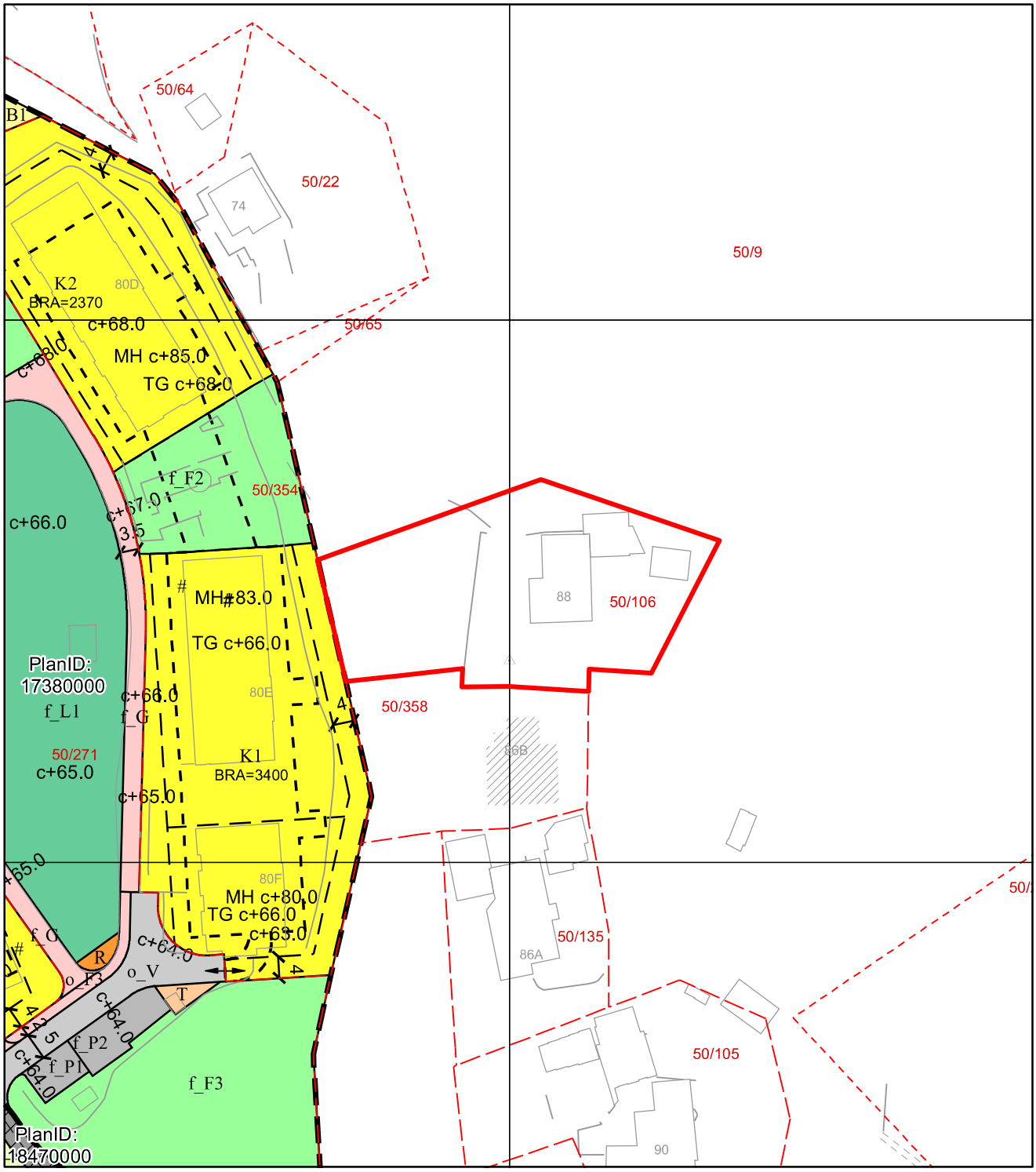
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 50/106/0/0
Dato: 13.01.2025 Adresse: Totlandsvegen 88

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1610 - Lekeplass

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2080 - Parkering

2110 - Energinett

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

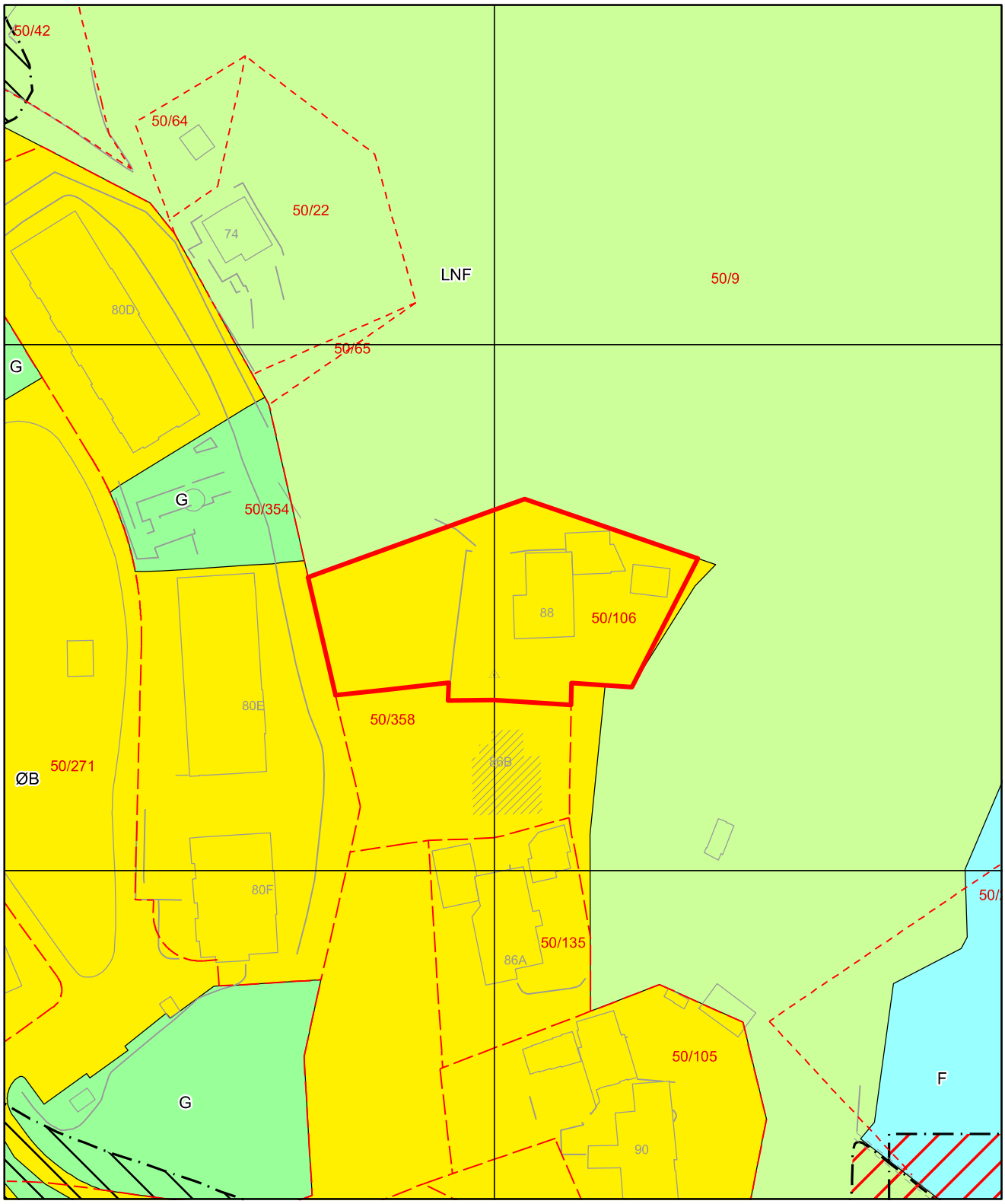
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 13.01.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 50/106/0/0
Adresse: Totlandsvegen 88

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

BASISKART

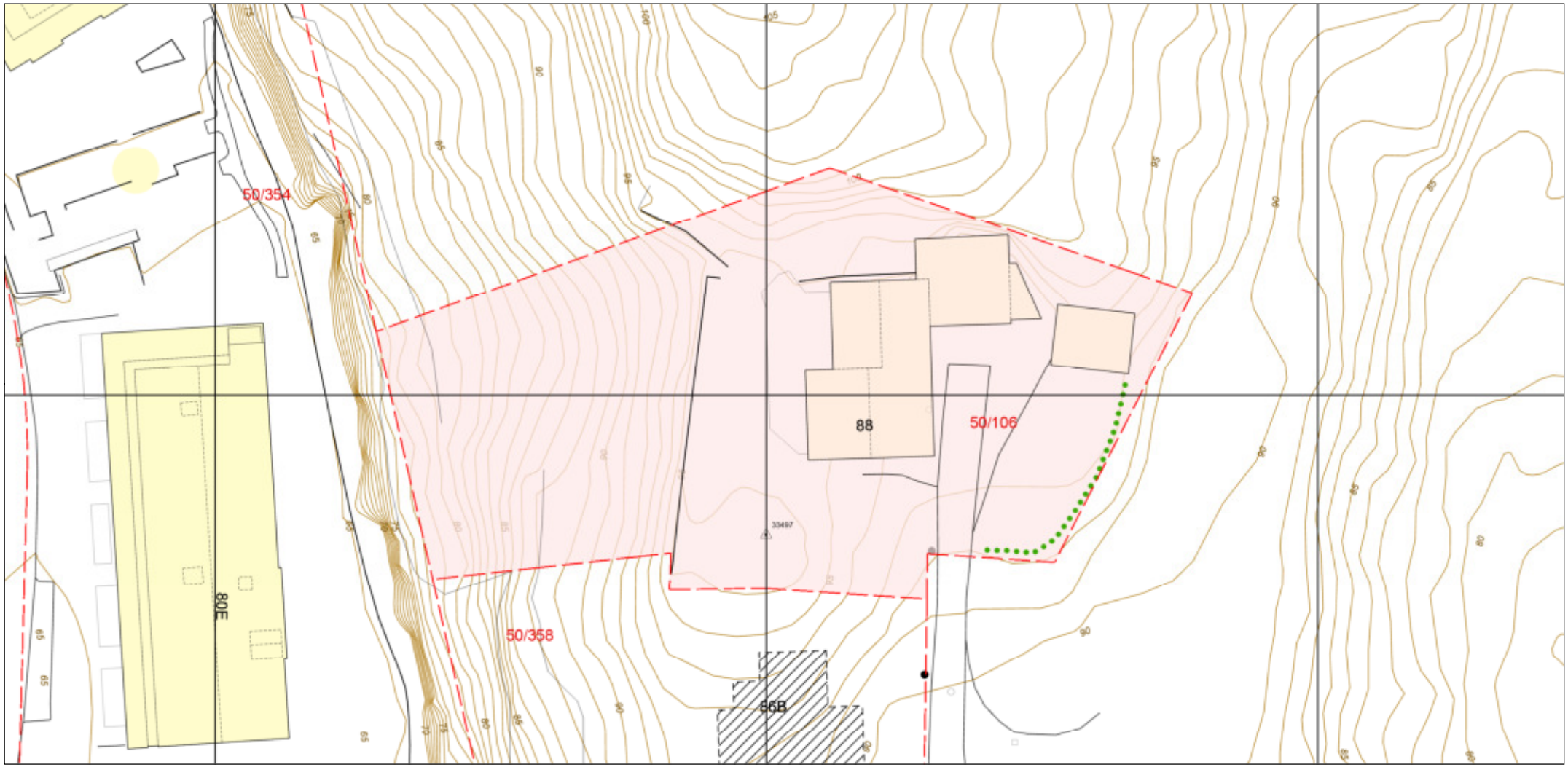
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 13.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 50/106/0/0
Adresse: Totlandsvegen 88, 5226 NESTTUN

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

VEGSTATUSKART

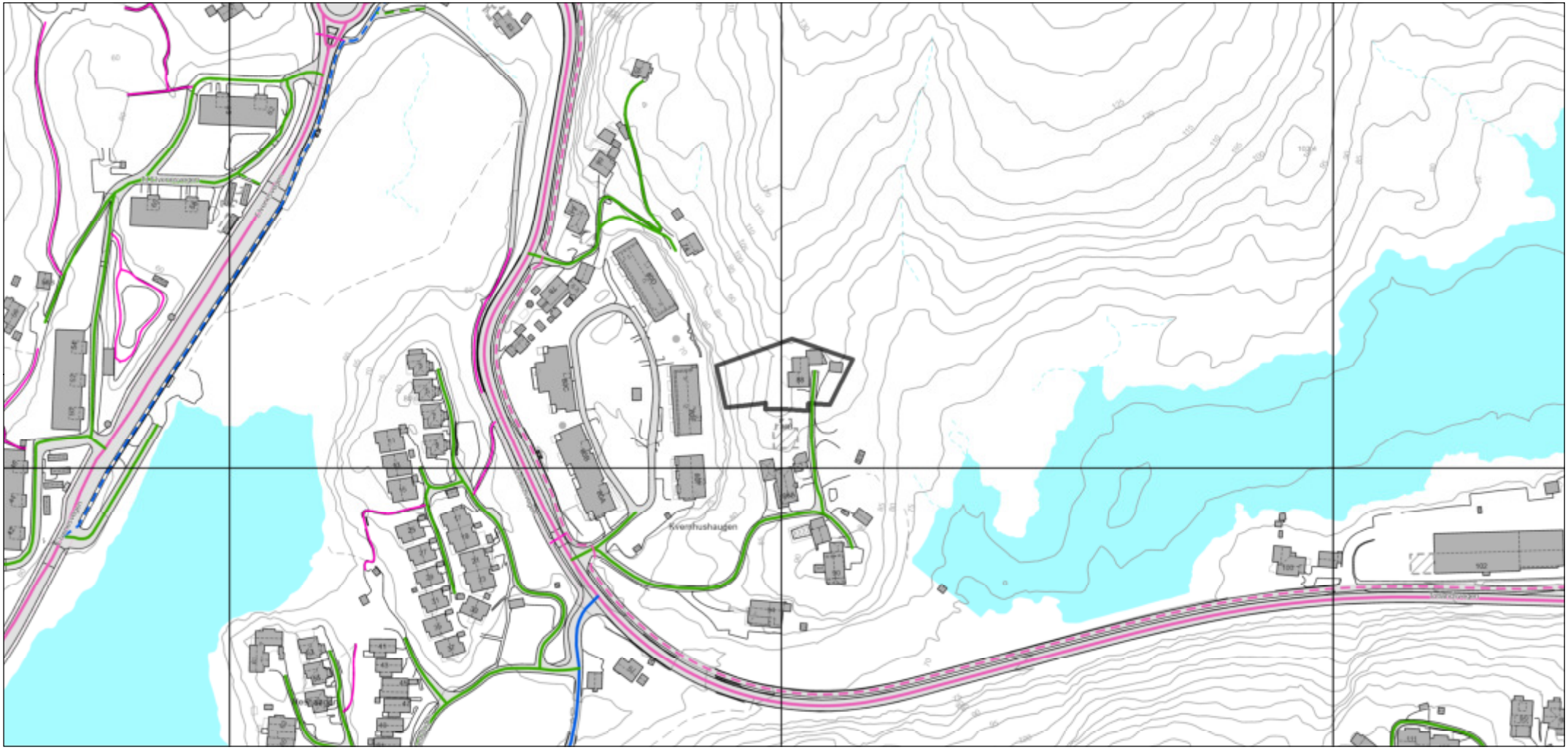
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 13.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 50/106/0/0
Adresse: Totlandsvegen 88, 5226 NESTTUN

N



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

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:
Totlandsvegen 88
Gnr. 50 Bnr. 106 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0006

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Sander Vikøyr
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 95 79 17 16
E-post: Sander.vikoyr@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