DALHAUGENE 64

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Inkalling til generalforsamling 2025
Referat generalforsamling 2025
Plankart & planinfo
Basiskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Dalhaugene 64, 5153 BØNES

BERGEN kommune

gnr. 20, bnr. 729

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 29.03.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20932-2520 **Referansenummer:** EE3348

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør
med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er
selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

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.

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

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

TAKSTOBJEKTET
Rekkehus oppført over to etasjer samt kaldloft.
Balkong på 19,6 m² med utgang fra stue.
Terrasse på 23 m² ved inngangsparti.
Sportsbod på 3,0 m².
Parkering i felles garasjeanlegg.

STANDARD
Boligen er pusset opp i 2022 og fremstår hovedsakelig med moderne standard på overflater og innredning. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Boligen har en attraktiv beliggenhet på Bønes i enden av en blindvei. Området fremstår som rolig og barnevennlig, med kort vei til skoler, barnehager, offentlig transport og butikker. Eiendommen har gode solforhold og nydelig utsikt utover Nordåsvannet og Marmorøya. Flere barnehager er innen gang- og sykkelavstand, bl.a. Bønes barnehage (500 m), Gullstølsbotn barnehage (500 m) og Bønes skole (300 m).

Eiendommen ligger praktisk til i forhold til butikk og kollektivtransport. Nærmeste busstopp (400 m) ligger kort vei unna hvor det er gode bussforbindelser til bl.a. Fyllingsdalen og Bergen Sentrum. Storhandelen tar man på Coop Extra Bønes (500 m) eller på Spar Bønes (1,5 km). I tillegg tar man seg til Oasen senter som har et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, frisør og restauranter.

Nærområdet byr på flere flotte tur- og fritidsmuligheter. For den aktive er turer opp Løvstakken eller skogstur opp fra Bønestoppen over Gullstølen opp til Gullsteinen er virkelig til å anbefale. Ønsker man heller å gå en lett tur på grusvei i fine omgivelser er Langeskogen stedet. Her finnes det også mulighet for barna å besøke Langegården og se på dyrene.

Om sommeren er Kyrkjetangen et ypperlig sted å dra med familie og venner. Området er godt egnet for barn, med langgrunn, strandfjære, klatretrær og dissestativ. I området er det også flere små sandstrender, svaberg, gressmarker, stupebrett, grillplasser og flere bord og benker.

Skal du til Bergen sentrum med bil tar det deg ca. 12-13 minutter.

TOMT
Tomten er opparbeidet med trapper, murer, terrasser og bed.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i felles garasjeanlegg.
Felles utvendig gjesteparkering rett utenfor garasjeanlegget.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Ringmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset trekledning.

Tak:
Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutaksplater, lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Kjellerstue / gang (25,6 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott under trapp (1,5 m²)
En-stavs laminat på gulv og malte flate på vegger.

Vaskerom (6,8 m²)
Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Bad (7,7 m²)

Beskrivelse av eiendommen

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom 1 (10,7 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Åpent garderobeskap (PAX fra IKEA).

Soverom 2 (7,4 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Hovedetasje:

Gang m/trapp (9,3 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Soverom 3 (9,3 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (4,1 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Stue (28,5 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Vedovn.
Utgang til balkong.

Kjøkken (10,5 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vann- og avløpsrør av plast.
Rør-i-rør.
Varmtvannsbereder på 194 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Luft-til-luft varmepumpe i stue.
Vedovn i stue. Rentbrennende type.
El. varmekabler i gang i hovedetasje (frem til bad), hele underetasjen og bad i begge etasjer.
Mulighet for elektrisk oppvarming.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

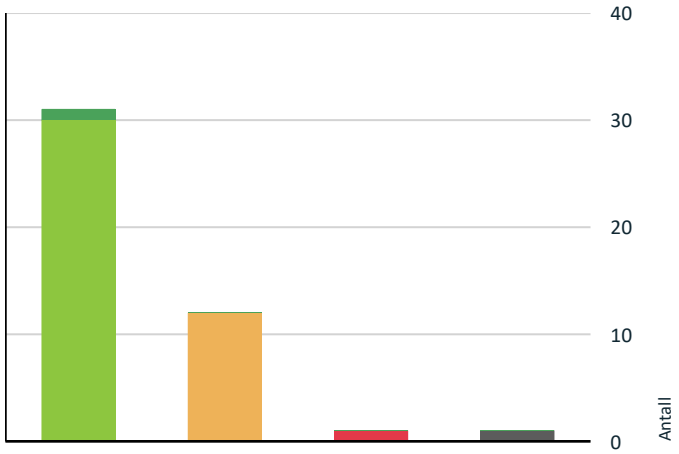
Rekkehus

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

- Boder i kjeller er fjernet. Bad, WC og kjellerstue er utvidet.
- Vindfang i hovedetasjen er fjernet.
- Noe endret planløsning tilknyttet badet i hovedetasjen.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært
opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (7,7 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen er pusset opp i 2022 og fremstår hovedsakelig med moderne standard på overflater og innredning. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.

Taket ble skiftet i 2022.

Vurdering gjelder for synlige deler. Undertak var ikke tilgjengelig for inspeksjon fra innvendig side grunnet lagring på befaringsdagen (TGIU).

Vedr. levetid:
Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år. Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Takrenner, nedløp og pipebeslag fra 2022.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringstidspunktet).

Vedr. levetid:
Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning.

Merk:

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging de konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Dels kort/manglende avstand mellom kledning og terrasse.
• Dels noe værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales å montere beslag i overgang mellom terrasse/kledning, evt. øke avstand for å hindre fuktpåkjenning på kledning.
• Det må påregnes noe vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Takkonstruksjonen er fra byggeår, og normalt sett bygget etter datidens byggestandarder.

Det må påregnes en viss risiko for skjulte avvik, som svekkelser forårsaket av slitasje, fuktrelaterte skader, mangelfull lufting, punktert eller manglende dampsperre, samt skadeinsekter som mit og borebille, eller andre skadegjørere.

Det anbefales å utføre regelmessig tilsyn med takkonstruksjonen. Det bør gjæres nærmere undersøkelser når loftet er ryddet ut og er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder/risiko. Loftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør gjøres nærmere undersøkelser og evt. tiltak hvis behov når loftet er ryddet ut.
• Overvåk tilstanden.

TG 1 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Vinduer ble skiftet i 2022.

TG 1 Dører

Ytterdør i formpresset dørblad med to-lags isolerglassfelt.
Elektronisk dørlås fra EasyAccess.

Dør fra 2022.

TG 2 Balkongdører

Skyvedør med tre-lags isolerglass i metallkarmer v/stue.

Sidehengslet balkongdør med to-lags isolerglass i malte trekarmer v/gang i underetasjen.

Dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere balkongdører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av balkongdør på sikt eller etter behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 19,6 m² med utgang fra stue.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord samt toppbord.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,91 meter.

Terrasse på 23 m² ved inngangsparti.
Trykkimpregnerte terrassebord.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

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

• Skjevhet i dekke, noe sig i fundament under søyler.

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

• Det bør gjøres lokal utbedring.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen, og målingene er derfor basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller. En må være oppmerksom på dette, spesielt i tilfeller der nytt gulv er lagt på eksisterende bjelkelag uten at det har blitt utført fullstendig avretting.

Etasjeskillere i eldre boliger er oppført etter tidligere forskrifter og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Målingene er

Tilstandsrapport

utført med møbler og fast innredning til stede, noe som kan påvirke resultatene. Dette kan føre til unøyaktigheter, spesielt dersom belastningen ikke er jevnt fordelt, eller hvis møblene eller innredningen skjuler områder med potensielle avvik.

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

• Det ble målt stedvis over 30 mm nivåforskjeller i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

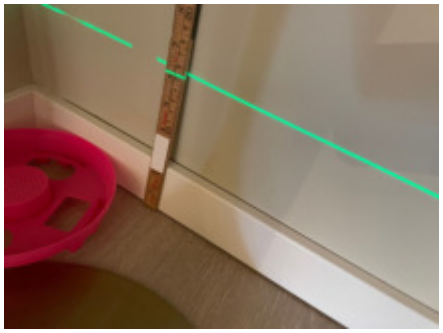
Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

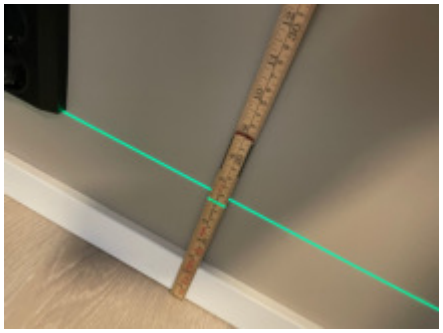
Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

• Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
• Bytte av overflater.
• Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostandsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000






TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Tilstandsrapport

Elementpipe.
Sotluke i underetasjen.

Ildsted:
Vedovn med glassfront.
Rentbrennende type.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra kjellerstue.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 58,5% ved en temperatur på 17,7 grader.

Definisjon av målte verdier:
Vektprosent under 11.9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19.5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

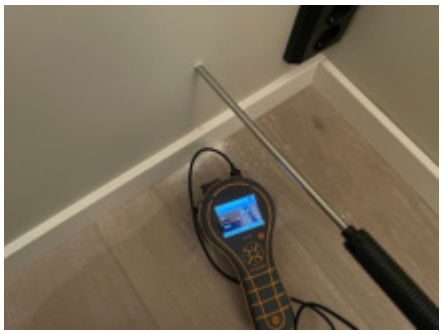
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Kjellervegg er påført med dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Merk at det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Merk at evt. tiltak må sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av drenering og bruken av rommene under terreng.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med malte trinn.

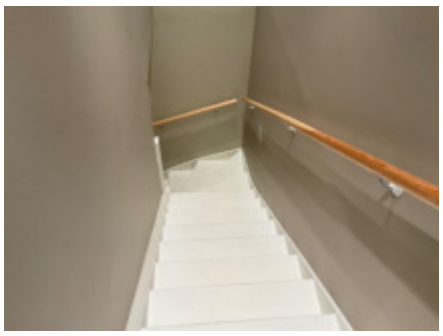
Håndløper i furu på en side av trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Håndløper må monteres på siden hvor denne mangler for å tilfredstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder og fordelerskap til rør-i-rør. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er visuelt kontrollert, uten å avdekke avvik.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,8 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig da våtrommet nylig er oppført. Det er levert dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom. Kontroll er utført av JIBO Consult.

UNDERETASJE > BAD (7,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, badekar og dusj med fastvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, rennesluk/plastsluker og elektrisk vifte på vegg.

UNDERETASJE > BAD (7,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD (7,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Svakt fall i nedsenket dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD (7,7 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

UNDERETASJE > BAD (7,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Innebygget sisterne fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylerøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

UNDERETASJE > BAD (7,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > BAD (7,7 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig da våtrommet nylig er oppført. Det er levert dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom. Kontroll er utført av JIBO Consult.

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Bad fra 2022.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest.

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.
- Svakt fall utenfor nedsenket dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Innebygget sisterne fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylerøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig da våtrommet nylig er oppført. Det er levert dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom. Kontroll er utført av JIBO Consult.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (10,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri samt «salatvasker/horisontal dusj». Det er montert komfyrvakt/lekkasjestopper.

Integrerte hvitevarer
• Stekeovn
• Mikrobølgeovn
• Induksjonstopp
• Oppvaskmaskin
• Kjøleskap

Vegghengt ventilator i børstet metall med glassplate.

Kjøkkeninnredning fra 2022.

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (10,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Vegghengt ventilator i børstet metall med glassplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Fordelerskap samt stoppekran er plassert på vaskerom.

Det er montert WaterGuard m/sensor i fordelerskap.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TG 1 Varmepumpe

Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe fra med innedel i stue.

Varmepumpe fra 2022.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funkjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Bereder ble produsert i 2021.

Bereder har fast el-tilkobling.



TG 1 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
Sikringsskap er plassert i sportsbod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 25A og 10 kurser på 16A samt hovedsikringer (skrusikringer).

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
El. varmekabler i gang i hovedetasje (frem til bad), hele underetasjen og bad i begge etasjer.
Mulighet for elektrisk oppvarming.
Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

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)?
   Ja

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

2. 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?
   Nei

Generell kommentar

Eier opplyser at det nylig ble utført kontroll av anlegget av Eviny, uten at det ble registrert avvik. Det henvises til kontrollrapport for nærmere opplysninger om det elektriske anlegget.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. Det anbefales å foreta en utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte dersom dette ikke nylig er utført. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.





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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefyllt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Terrengforhold

Terrengforhold / terrengfall mot boligen er ikke kontrollert grunnet at terrenget i bakkant av boligen er dekket med terrasse (TGIU).

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

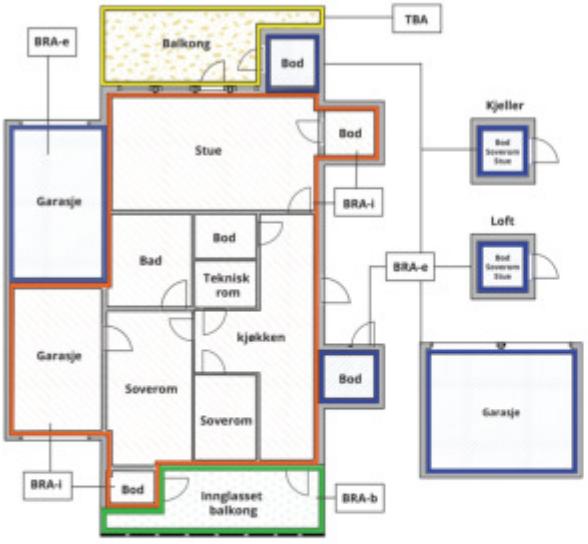
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	61			61	
Hovedetasje	64			64	43
Bod m/utvendig adkomst		3		3	
SUM	**125**	**3**			**43**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Kjellerstue / gang (25,6 m²), Kott under trapp (1,5 m²), Vaskerom (6,8 m²), Bad (7,7 m²), Soverom 1 (10,7 m²), Soverom 2 (7,4 m²)		
Hovedetasje	Gang m/trapp (9,3 m²), Soverom 3 (9,3 m²), Bad (4,1 m²), Stue (28,5 m²), Kjøkken (10,5 m²)		
Bod m/utvendig adkomst		Bod (3,0 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDE
Underetasje: ca. 2,41 meter målt i kjellerstue.
Hovedetasje: ca. 2,38-2,39 meter målt i gang og på soverom. Opptil ca. 3,09 meter i stue.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. TBA-areal må sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Boder i kjeller er fjernet. Bad, WC og kjellerstue er utvidet.
- Vindfang i hovedetasjen er fjernet.
- Noe endret planløsning tilknyttet badet i hovedetasjen.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Konf. selgers egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: - Begrenset dagslysflate i kjellerstue.

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)
Rekkehus	125	3

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.3.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Martin-André Topham Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	729		0	273.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalhaugene 64

Hjemmelshaver
Lyngbø Malene Hordvik, Johansen Martin-André Topham

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	29.03.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	29.03.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	29.03.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	01.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	
2	15.04.2025	

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.

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/EE3348

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 Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250144

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin-andré T Johansen	Malene Hordvik Lyngbø

Gateadresse
Dalhaugene 64

Poststed	Postnr
Bønes	5153

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 30232957

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: 74250144

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flislegging og tømrer arbeid utført av egeninnsats. Elektrisk utført av elektrolyse As. Rørlegger arbeid utført av selger(utdannet rørlegger) membran godkjent av Jibo Consult.
Arbeid utført av	

Filer

Kontrollen%20er%20utf%C3%B8rt%20av%20JIBO%20Consult%20ved%20John%20Ingvald%20%C3%98kland.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt membran sjiktet utført ifb med oppgradering av våtrommene.

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, kun av faglært
Beskrivelse	Alt innvendig vann og avløp er skiftet.
Arbeid utført av	Utført av selger som er utdannet rørlegger.

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	Pipebeslaget lakk i 2021. Hele taket og pipebeslag ble utskiftet i 2022.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, ved en anledning ble det oppdaget skjeggkre. Kontaktet forsikringselskapet(fremtind) de utførte så undersøkelser samt satt ut feller, tok kontroll etter 6 måneder og fant ingen avvik. Ikke vært oppdaget siden.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av elektrisk anlegg er skiftet. Arbeid vedrørende varme folie utført på egeninnsats.
Arbeid utført av	Elektropuls

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	Eviny var på kontroll i 2024, uten noe avvik.

Document reference: 74250144

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble montert en ladeboks i felles garasjen i 2022.

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

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Taket og pipebeslaget ble byttet av BTB. Terrassen ble bygget med egeninnsats. Også skiftet terrasseabordene på balkongen selv.

Arbeid utført av: Bergen Taktekker & Blikkenslagerservice

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

Beskrivelse: Innlemmet bod areal til bad/vaskerom .

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250144

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250144

Tilleggskommentar

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: 74250144

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Topham Johansen	84d5a6e818b6ea5e7627a2dc5000041f2a44872c	11.04.2025 17:51:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malene Lyngbø	71b321be9b35f7b4817f1bd1ca7ee5b0f0ec23b0	15.04.2025 19:12:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

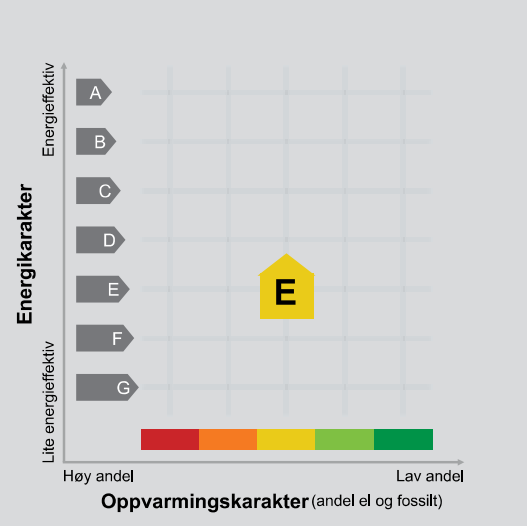
Document reference: 74250144

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Dalhaugene 64
Postnummer	5153
Sted	BØNES
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	729
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139426568
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97871
Dato	26.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

INKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2025

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2025
I
DALHAUGENE VEL

Det innkalles herved til generalforsamling i Dalhaugene Vel

Dato: **onsdag 19. februar 2025**
Tidspunkt: **kl. 18.00**
Sted: **Bønes Arena, kulturrommet.**

Dagsorden:
1. Valg av dirigent og referent
2. Regnskap i revidert stand
3. Årsberetning fra styret.
4. Revisors beretning.
5. Arbeidsprogram for neste meldingsperiode.
6. Internett/tv-avtale
7. Forsikring av garasjer
8. Fastsetting av budsjett og kontingent for 2025
9. Valg
10. Informasjon/diskusjon angående elbillading for fellesgarasjen.

Vedlagt følger i den forbindelse
Til sak 2: Årsregnskap for 2024
Til sak 3: Styrets årsberetning.
Til sak 4: Revisors beretning
Til sak 5: Styrets forslag til arbeidsprogram for neste meldingsperiode.
Til sak 6: Tilbud om ny avtale for internett uten tv
Til sak 7: Informasjon om forsikring av garasjer.
Til sak 8: Styrets forslag til budsjett for 2025 med forslag til kontingent
Til sak 9: Forslag til valg av styremedlemmer og revisor.

Vel møtt!

Dalhaugene 6. februar 2025.

Dalhaugene Vel
Styret

Dalhaugene Vel - regnskap 2024 og budsjett 2025

RESULTATREGNSKAP	2024	Budsjett 2024	Avvik 2024	Budsjett 2025	Husstand 35 hus
Kontingenter	157 500	157 500	0	157 500	4 500
TV- og bredbånd abonnement	238 000	245 000	-7 000	245 000	7 000
Strøm varmekabel	3 200	4 000	-800	3 200	
Strøm elbiler	66 539	70 000	-3 461	66 000	
Dugnadspenger	5 600	7 000	-1 400	6 000	
Renteinntekter	286	100	186	200	
Sum inntekter	**471 125**	**483 600**	**-12 475**	**477 900**	**11 500**
Leie lokaler	0	1 000	1 000	1 000	
Styrehonorar	13 500	13 500	0	13 500	
Revisjon	2 250	2 250	0	2 250	
Felleslys/strøm	100 745	100 000	-745	100 000	
Skifte til LED-lys ute og i garasjer	0	10 000	10 000	-	
Vedlikehold dugnad	22 343	10 000	-12 343	16 400	
Brøyting og strøing	55 952	85 000	29 048	75 000	
TV- og bredbånd abonnement	234 806	245 000	10 194	245 000	
Container til dugnad (Fliskutter i 2025)	7 834	6 000	-1 834	2 000	
Forsikring lekeplass (+ garasje i 2025)	5 131	5 000	-131	15 600	
Diverse	5 921	5 850	-71	7 150	
Sum kostnader	**448 482**	**483 600**	**35 118**	**477 900**	
Årsresultat	**22 643**	**0**	**22 643**	**0**	

BALANSE	12/31/2024	12/31/2023
Bankinnskudd - driftskonto	149 536	43 137
Bankinnskudd - elbilkonto 19 ladere	57 000	
Forskuddsbetalt TV/bredbånd	20 000	115 756
Fordring strøm elbiler	13 000	20 000
Sum eiendeler	**239 536**	**178 893**
Fast forskudd eiere elbillader	57 000	
Avsatt brøyting desember	10 000	29 000
Avsatt strøm desember	10 000	10 000
Sum gjeld	**77 000**	**39 000**
Kapital forrige år	139 893	175 426
Resultat i år	22 643	-35 533
Sum egenkapital	**162 536**	**139 893**
Sum gjeld og egenkapital	**239 536**	**178 893**

Dalhaugene, 2024
Styret Dalhaugene Vel

Håvard Østensen, nr 8
Styreleder

Per Kolstad, nr 54
Nestleder/Kasserer

Steinar Himle, nr 40
Styremedlem

Årsberetning 2024 – Dalhaugene vel

Virksomhetens art
Dalhaugene vel er en velforening for beboerne i Dalhaugene Gnr. 20, Bnr. 607. Vellets primære oppgave er å opparbeide og vedlikeholde eiendommen som består av 35 ideelle andeler. Videre skal vellet arbeide for gode naboforhold, trivsel og sikkerhet, representere medlemmene utad og regulere bruken av fellesarealer medlemmene imellom.

Fortsatt drift
I samsvar med regnskapsloven §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styrets arbeid
Styret har siden generalforsamlingen 2024 hatt 3 styremøter. I møtene har vi behandlet formelle saker som oppfølging av økonomi og regnskap med budsjett og handlingsplaner. I tiden mellom styremøtene har vi jevnlig utvekslet økonomirapporter for å ha god kontroll og styring på økonomien. Øvrige saker som ikke har krevd møtebehandling har blitt løst fortløpende.

Dugnad 2024:
De fleste av punktene på dugnadslisten ble utført. Det ble etablert og malt nytt gjerde ved Dalhaugene 6-20. Det er blitt skiftet lys i fellesgarasjen, hull på parkeringsplass ved garasjeporten er støpt igjen. Det er også blitt kostet og ryddet.

Det er flere deler av fellesområdet som i årene fremover vil ha behov for en oppgradering. Dette gjelder blant annet lekeplass, bossplass og gjerder. Styret vurderer hva som er mulig å utføre på dugnad. Det som blir for omfattende å utføre på dugnad må utføres ved innleid arbeidskraft. Dette er noe som er naturlig å utbedre over flere år. For dugnad i 2025 er det planlagt å ha fokus på fellesområdet på nedsiden av parkeringsplassen. For 2026 er det tenkt å utføre tidligere planlagte arbeider med bossplassen.

Portlys i garasje:
Etter 2 påkjørsler av garasjeporten de siste årene har vi fått etablert ett lys på veggen som blinker når porten er på vei ned. Vi håper dette skal hindre fremtidige påkjørsler.

Forsikring garasje:
Styret har inngått en forsikringsavtale for alle garasjene. Forsikringen gjelder for alle 35 garasjeplassene. Forsikringen er en standard garasjeforsikring som også dekker tyveri av ladestasjoner. Garasjene er felles eiendom, og med så mange ladestasjoner i garasjene og økt brannfare syntes vi det var fornuftig å inngå en slik avtale. Takk til Erik Packer for innspill.

El-tilsyn
Det er gjennomført eltilsyn for alle garasjene. Brukerne av de ulike garasjene har fått oversendt liste med avvik som må utbedres. Utbedringer av avvik følges opp av styret.

Vellets økonomiske situasjon
Årsregnskapet for 2024 viser ett overskudd på 22.643,- mot budsjett på 0,-. Egenkapitalen per 31.12.2023 er på 162.536,- mot 139.893,- ved årsskiftet i fjor.

Overskuddet skyldes i hovedsak reduserte utgifter knyttet til brøyting. Brøyting var satt opp i budsjett med 85.000,- og de totale kostnadene kom på ca 55.000,-.

Likviditeten og egenkapitalen vurderes som tilfredsstillende.

Kontingent 2025: Styret vil komme med forslag om at kontingent videreføres på 4500,- per år for alle medlemmer. Budsjett for 2025 legger opp til ett nytt 0 regnskap. Kostnadsnivå forventes å være forholdsvis likt som i 2024.

Dalhaugene, 05.01.2025

Håvard Østensen

Per Kolstad

Steinar Himle

Til generalforsamlingen i Dalhaugene Vel

Revisjonsberetning for 2024

Jeg har revidert årsregnskapet 2024 for Dalhaugene Vel. Årsregnskapet består av et resultatregnskap, en balanse og en årsberetning. Min gjennomgang av årsregnskapet bygger på fremlagt dokumentasjon, men også på estimater og vurderinger av regnskapsposter.

Dalhaugene Vel har ikke et økonomisk formål og er derfor ikke regnskapspliktig etter regnskapsloven.

Regnskapet er ført på en oversiktlig måte. Innestående på bankkonto kr 206.536,- er avstemt mot oppgave fra banken pr 31.12.24. Regnskapsmessige avsetninger og periodiseringer pr. 31.12.24 kan aksepteres.

Bankkonto tilhørende fellesgarasjen har en saldo på kr 7.967,- per 31.12.24 og er registrert på kundeengasjementet til Dalhaugene Vel i Handelsbanken. Kontoen er ikke revidert av meg og er ikke med i regnskapet til Dalhaugene Vel.

Jeg anbefaler at årsregnskapet, som viser et overskudd på kr. 22.643,-, kan fastsettes som Dalhaugene Vel sitt regnskap for 2024.

Dalhaugene, 10.01.2025.

Leif G. Langeland
Revisor

Dugnad/arbeidsprogram 2025

1. Nedsaging av trær og busker på nedsiden av parkeringsplassen.
2. Koste gangveier, parkeringsplass og bilvei
3. Rydde bossplassen
4. Rydde lekeplassen
5. Klippe hekk ved nr 52(Utføres etter vekstfase)
6. Klippe hekk og busker ved bakke opp til parkeringsplassen(Utføres etter vekstfase)
7. Lage sandkassen mindre og fylle på med sand
8. Bygge en enkel benk/oppbevaringskasse i tre på lekeplassen.
9. Maling av gjerder
10. Maling på lekeplassen
11. Innkjøp av sand, skruer, beslag, kjede til motorsag, nødvendig maling(Hvit maling til gjerde, + evt andre)

Hovedfokus på årets dugnad vil være å få ryddet og saget en del på nedsiden av parkeringsplassen. Det vil bli innleid en stor kompostkvern for å kvitte seg med avfallet i stedet for container.

Prioriterte oppgaver for de som vil jobbe dugnad, men ikke har anledning til å bidra dugnadshelgen.

- Maling
- Klipping av hekk(Etter vekstfase)
- Div lekeplass

Det blir sendt ut dugnadskjema ett par uker i forkant av dugnaden. Da kan man gi en tilbakemelding på om man ønsker å ta ansvar for noe av dette.

Sak 6 – Internett/tv-avtale

Styret har mottatt flere henvendelser på at gjeldende avtale for internett og tv ikke passer for dem. Det er mange som ikke lenger benytter seg av tilbudet vi har via tv-pakken.

Styret har inntrykk av internett som leveres av Telenor har god kvalitet, og har ikke undersøkt hvilke andre leverandører som kan levere internett(og tv til oss).

Dagens avtale koster ca 600,- per mnd. per bruker og inkluderer 100Mbps internett og twe-pakke fra Telenor.

Vi har mottatt ett tilbud fra Telenor med 150Mbps bredbåndshastighet til 349,- per mnd. per bruker. Avtalen gjelder for 2 år. De som ønsker kan ved den nye avtalen selv gå inn på telenor sine sider og bestille ønskede oppgraderinger, enten dette gjelder tv eller økt hastighet på internett.

Se vedlagte tilbudsbrev fra Telenor med pris for aktuelle oppgraderinger.

Ønske om å bytte til en avtale med kun internett. (35 stemmer)

JA _____ stk

NEI _____ stk

Sak 7 - Forsikring av garasjer

Det har kommet spørsmål til styret angående forsikring av fellesgarasjen. Det var ved forrige generalforsamling ikke forsikret noen garasjer av Dalhaugene vel. Den eneste forsikringene vi betalte for via sameiet var for lekeplass. Garasjene i Dalhaugene vel er privat eid, og i utgangspunktet ikke en del av Dalhaugene vel. Se info fra Leif under. På grunn av usikkerhet knyttet til hvordan garasjer var forsikret inngikk styret i desember en forsikringsavtale for alle garasjene samlet. Dette gjelder også garasjene i tre. Denne avtalen danner grunnlag for diskusjon om hvordan garasjer skal forsikres i fremtiden. Prisen er samlet per mnd ca. 900,- for alle garasjene. Det har så langt påløpt begrensede kostnader dersom avtalen skal sies opp.

Kort info om eierskap(Info fra Leif Langeland)
Alle garasjene er privat eid og i utgangspunktet ikke noe som Dalhaugene vel har ansvar for. Garasjene var inkludert i husprisen. Plassene ble fordelt ved huskjøp, og eventuelle oppgraderinger ble påkostet av eier. Videre har alt av oppgraderinger og vedlikehold opp igjennom tiden blitt påkostet av eier. Garasjene står i dag oppført på felleseiendommen/fellesarealet. Det antas at det er mulig å skille ut arealet garasjen står på og overta eierskap til denne tomten. Dette er en ganske kostbar prosess som man ikke får noe særlig igjen for.

Styrets undersøkelser rundt forsikring

Garasjer i tre
Garasjer i tre kan man forsikre som ett tilleggsforsikring til husforsikring selv om garasjen står på en annen tomt. Normalt forsikres slike garasjer for en fast sum, en førsterissikoforsikring. Vi antar de fleste har en slik forsikring i dag.

Det er mulig å forsikre garasjene med en fellesavtale. Prisen vil basert på styrets undersøkelser være noenlunde lik.

Fellesgarasje
Mange forskjellige svar fra forsikringsselskap angående forsikring av fellesgarasjen. Noen vil kun selge forsikringspakker tilpasset borettslag. Noen vil ikke forsikre garasjen uten at huset over er på samme avtale. Andre vil forsikre garasjen uten hus at huset over er en del av avtalen. Avtalen vi har inngått er av den siste typen.

Spørsmål til de oppmøtte:
Hvilke forsikringsavtaler har eierne av fellesgarasjen hatt tidligere?

Krav fra forsikringsselskap
Ved inngåelse av felles forsikringsavtale for garasjer blir det stilt en del krav fra forsikringsselskapet. Kravene vil i hovedsak være knyttet til brann og sikkerhet. Hvilke tiltak vi må gjøre for fellesgarasjen for å oppfylle kravene har vi per dags dato ikke full oversikt over. Det er naturlig å tenke at det må oppnevnes en brannansvarlig som må lage en brannplan. Det må sannsynligvis også monteres manuelt slukkeutstyr, og det må være en årlig gjennomgang av brannsikkerhet. Om det kan komme flere tiltak må undersøkes nærmere dersom vi fortsetter med en felles forsikringsavtale.

For pris og vilkår se vedlagte forsikringsdokumenter.

Fortsette med fellesavtale for forsikring av fellesgarasjen (23 stemmer)

JA _____ stk

NEI _____ stk

Fortsette med fellesavtale for tregarasjer i rekke (12 stemmer)

JA _____ stk

NEI _____ stk

Oppnevnelse av brannansvarlig med ansvar for brannsikkerhet: (Dersom aktuelt)

_____

FORSLAG TIL STYRE OG REVISOR FOR DALHAUGENE VEL Generalforsamling 19. februar 2025

Styret har i perioden bestått av:

Leder:	Håvard Østensen, Dalhaugene 8 (Valgt til 2026).
Nestleder/kasserer:	Per Kolstad, Dalhaugene 54 (på valg).
Styremedlem:	Steinar Himle, Dalhaugene 40 (Valgt til 2026).
Varamedlem:	Arild Widerstrøm Veidung, Dalhaugene 10 (Valgt til 2026).
Revisor:	Leif Langeland Dalhaugene 12 (Valgt til 2026).

Styret innstiller derfor på følgende valg til styret:

Leder:	Håvard Østensen, Dalhaugene 8 (Valgt til 2026).
Nestleder/kasserer:	Per Kolstad, Dalhaugene 54 (2 år).
Styremedlem:	Steinar Himle, Dalhaugene 40 (Valgt til 2026).
Varamedlem:	Arild Widerstrøm Veidung, Dalhaugene 10 (Valgt til 2026).
Revisor:	Leif Langeland Dalhaugene 12 (Valgt til 2026).

REFERAT GENERALFORSAMLING 2025

Referat Generalforsamling 2025
Dalhaugene vel

Referat fra generalforsamling i Dalhaugene Vel

Dato: **onsdag 19. februar 2025**
Tidspunkt: **kl. 18.00**
Sted: **Bønes Arena, kulturrommet.**

Frammøtte:

Håvard Østensen nr 8
Per Kolstad nr 54
Arild Wiederstrøm-Veidung nr 10
Tora Hagen nr 24
Haldis Misje nr 36
Eivind Hageberg nr 22
Leif Langeland nr 12
Arne Harlo nr 6
Arne Bang nr 42
Njell Fløgstad nr 16
Magne Ohlen nr 70
Subman Ali nr 68
~~Stein Bulder nr 38~~ STÅLE BAKKEN nr 32
Martin-Andre Topham Johansen nr 64
Sondre Michelsen nr: 26.
M. Dale nr 28
Eirik Gleditsch nr 52 (fullmakt Sak 6)

- **Sak 1: Valg av dirigent og referent**

  Håvard Østensen valgt som dirigent.
  Arild Wiederstrøm -Veidung som referent.

- **Sak 2: Regnskap i revidert stand**

  Regnskap gjennomgått av Per Kolstad.

  Regnskap Godkjent.

- **Sak 3: Årsberetning fra styret.**

  Årsberetning gjennomgått og godkjent.

- **Sak 4: Revisors beretning**

Revisors beretning gjennomgått anbefalt godkjent av lagets revisor Langeland.

Godkjent uten anmerkninger.

- **Sak 5: Arbeidsprogram for neste meldingsperiode.**

  Gjennomgått og diskutert.
  (trapper følges med i året framover da de blir dårligere. Ikke med i plan i år).

  Arbeidsprogram for dugnad beholdes. Godkjent.

- **Sak 6: Internett/tv-avtale**

  Vedtatt at dagenes Internett og tv løsning beholdes.

- **Sak 7: Forsikring av garasjer**

  Fellesgarasje 7 stk stemmeberettiget til stede. Alle 7 stemte for en felles avtale for fellesgarasjen.

  De med tre garasjer stemme for å ikke ha en fellesavtale. De beholder dagens løsning med egne avtaler.

  Steinar Himle har meldt seg som brann ansvarlig for fellesgarasje.

- **Sak 8: Fastsetting av budsjett og kontingent for 2025**

  Fastsetting av budsjett. Vedtatt Godkjent

- **Sak 9: Valg**

  Medlemmer på valg:
  Nestleder/kasserer: Per Kolstad, Dalhaugene 54 er enstemmig gjenvalgt for 2 nye år ihht innstilling.

  Styret består da av følgende:

  Leder: Håvard Østensen, Dalhaugene 8 (Valgt til 2026).

  Nestleder/kasserer: Per Kolstad, Dalhaugene 54 (2 år).

  Styremedlem: Steinar Himle, Dalhaugene 40 (Valgt til 2026).

  Varamedlem: Arild Widerstrøm Veidung, Dalhaugene 10 (Valgt til 2026).

Revisor: Leif Langeland Dalhaugene 12 (Valgt til 2026).

- **Sak 10: Informasjon/diskusjon angående elbillading for fellesgarasjen.**
  Diskutert alternative løsninger. Og hva som han gjøres om det kommer flere biler til i fellesgarasjen. 63 A sikring i dag,

  Arne Bang undersøker priser for å ligge inn høyere hovedsikring. Graving etc.

Bønes, 19.02.2025

Styreleder
Håvard Østensen

Referent
Arild Wiederstrøm-Veidung

PLANKART & PLANINFO

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/729/0/0
Utlistet 27. mars 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
258806646	Grunneiendom	0	Ja	273,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4200000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.10.1979		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4200002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDET PLANOMRÅDE 1 B-2		12.10.1979

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	53,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6600000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 10	3	190411399

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
20/711	139426282-2	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	25.10.2022	202227157
20/711	139426282-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	25.10.2022	202227157
20/725	139426509-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	10.07.2022	202220285

Skrevet ut 27. mars 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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 20/729/0/0
Dato: 27.03.2025 Adresse: Dalhaugene 64

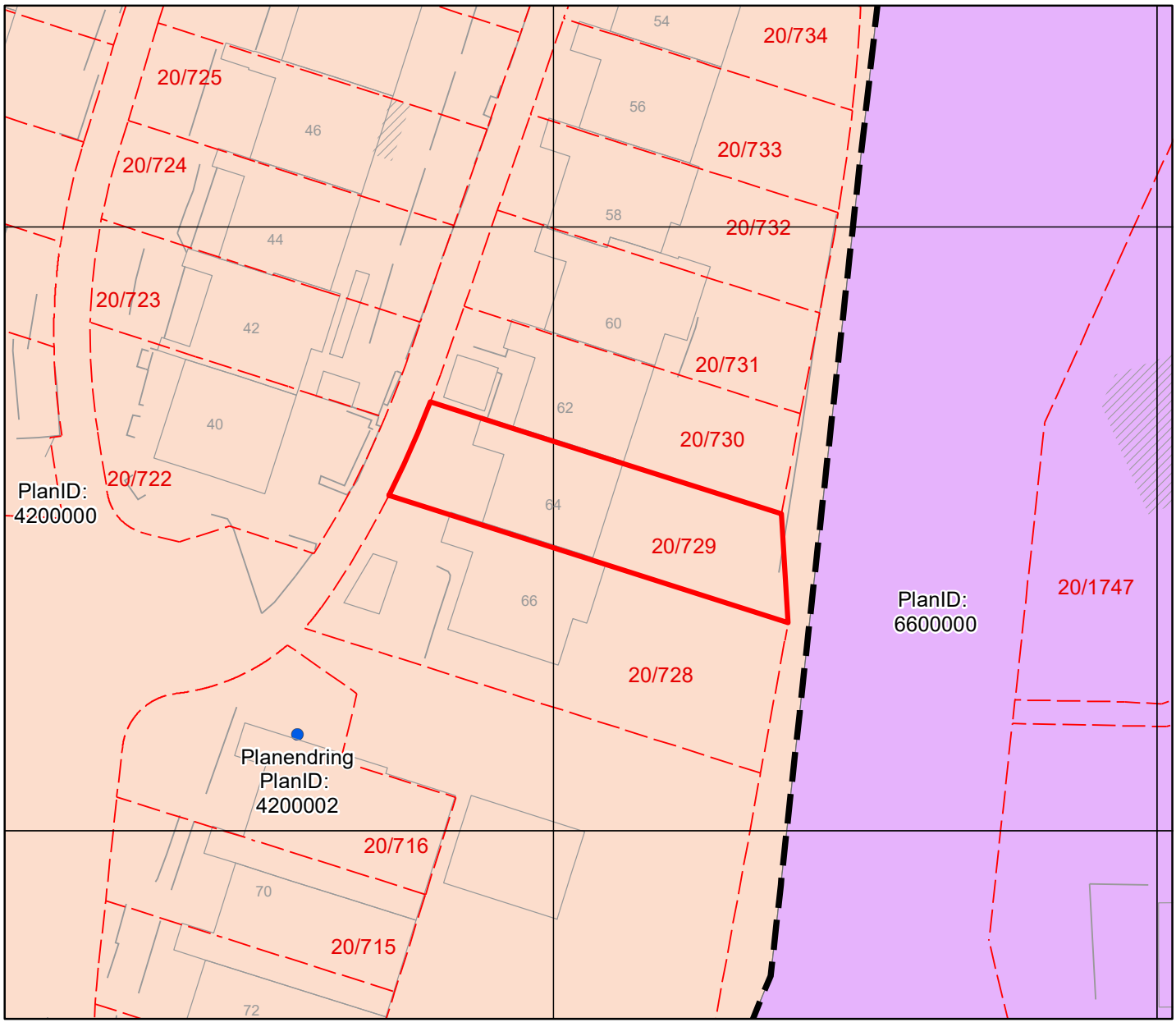
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
4200000

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4200000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 20/729/0/0
Dato: 27.03.2025 Adresse: Dalhaugene 64

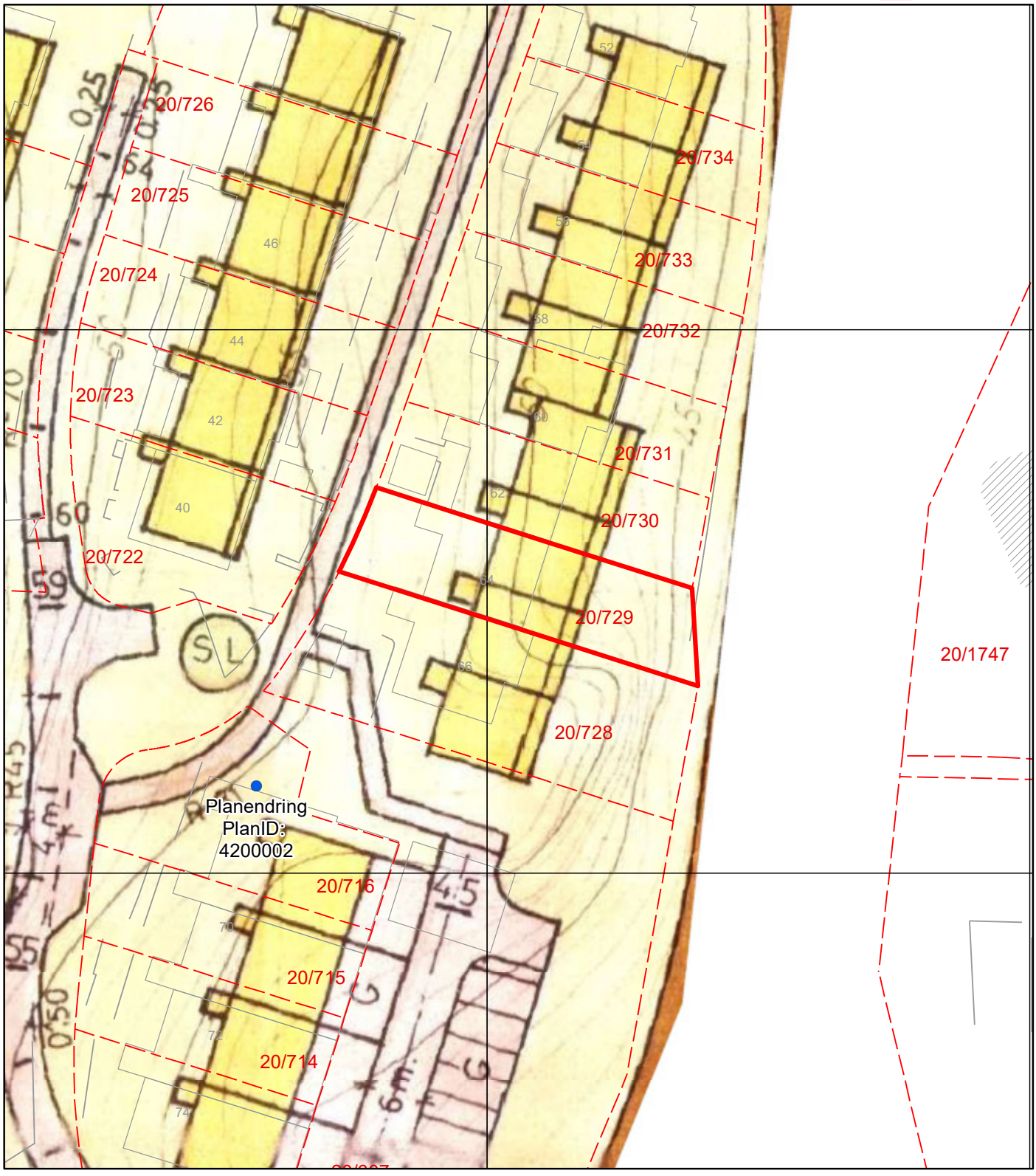
BERGEN KOMMUNE

N

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

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

Eiendomsmarkering





TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- ERVERV
- OFF. INSTITUSJONER
- ALMENYTTIGE FORMÅL

LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK

TRAFIKKOMRÅDER
- KJÖREVEG, OFF.
- GANGVEG,. FORTAU OFF.

FRIOMRÅDER
- PARK, LEKEFELT

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES KJÖREVEG, PARKERING
- G / P — GARASJE / PARKERING
- FELLES GANGVEG
- FELLESAREAL
- SL / KL — SANDLEKEPLASS / KVARTALSLEKEPLASS
- REKKEHUS
- ENEBOLIGER
- EKSIST. BEBYGGELSE

STREKSYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EKSIST. EIENDOMSGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE

N

MÅLESTOKK

10 0m 60 m

R.3.420.00.0

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
2 3 OKT. 1979
Arkiv: 504.4
Saksb.

Fylkesrådmannen i Hordaland
- 2 OKT. 1979
Plan- og utbyggingsavdelinga

FANA, BÖNES · PLANOMRÅDE 1

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Plan: E.J.H.
Tegn.
Dato: 25.11. 1977

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1 : 1000
Arkiv nr.: P.3.420. 00.01.
Tegn. nr.: L 40 – 41, M 40 – 41
Rev.: 26-9-1979

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-rådets vedtak av 22.desember 1977 og 17. april 1978.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

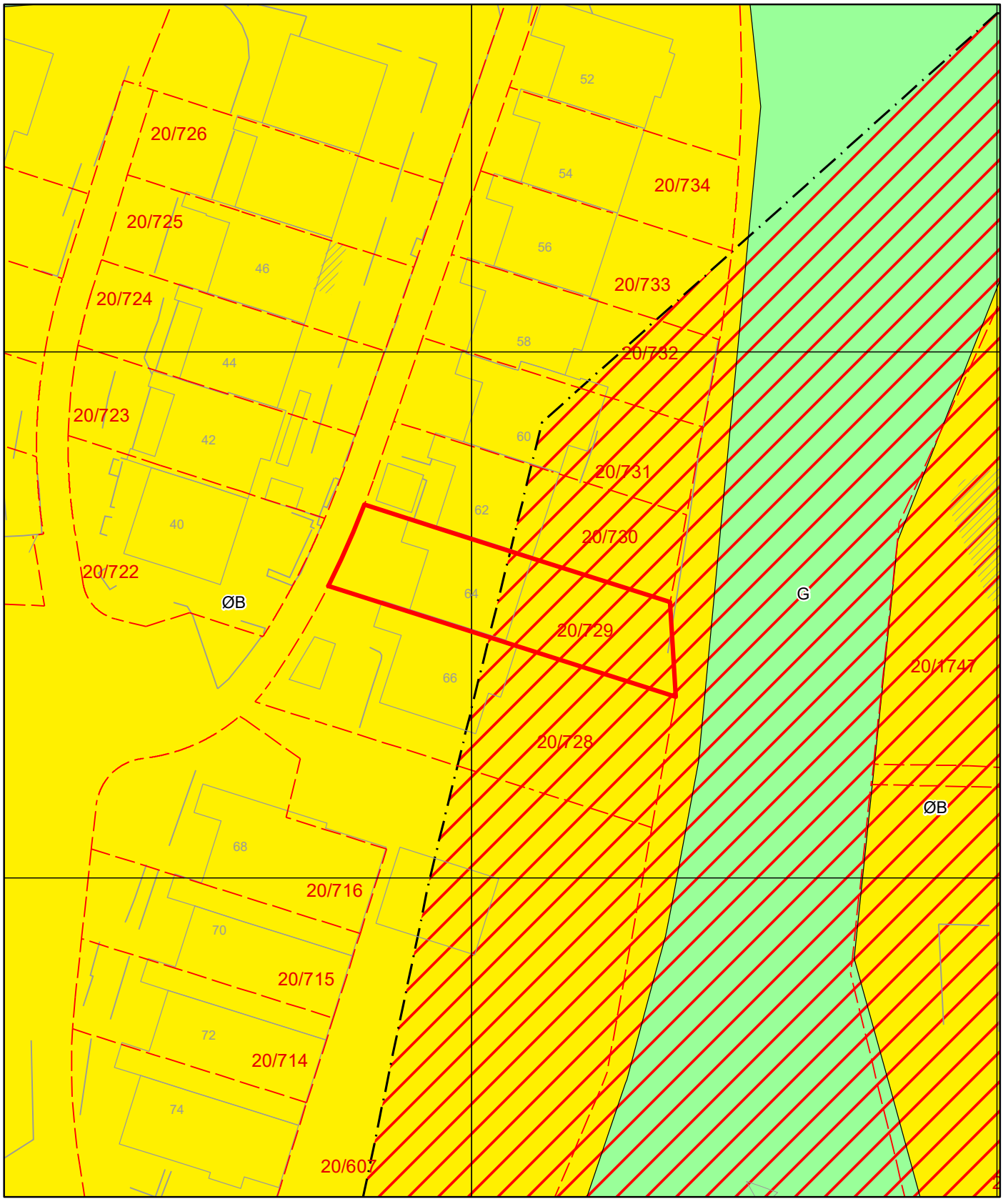
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 27.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 20/729/0/0
Adresse: Dalhaugene 64

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Faresone

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

BASISKART

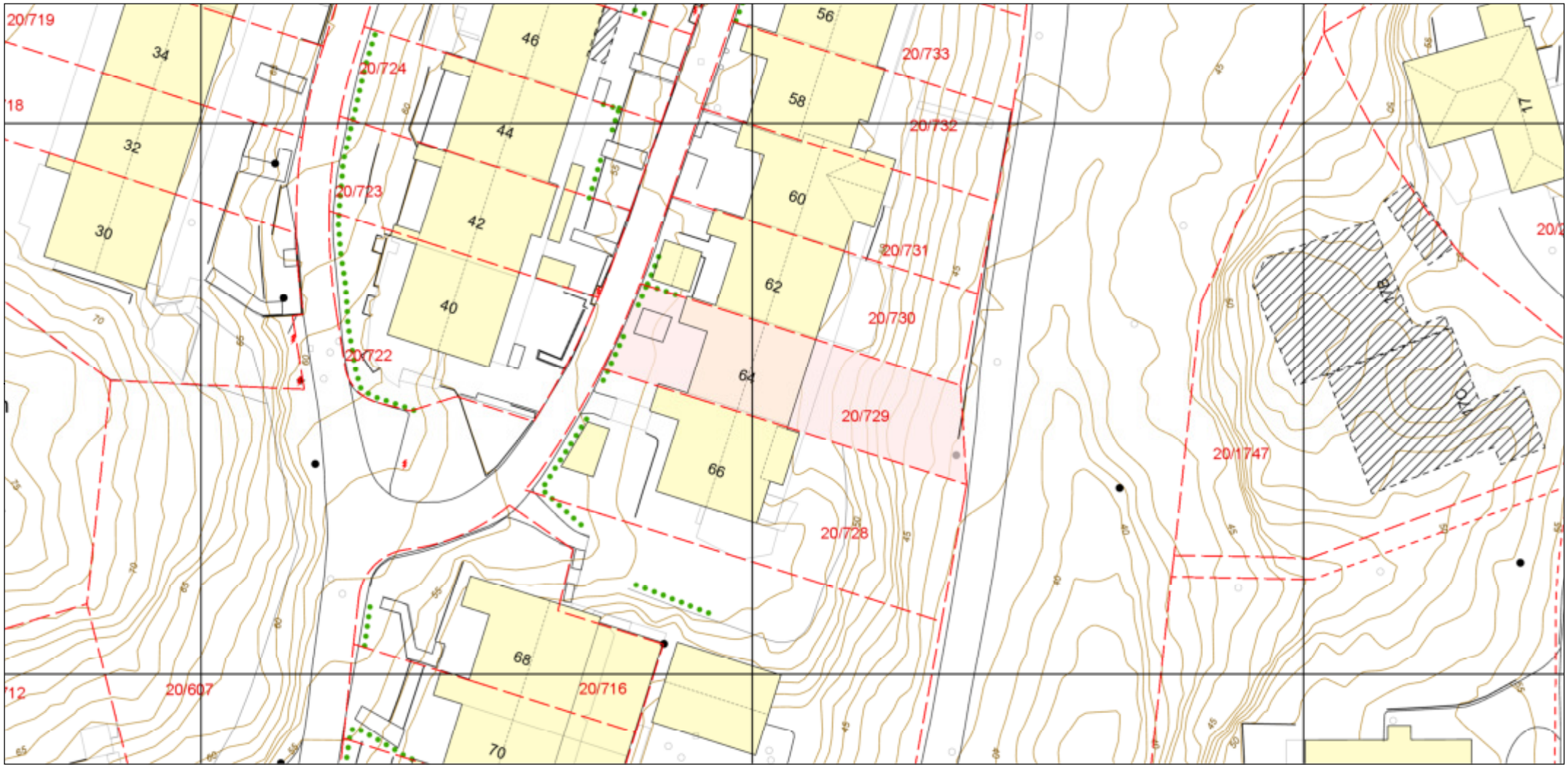
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 27.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/729/0/0
Adresse: Dalhaugene 64, 5153 BØNES

N



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Dalhaugene 64
Gnr. 20 Bnr. 729 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0144

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Amalie Bakken
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 98 21 17 27
E-post: amalie.bakken@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