BIRKELUNDSBAKKEN 21A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

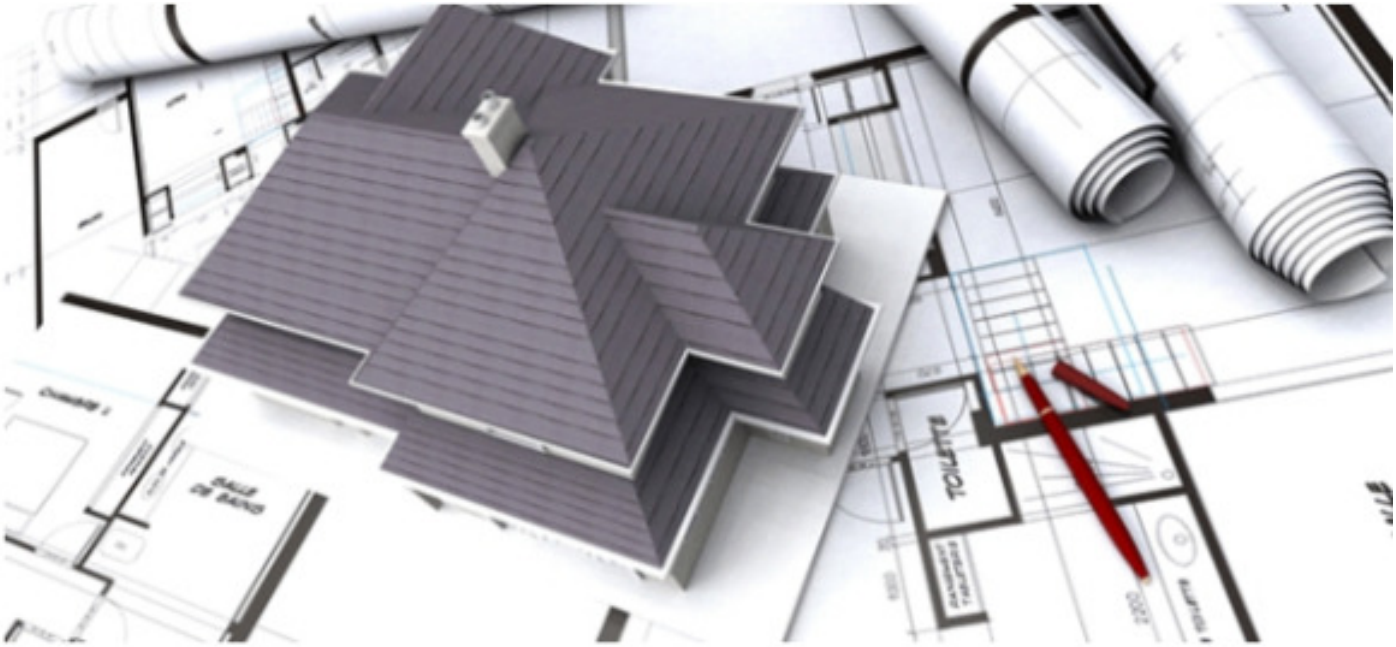
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Planinformasjon
Basiskart
Vegstatuskart
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Birkelundsbakken 21A , 5231 PARADIS
BERGEN kommune
gnr. 11, bnr. 283

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 07.03.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10143-8550 **Referansenummer:** ZK1385

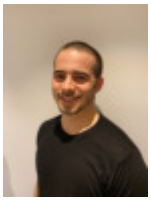
Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Foretaket er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regler og lover. Alle NT´s medlemmer gjennomgår obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982). Johan har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Næringstakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (byggelånskontroll, rådgivning mm).



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført 1986.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til Plan og bygningsloven fra 1985/byggeforskriftene fra 1969. (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter Byggeforskriftene fra 1969 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Boligen fremstår å være periodisk modernisert og normalt godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Saltak tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Ytterdører i tre, huntonitt og aluminium.

Terrasser/altaner:
Markterrasse i tre på ca. 35 m².
Altan på 13 m² med utgang fra kjøkken , oppført i tre.
Altan på 16,5 m² med utgang fra stue, oppført i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser, belegg og laminat.
Vegger: Malt tapet, malte plater/tapet. fliser på bad.
Himlinger: Takess og malte flater

- Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.
- Elementpipe som er pusset, peis i stuen.
- Innvendig trapp i malt tre.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje:
Bad fra byggeår.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, toalett og badekar med dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Vaskerom fra byggeår.
Vaskerommet har belegg på gulv, tapet på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk.

Bad i underetasje:
Badet ble pusset opp i 2018.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, vegghengt toalett og servant med innredning.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Bad i sokkelleilighet:
Badet er opplyst pusset opp i 2008.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra Strai med benkeplate i Decton. Glatte fronter. Integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kjøleskap.
Ventilator med mekanisk avtrekk.

Sokkelleilighet:
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Glatte fronter. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med parkett på gulv, malte flater på vegger.
Sanitærutstyr er toalett og servant.
- Mekanisk ventilasjon.
- Panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannrør i kobber, avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon i deler av boligen.
- Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.
- Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert i bod i underetasje.
- Boligen har 2 stk. sikringsskap med jordfeilautomater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

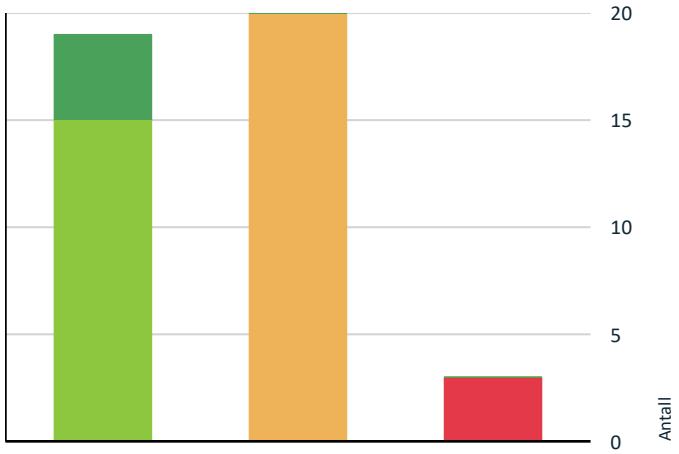
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsning i kjeller stemmer ikke med byggemeldte tegninger, innredning av sokkelleilighet er ikke byggemeldt.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

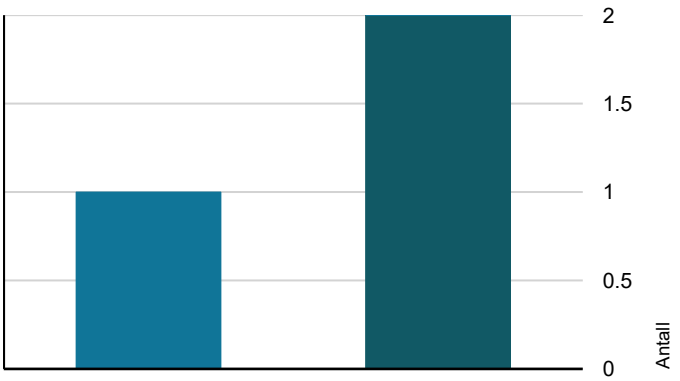
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

- Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Altaner	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Sokkelleilighet (u.etg) > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelleilighet (u.etg) > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelleilighet (u.etg) > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelleilighet (u.etg) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glassert teglstein.

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

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

- Det ble på befaring registrert noe fuktighet i undertak, Bergen Tak AS har i ettertid av befaring utbedret lekkasjer ved å kle inn pipe med pipebeslag, skifte 2 stk. takhetter og montert mønebånd.
- Isolasjon ligger i enkelte sjikt for tett til undertak, dette begrenser luftingen av takkonstruksjonen.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Synlig lekkasje i flere renneskjøter.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Nye vinduer i karnapp i 1. etasje montert i 2016 som egeninnsats, samt ett vindu på kjøkken montert i 2020 vurderes til TG1.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer på slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pga alder/slitasje må det påregnes løpende utskiftning av vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre, 1 stk. terreassedør i aluminium.
Ny terrassedør på kjøkken montert av fagfolk i 2020 og entredør og terrassedør på hovedsoverom montert i ca. 2017 vurderes til TG1.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Eldre dører på slutten av forventet levetid.

Ytterdører er på slutten av forventet levetid.



Dør til sokkelleilighet har stor grad utvendig slitasje.

TG 2 Terrasse

Markterrasse i tre på ca. 35 m².
Lukket konstruksjon på bakkenivå uten mulighet for besiktigelse av bjelker og fundamenter.

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

Rekkverk er målt til 0,79 meter, dagens krav er 1,00 meter, datidens krav var 0,90 meter.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Altaner

Altan på 13 m² med utgang fra kjøkken , oppført i tre.
Rekkverk er målt til 0,90 meter.

Altan på 16,5 m² med utgang fra stue, oppført i tre.
Rekkverk er målt til 0,95 meter.
Altan fornyet i 2016 (ikke søyler, kantbjelke, dragere)

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

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser, belegg og laminat.
Vegger: Malt tapet, malte plater/tapet. fliser på bad.
Himlinger: Takess og malte flater
Innvendige overflater er periodisk modernisert og fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

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

Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker på ca. 10-35 mm. (35 mm. registrert i stue)
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

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

Kostnadsestimat gjelder bare stue som er TG3 avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

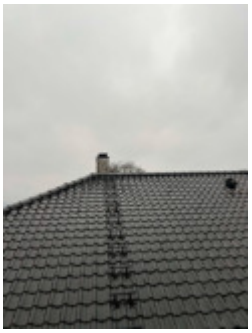
Elementpipe som er pusset, peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Pipe er slitt over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- For å lukke avviket trenger pipe utvendig vedlikehold.



- Pipe er slitt over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har underetasje hvor enkelte rom er delvis og helt under terrengnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved hulltaking i vegg i hall i underetasje er det registrert at det er brukt plast og forhudningspapp i vegg mot grunn, det er også lite/ingen lufting mellom isolasjon og murvegg.
Dette er en oppbygging som har høy skadefrekvens pga. kondens.

Ved fuktmåling gjennom hulltaking i en påforet vegg mot terreng i bod er det registrert en fuktverdi på 13 vektprosent i bunnsvillen. Denne verdien ligger i det øvre sjiktet av det som anses som normalt for treverk i innemiljø, men er samtidig en indikator på at fuktpåvirkning forekommer.

Risiko og konsekvenser:
- Økt risiko for sopp- og råteangrep
Treverk har en kritisk grense for råteutvikling ved ca. 20 vektprosent fuktighet. Selv om den målte verdien er under denne grensen, kan fuktnivået øke over tid ved vedvarende eksponering, noe som kan føre til råteskader.

En årsak til dette kan f.eks være at det tilføres fukt fra terreng/mangelfull drenering, kondens, kapillært oppsug fra betong eller utilstrekkelig fuktsperre mellom bunnsvill og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen må overvåkes, og tiltak kan bli nødvendige.
Årsak kan blant annet være kondens eller se punkt om drenering.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

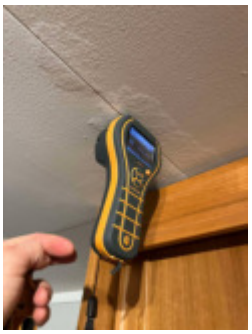




Andre innvendige forhold

Fuktmerker i himling i hall 1. etasje.
fuktmerkene er opplyst å være fra før eiers eietid, har ikke vært utvikling siden før 2014.

Tilstandsrapport



Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i de aktuelle platene på befaring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, toalett og badekar med dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

HELHETSVURDERING
Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Badet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om badet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
- Det er i luke til badekar synlig at konstruksjkonen ikke har membran, rommet tilfrdsstiller ikke dagens krav for våtrom mtp. tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes at det blir behov for at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak badekar, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Vaskerommet har belegg på gulv, tapet på vegger.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

HELHETSVURDERING
Vaskerommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
- Vaskerommet er 39 år og levetid for all kjent membran/alle typer belegg, er brukt opp. Hulltaking er ikke utført pga. nevnte avvik.
- Det er registrert at tapet i våtsone ved skyllekar er fuktskadet, det er manglende membran/tettesjikt i våtsone for skyllekar.
- Gulvbelegg/tettesjikt er skadet ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes at det blir behov for at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg mellom gang og vaskerom, uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2018 i regi av Murmester Harry S Berge AS, Svalland VVS AS, Gården Rørleggerservice AS og BI Elektro AS vurderes derfor iht teknisk forskrift 2017.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, vegghengt toalett og servant med innredning.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, malt himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Ca 16 mm. fall 80 cm fra sluk, høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør er ca. 35. mm.

Tilstandsrapport



Synlig membranopprett under terskel

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, smøremembran synlig klemt under klemring.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, vegghengt toalett og servant med innredning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg, luftespalte for tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



SOKKELLEILIGHET (U.ETG) > BAD

Generell

Badet er opplyst pusset opp i 2008 i regi av tidligere eier av boligen, vurderes derfor iht. tek97.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

MRK:
Det er installert ett duskabinett over sluk som da forhindrer tilkomst og kontroll. Sluk, fliser og løsning på evt. membran er kontrollert med de begrensninger dusjkabinettet medfører.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

SOKKELLEILIGHET (U.ETG) > BAD

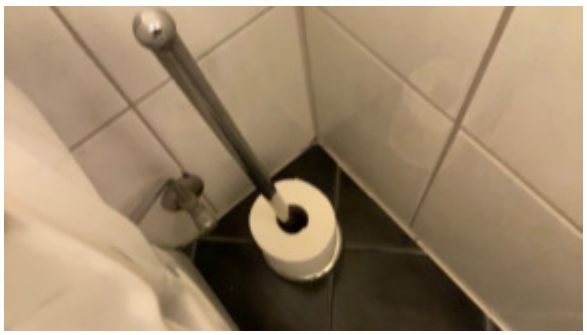
TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, takess i himling.

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

- Det er registrert svertesopp i fuger i overgang vegg/gulvverd siden av toalett.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring



SOKKELLEILIGHET (U.ETG) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Det er registrert dårlig fall mot sluk, gulv er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

SOKKELLEILIGHET (U.ETG) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har eldre støpejernsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



SOKKELLEILIGHET (U.ETG) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning.

SOKKELLEILIGHET (U.ETG) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

SOKKELLEILIGHET (U.ETG) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg mellom bad og kjøkken i våtsone for dusj, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Strai med benkeplate i Decton. Glatte fronter.
Integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kjøleskap.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

SOKKELLEILIGHET (U.ETG) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Glatte fronter. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

SOKKELLEILIGHET (U.ETG) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv, malte flater på vegger.
Sanitærutstyr er toalett og servant.
- Mekanisk ventilasjon.
- Panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert i bod i underetasje, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende. Ny stoppekran i ca. 2022.

Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget , men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon montert i 2020 av Vestland Ventilasjon.
Ventilasjonsanlegget har tilluft til oppholdsrom i 1. etasje og hall i underetajse, avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad i 1. etasje og kjøkken i sokkelleilghet.
For øvrig naturlig ventilasjon iht. datidens byggeskikk.

Kommentar:
Ventilasjon er delvis i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.
Sist service er opplyst utført i 2024.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (smartbereder) på 300 liter er plassert i bod i underetasje.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.

Tilstandsrapport

Støpsel er fasttilkoblet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har 2 stk. sikringsskap med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Elanlegget ble installert før eiers eietid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eiere, men i eiers eietid (siden 2014) er det bare autoriserte elektrikere som har utført arbeid på elanlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

- Det foreligger ikke samsvarserklæring/dokumentasjon på hele elanlegget.
- Samsvarserklæring datert 16/9-2024 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Inst. 10 stk utvendige spotter på fremsiden av hus.Inst. 2 stk utvendige stikkontakter til belysning.
- Samsvarserklæring datert 17/7-2024 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Inst. 2 stk spotter garasje.Reinst. Taklampe, speillys og stikkontakt på bad.
- Samsvarserklæring datert 11/6-2024 fra Kvassheim Elektro AS fremvist, denne omhandler: Oppkobling av ny Høiax VVB i kjeller på eksisternede 16A kurs. Tilkoblet via kippbryter ved bereder.
- Samsvarserklæring datert 1/9-2023 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Oppgradering av Hovedsikringsskap og sikringsskap i kjeller til leilighet.Nytt overbelastningsvern og alle kurser oppgradert til jordfeilautomater.Rehab innsats installert i begge sikringsskap.
- Samsvarserklæring datert 1/3-2023 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Inst. 2 stk stikkontakter på soverom kjellerleilighet.Inst. Benkarmatur på kjøkken kjellerleilighet.
- Samsvarserklæring datert 6/2-2023 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Inst. Billader i garasje. (Billader levert av kunde!) Inst. Fast tilkobling av varmtvannsbereder.Inst. 2 stk stikkontakter i stue.Inst. 4veis stikkontakt på kontor.Inst. Nye termostater kjellere (gang, kjøkken, kontor, stue)Oppgradering av kabler til kurs stue, mellomgang i kjeller.Inst. Overspenningsvern.
- Samsvarserklæring datert 23/4-2021 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Reinst. 3 stk stikkontakter utvendig.Inst. Stikkontakt på terrasse.Inst. Ny kurs og stikkontakt til ventilasjon på loft.Inst. Lys på loft.Reinst. Lysarmaturer boder i kjeller og på vaskerom.
- Samsvarserklæring datert 20/1-2021 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Inst. Nye kurser til kjøkken i utførelse av type jordfeilautomater.Inst. Spotter, stikkontakter, brytere, varmekabler og lamper kjøkken.
- Samsvarserklæring datert 18/12-2020 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Feilsøking på kurser. Løs skrusikring. Alle skrusikringer gått over og skrudd til.
- Samsvarserklæring datert 2/10-2020 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Inst. Sikkerhetsbryter til varmepumpe og utvendig stikkontakt ved varmepumpe.
- Samsvarserklæring datert 15/10-2018 fra BI Elektro AS fremvist, denne omhandler: Rehabilitering av bad U.etg.
- Samsvarserklæring datert 14/6-2019 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Feilsøking på kurser til kjeller.
- Samsvarserklæring datert 21/12-2017 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Montere dimmer i gang, sjekke lampe i gang.
- Samsvarserklæring datert 18/5-2017 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Utbedret jordfeil.
- Samsvarserklæring datert 2/2-2017 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Reinst. thermostater tv-stue og bad 1. etasje. Instl. stikkontakter tv-stue.
- Samsvarserklæring datert 3/11-2016 fra Skaar Elektro Service AS fremvist, denne omhandler: Bytte defekte termostater i stue og gang.

Tilstandsrapport

Installere dimmer spisestue og byttet bryter for varme i skyvedør.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller dokumentasjon/samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.
Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Dagens anbefaling I byggforskserien er fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen, det er ikke utført her.

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 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rustspreng i grunnmur under dør til sokkelleilighet, oppstår pga. for lite overdekning av armmeringsjern.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringsbehov påregnes.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ledninger fra byggeår.
Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "levetidstabeller" som er ett gjennomsnitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

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

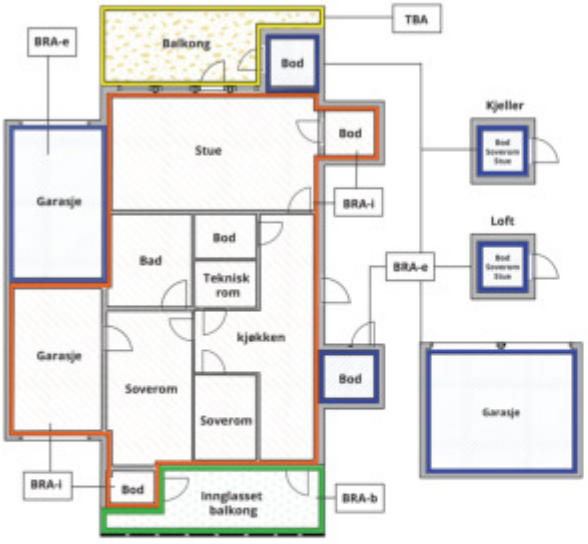
Hva er måleverdig areal?

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.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	160			160	30
Underetasje	75			75	35
Sokkelleilighet (u.etg)	58			58	
1. etasje		15		15	
SUM	**293**	**15**			**65**
SUM BRA	**308**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Kjøkken, Stue, TV-stue, Omkledningsrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Hall, Vindfang, Toalettrom, Vaskerom		
Underetasje	Bad, Gang, Hall, Soverom, Soverom 2, Omkledningsrom, Gang 2, Bod, Bod 2, Bod 3		
Sokkelleilighet (u.etg)	Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Kontor, Bod		
1. etasje		Garasje	

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:
Sokkelleilighet:
- Soverom: 7,8 m².
- Stue: 18,8 m².
- Kjøkken: 12,8 m².
- Bad: 5 m².
- Kontor: 8,5 m².
- Bod: 3 m².

Underertasje:
- Bad: 4,8 m².
- Hall: 13,9 m².
- Gang: 7,5 m².
- 2 stk. soverom: 13,4 m² og 7,6 m².
- Omkledningsrom: 6,7 m².
- Gang: 2,4 m².
- 3 stk. boder: 4 m², 4,6 m² og 7 m².

1. etasje:
- Kjøkken: 18,3 m².
- Stue: 55,3 m².
- Tv-stue: 18,4 m².
- Omkledningsrom: 6,6 m².
- Bad: 7,7 m².
- 2 stk. soverom: 13,6 m² og 8,2 m².
- Hall: 13,2 m².
- Vindfang: 3,5 m².
- Toalettrom: 2,8 m².
- Vaskerom: 6,9 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsning i kjeller stemmer ikke med byggemeldte tegninger, innredning av sokkelleilighet er ikke byggemeldt.

Brannceller

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

Kommentar:
- Sokkelleilighet er ikke oppført som egen branncelle.
- Montert nytt kjøkken i regi av fagfolk.
- Endel elarbeid, viser til samsvarserklæringer.,

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- 123 Rør AS montert ny varmtvannstank i 2024, dokumentasjon fremvist.
- Bergen Tak AS har utbedret nboe utettheter i tekking, fremvist faktura datert 31/3-2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ikke tilfrestillende lysinnslipp i kontor i underetasje

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	271	37

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Frank Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	11	283		0	1038.1 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Birkelundsbakken 21A

Hjemmelshaver

Frank Dahl og Turid Lillian Hjermann Dahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i Birkelundsbakken.
Gode utsikts og solforhold fra eiendommen.
Kort vei til Bergens mange populære turområder. Det går grusvei helt til Nubbevannet som er et yndet turmål for de badeglade på sommerstid.
Fra eiendommen er det en liten kjøretur til Bergens største arbeidsplass, Haukeland Universitetssykehus, og ca.10 minutter til sentrum. Det er flere butikker i nærområdet og kort avstand til Sletten Senter, Nesttun sentrum og videre til Lagunen Storsenter som har rikelig utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, postkontor og kafeér. Til den daglige handelen har du kort vei til Rema 1000 Nattland og Kiwi på Birkelundstoppen.
Bensinstasjon, frisør og pizzarestaurant ligger ved innkjørselen til Nattlandsfjellet.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei.
Hjemmelshaver til vei er sameie i nr. 21 (Gnr 11. Bnr. 10)

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1038,1 m² som er pent opparbeidet.
Parkering i garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.03.2025	Viser til egenerklæring datert 5/3-2025.	Fremvist		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250270

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frank Dahl	Turid L Hjermann Dahl

Gateadresse
Birkelundsbakken 21A

Poststed	Postnr
Paradis	5231

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6231897

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: 74250270

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De aktuelle firma har gjort hhv murer- , rør-, elektro- og møbelmonteringsarbeid på badet i u etg.

Arbeid utført av: Murmester Berge, BI Elektro, Svalland VVS og Gården Rørleggerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert nytt sluk av Svalland VVS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Murmester Harry Berge

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: Nei

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: Det manglet mønebånd under takmønet og det er rettet opp på alle toppsteinene. Når det regnet og blåste kunne det trenge inn vann under mønesteinene.

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

Beskrivelse: Det er avvik på gulv i karnapp i stue - større enn 30 mm - jf tilstandsrapporten. Der er en sprekk i støpt gulv i u etg. i den ene boden.

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er oppgradert mye på det elektriske anlegget - nye kurser knyttet til kjøkken, varmepumpe, el-billader og balansert ventilasjon

Arbeid utført av: Skaar elektro, Ishavskraft og BI elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av Skaar elektro - dokumentasjon på boligmappa

Document reference: 74250270

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert nye vinduer i stue - 4 stk og en del dreneringsrør er lagt ned i hagen mot øst

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: Bergen tak AS montert pipebeslag, månedbånd, to nye takhetter og kontrollert og skiftet defekte takstein. Det er montert ny garasjeport. Det er bygget ny terrasse utenfor stue (2017), huset (2024) og grunnmur (2025) er malt på dugnad/ufaglært. Skiftet kledning over ny terrasse og i forbindelse med skifte av stuevinduer.

Arbeid utført av: Bergen tak AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hageleilighet på omlag 60 kvm er leid ut for 12.000 kr/mnd pluss strøm - Huseierforeningen sin standard kontrakt.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: Loftet er etterisolert og i uetg er det montert branndør mot leilighet og et rom er delt opp i to mindre.

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

Beskrivelse: Vi har fått nabovarsel (om lag 4-5 år siden) knyttet til bygging av hus på nedsiden av Nedrelia - tett mot Birkelundsbakken bak holdeplass for buss.

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

Beskrivelse: Vi har kjøpt tilstandsrapport

Filer

Tilstandsrapport_10143-8550_1 (3).pdf
Faktura Bergen tak.pdf
Bereder dokumentasjon.pdf
Hordaland asfalt Tilbud _5948 (1).pdf
Garasjeport.pdf
FDV varmekabel vindfang - O22482.pdf
Samsvarserklæring.pdf
Risikovurdering.pdf
Sluttkontroll.pdf
Bereder Birkelundsbakken 21A, 5231, (1).pdf
Samsvarserklæring.pdf
FDV - O22866.pdf
Risikovurdering.pdf
Sluttkontroll.pdf
Samsvarserklæring.pdf
Sluttkontroll.pdf
Risikovurdering.pdf
FDV - O22802.pdf
29195 Samsvarserklæring.pdf
29195 Sluttkontroll.pdf
Kursfortegnelse leilighet - O22358.pdf
Kursfortegnelse hus - O22358.pdf
FDV - O22358.pdf
Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 74250270

Sluttkontroll.pdf | Risikovurdering.pdf | fdv - o22149.pdf | Samsvarserklæring.pdf

Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontroll.pdf | fdv - o22127.pdf | Samsvarserklæring.pdf | Risikovurdering.pdf

Sluttkontroll.pdf | Samsvarserklæring.pdf | fdv - o21232.pdf | Risikovurdering.pdf | Sluttkontroll.pdf

fdv - o20895.pdf | fdv varmekabel - o20895.pdf | Samsvarserklæring.pdf | Sluttkontroll.pdf | Risikovurdering.pdf

Samsvarserklæring.pdf | Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontroll.pdf | Samsvarserklæring.pdf

Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontroll.pdf | Byggetillatelse.pdf | Utkast vedtekter.pdf

VEDTEKTER Vegeigar forslag.pdf | Bergen kommune.pdf | Diverse kart.pdf | Eiendomskart.pdf | Flyfoto.pdf

Generalplanen.pdf | Skjøte veirett.pdf | Veikart.pdf | Bergen kommune.pdf | Bruksrett vei.pdf | Byggetillatelse.pdf

Diverse kart.pdf | Eiendomskart.pdf | Flyfoto.pdf | Mur.pdf | Teknisk kart.pdf

Tegninger BBK 21 A inkl søknad .pdf | Murmester Berge.pdf | Gården rørleggerservice.pdf | Comfort Svalland VVS.pdf

BI Elektro.pdf | Bergersen Flis.pdf | 5NELFO_Sluttkontroll_R1_IM_(Bad_1.etg).pdf

4NELFO_Samsvarserklæring_(Bad_1.etg).pdf | 3NELFO_Risikovurdering_R1_(Bad_1.etg).pdf

2Varme_Nexans_(Bad_1.etg).pdf | 1Sluttkontr._Samsvarserkl._forenklet.pdf | Sluttkontroll - O20339.pdf

Samsvarserklæring - O20339.pdf | Forenklet samsvarserklæring - O13405.pdf | Samsvarserklæring - O13171.pdf

Samsvarserklæring - O13064.pdf | FDV 2 O12925.pdf | Samsvarserklæring O12925.pdf | FDV O12925.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er tinglyst veirett og organisert brøyting på vinteren. Der er en sprekk i mur i hjørnet nederst i hagen mot nabohus. Det er lagt drensledning i plen fra flaggstang og ned i enden av hagen (samme hjørnet).

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250270

Tilleggskommentar

All dokumentasjon knyttet til modernisering av elektrisk anlegg er lagt inn på boligmappa.

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: 74250270

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Dahl	13098fbb309550297906bb31d1a43c9aed91077c	29.04.2025 19:49:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Hjermann Dahl	49fda55304c99a22968e9944e82ba90aaf3f02d6	29.04.2025 19:53:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250270

- 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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 11/283/0/0
Utlistet 30. april 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
258624087	Grunneiendom	0	Ja	1 037,9 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.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5430001	31	FANA. GNR 11 BNR 154 OG 186, BIRKELUNDSBAKKEN, BUSSLOMME V/NR. 24 OG 24A	202310880	28.10.2002

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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	54,2 %

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
30630000	30	FANA/ÅRSTAD. GNR 11 BNR 4, ØVRE NATTLAND	3	-
5430000	30	ÅRSTAD/FANA. RV 14 BIRKELUNDSBAKKEN	3	202310880
8820000	30	FANA/ÅRSTAD. GNR 11 OG 12, FANTOFT, CHR. MICHELSENS INSTITUTT	3	190840104
-	35	Paradis gnr 11 bnr 2, 304, 722 Nattlandslunden	5	201915524
71370000	35	FANA. GNR 12 BNR 269 MFL., FANTOFTVEGEN	5	202312531

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
11/52	139391071-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	11.02.2025	202418723
11/10	300099058	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	27.11.2009	200916383
11/51	139391063	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.01.2021	201818931
11/51	139391063	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.01.2021	202025533
11/29	139390857-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.06.2014	201419222

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 30. april 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

Kommuneplanens arealdel

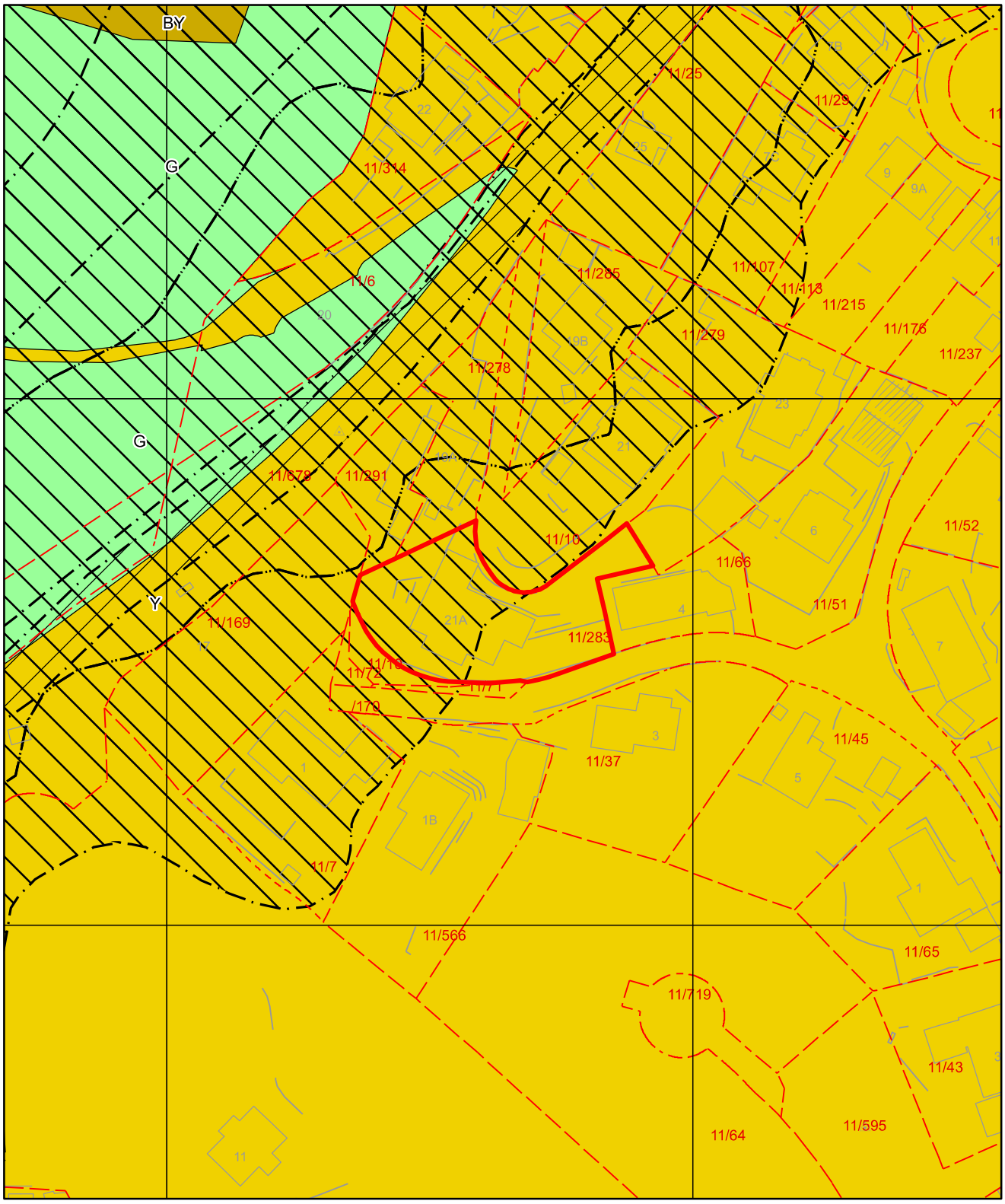
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 30.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 11/283/0/0
Adresse: Birkelundsbakken 21A

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BASISKART

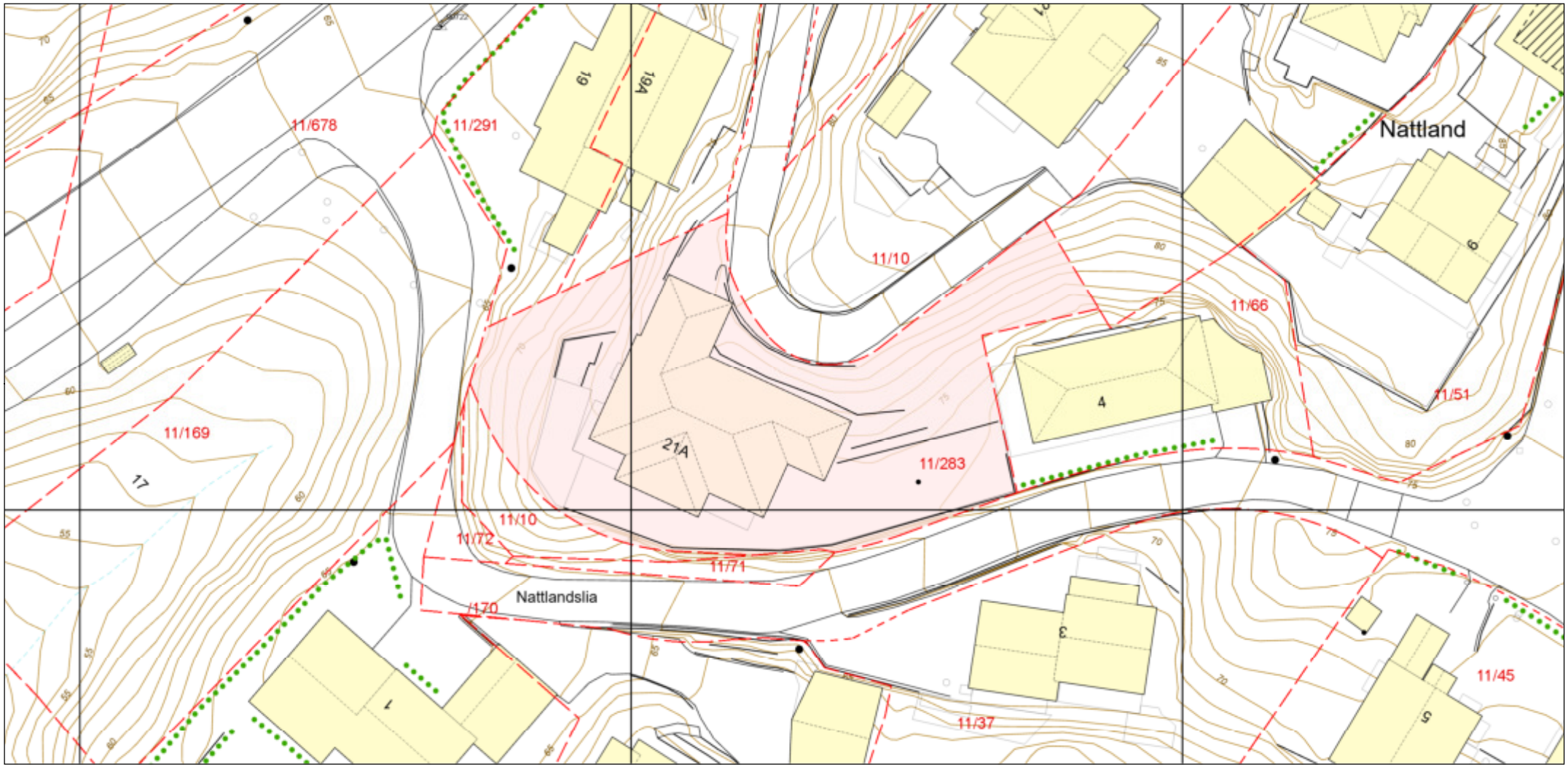
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 30.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/283/0/0
Adresse: Birkelundsbakken 21A, 5231 PARADIS

N



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

VEGSTATUSKART

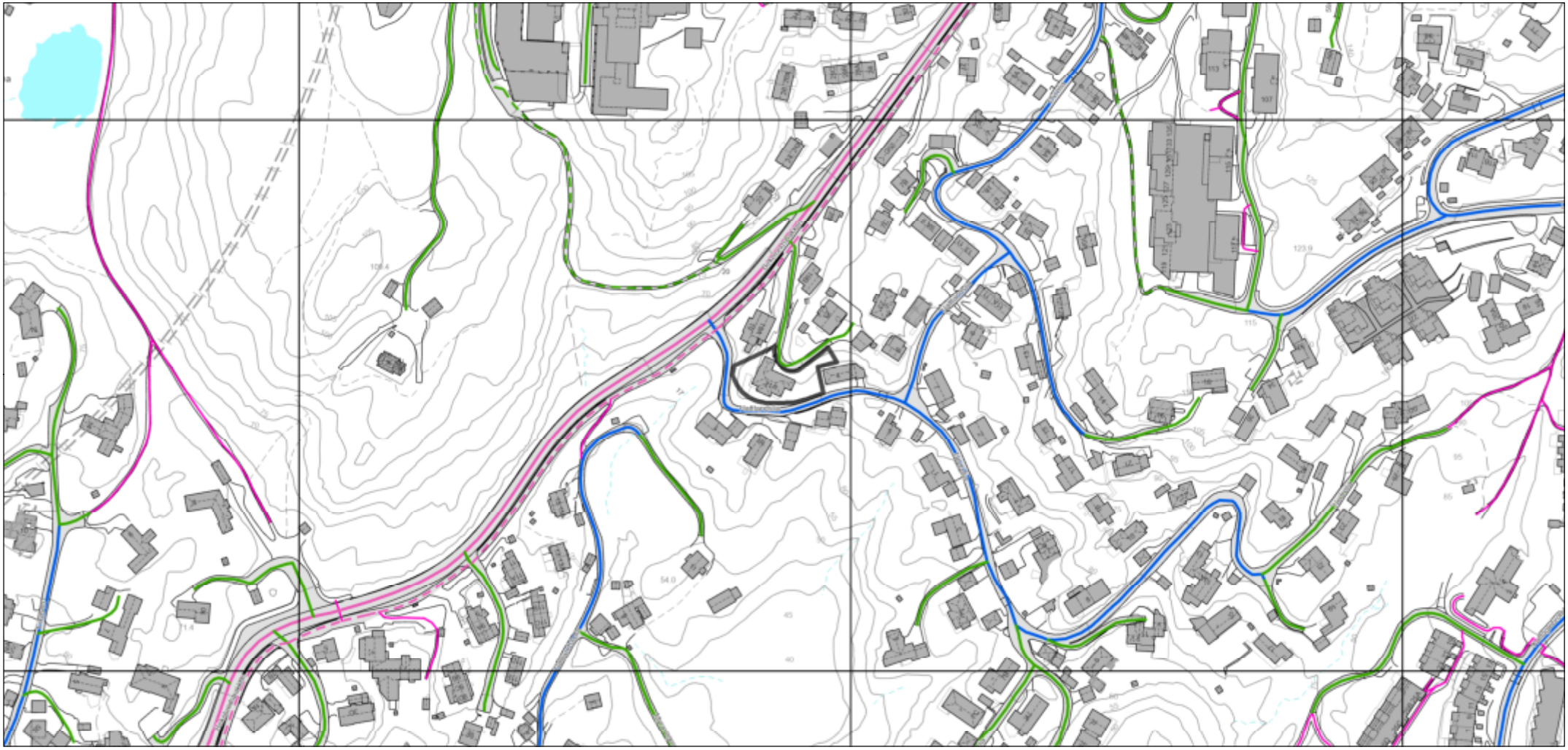
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 30.04.2025

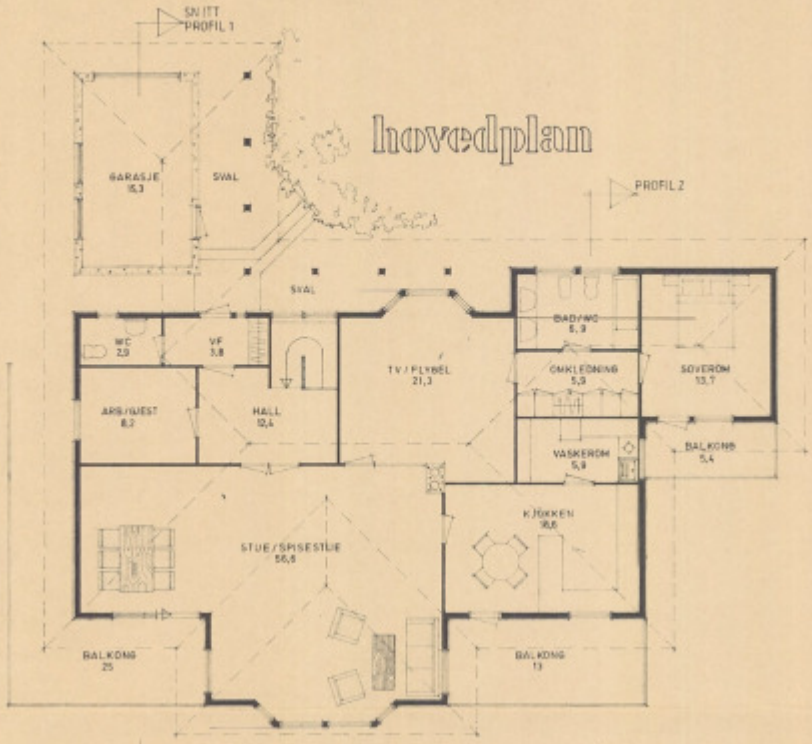
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/283/0/0
Adresse: Birkelundsbakken 21A, 5231 PARADIS

N

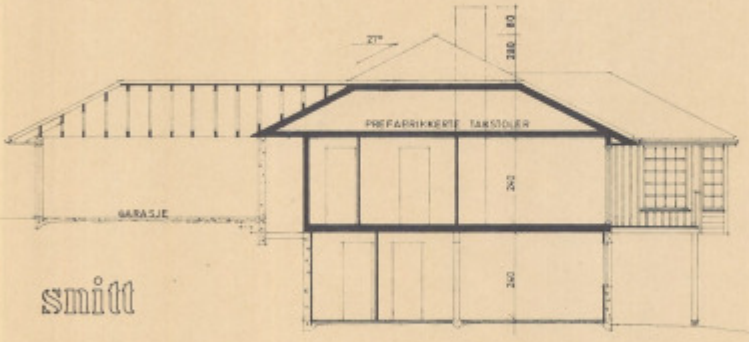


- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat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

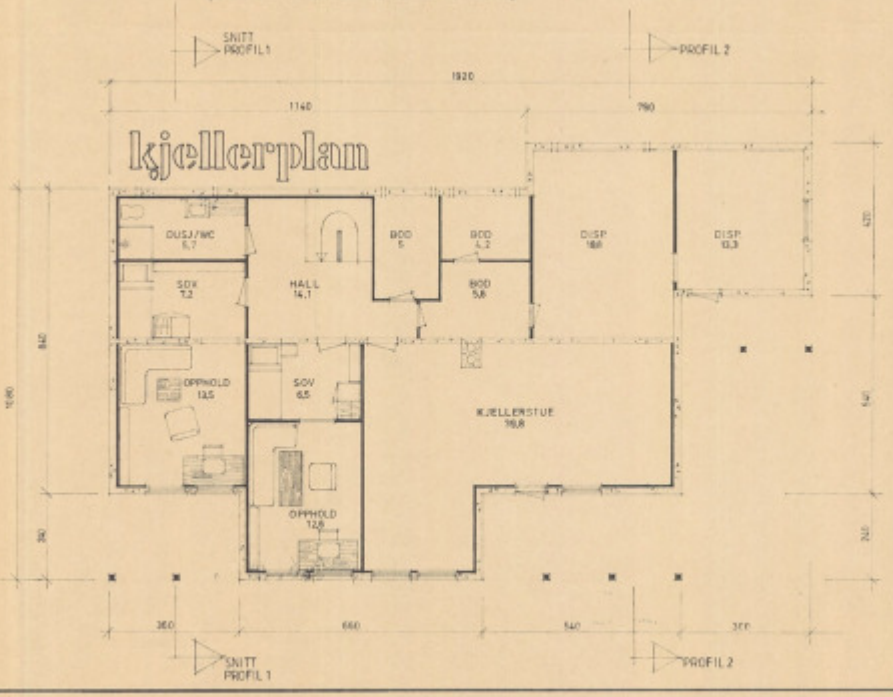
TEGNINGER



hovedplann



snitt



kjellerplann

BYUTVALGET FOR BYGGESAKEN
04.0104 640018

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

TYPEBETEGNELSE: SH 113

HUSBANKENS REG. NR.:

BYGGHERRE: ARVID JOHANNESSEN

BYGGEPLASS: BIRKELUNDSBK. 21a

SANDE HUS

MÅLESTOKK: 1:100

TEGN.:

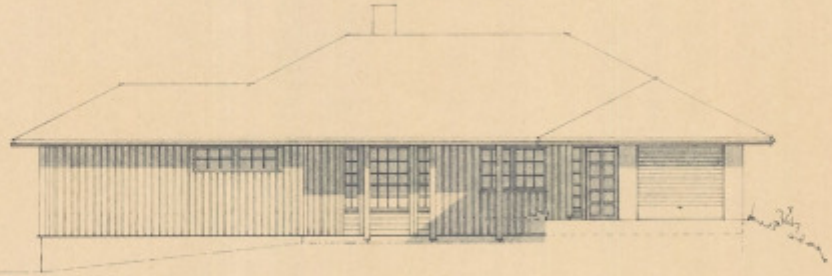
DATO: 23.12.83

KONTROLLERT:

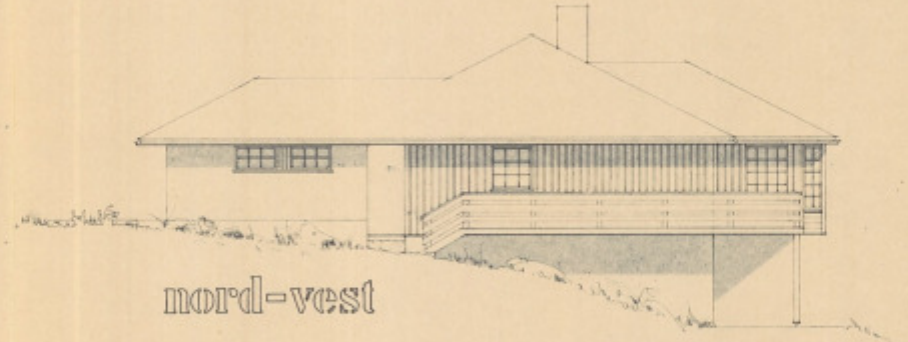
SAK NR.: 83004

TEGN. NR.: 8-003

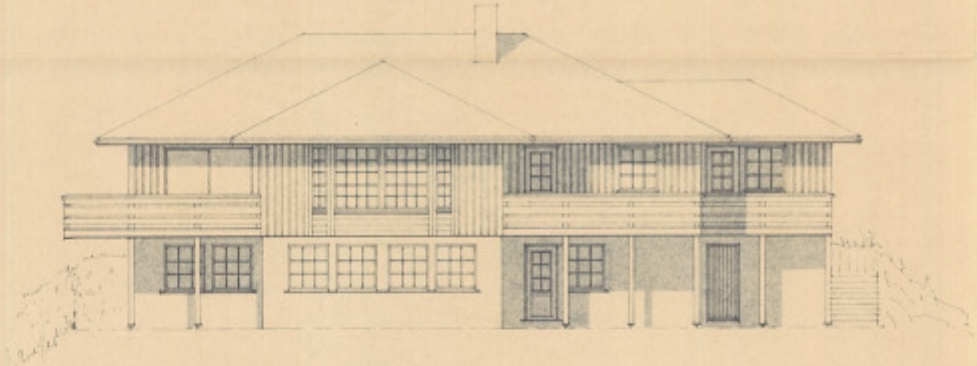
Denne tegning er Arne Sande A/S eiendom og må ikke benyttes eller etterlignes uten vår tillatelse.



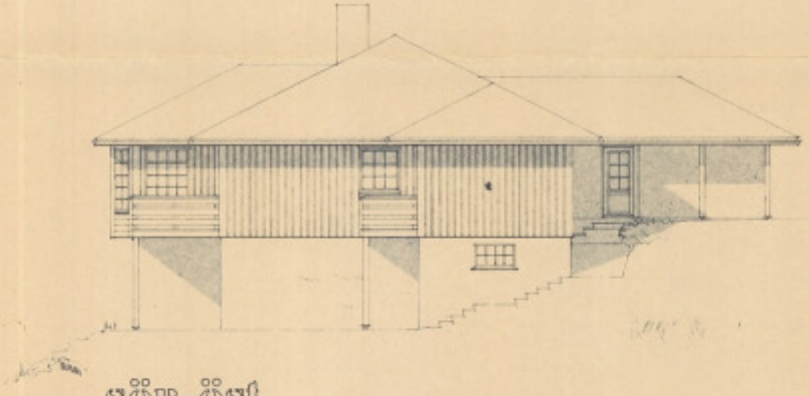
nord-øst



nord-vest



sør-vest



sør-øst

BYGNINGSTEKNISK AVDELING
GODKJENNES VEDLIGGENDE
01.04.1984

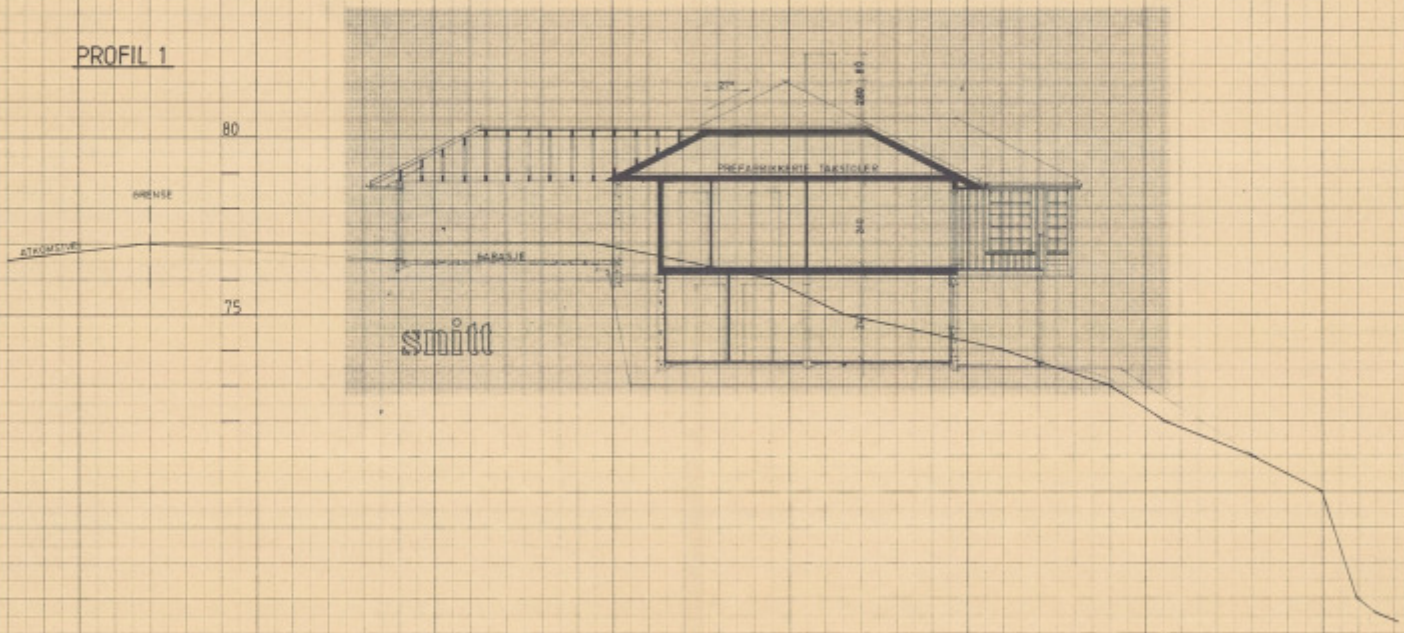
INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

TYPEBETEGNELSE: SH 113	HUSBANKENS REG. NR.	BYGGHERRE: ARVID JOHANNESSEN
SANDE HUS		BYGGEPLASS: BIRKELUNDSBK. 21a
		MÅLESTOKK: 1:100 — TEGN.
		DATO: 23.12.83 — KONTROLLERT
		SAK NR.: 83004 — TEGN. NR.: 8 - 002

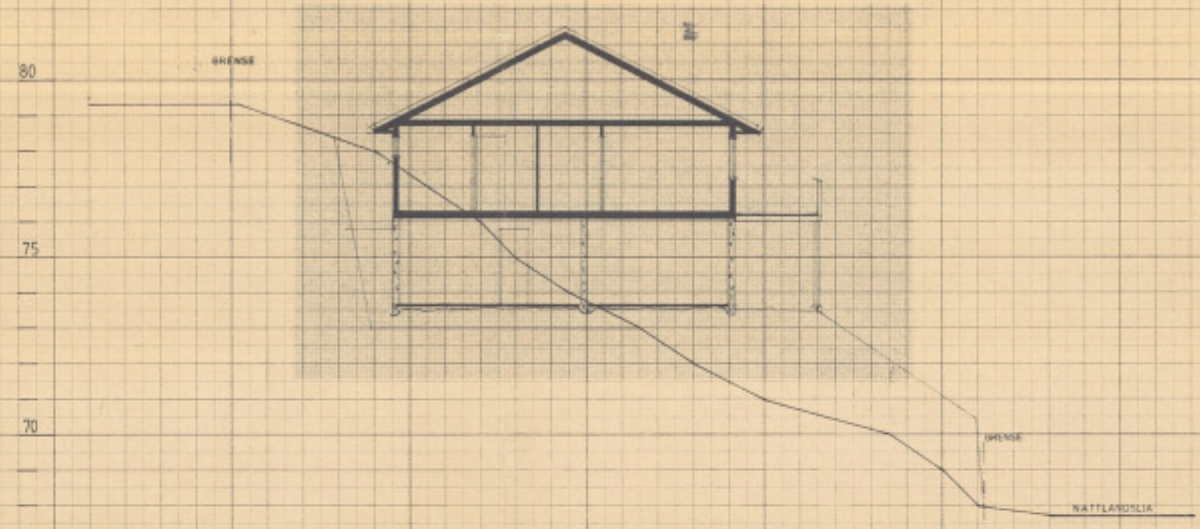
Denne tegning er Arne Sande A/S eiendom og må ikke benyttes eller etterlignes uten vår tillatelse

-15 -10 -5 0 5 10 15 20

PROFIL 1



PROFIL 2



BYGNINGSINSPEKSJONEN
BYGGESAKSMEDHJELPEN
04.01.84 840018

TYPEBETEGNELSE	PROSJEKTNR. REG. NR.	BYGGHERRE	ARVID JOHANNESSEN
SH113 PROFILER		BYGGEPLASS	BIRKELUNDSBK. 21a
SANDE HUS		MÅLESTOKK 1:100	TEGN
		DATO 23.12.83	KONTROLLERT
		SAK NR. 83004	TEGN. NR. 8-004

Denne tegning er Arne Sande A/S eiendom og må ikke benyttes eller etterlignes uten vår tillatelse.

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:
Birkelundsbakken 21A
Gnr. 11 Bnr. 283 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0270

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Olav Fretland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 20 88 44

E-post: olav.fretland@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