PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

STRAUMESVINGEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegning

Servitutter og festeavtale

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Straumesvingen 5, 5151
STRAUMSGREND

BERGEN kommune

gnr. 21, bnr. 904

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12127-2172 **Eiendomsverdi ref nr:** TQ9228

Foretak: Lund Takstingeniør AS **Takstingeniør:** Tom-Erik Seierslund

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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:
- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO

Rapportansvarlig



Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136

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 (https://iverdi.no/).

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1973, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med normal standard på bygningsmasse, overflater og innredninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

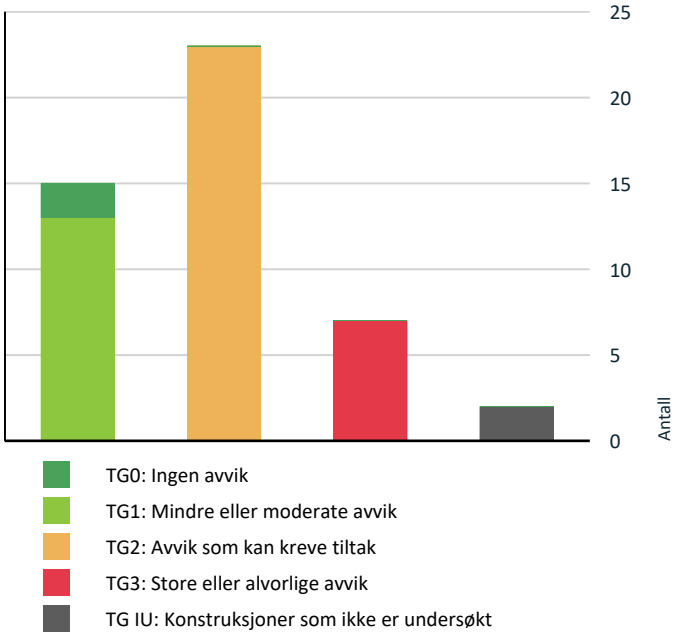
Bod over garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

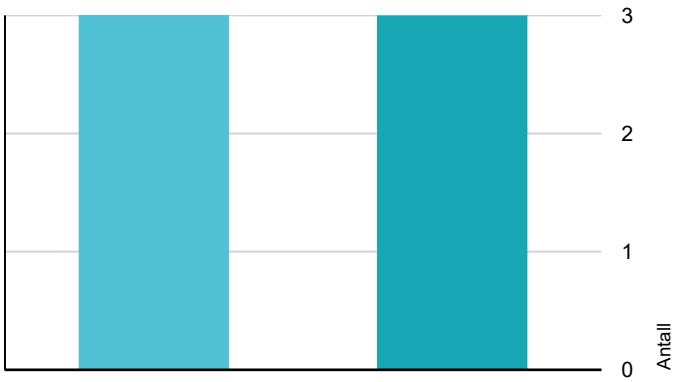
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken (måler 85,4 kvm) > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 6,4 kvm) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (måler 6,8 kvm) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (måler 6,8 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører - 1 - 2 - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken (måler 85,4 kvm) > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 6,4 kvm) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 6,4 kvm) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (måler 6,8 kvm) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (måler 6,8 kvm) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (måler 6,8 kvm) > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med papp- eller folietekking.

Antatt brukstid taktekking:
- takfolie med ballast av singel el. tilsvarende 15-25 år
- takfolie mekanisk innfestet og asfalttakbelegg 15-35 år.

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.
Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Tilstandsrapport

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ett nedløp mangler nedløpsfeste på garasjen.

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.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsfeste bør monteres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasadene er bekledd med liggende og stående trekledning montert på bindingsverk.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved garasje mangler det noen bord under kiste.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Bord bør monteres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Over uteplass ble det i følge eier montert nytt tak i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det nye taket er ikke kledd på underside, og er ikke malt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen bør lukkes og males.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vindu med 2-lags isolerglass i pvc karm.

Over stuevindu er det persienner.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass. Glass kan være punktert uten at dette var synlig på befaringsdagen.

Det ble ikke observert råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.



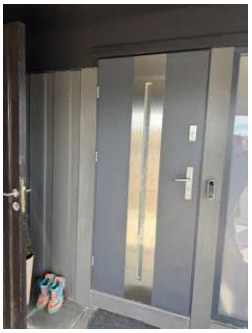
TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bolig har en formpresset ytterdør med glassfelt.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Til garasje er det to automatiske leddporter.



TG 1 Dører - 1 - 2

Beskrivelse

Boligen har to terrassedører med isolerglass i pvc karm.

Fra stue er det en skyvedør med isolerglass i aluminiumskarm fra 2006.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport







TG 2 Dører - 1 - 2 - 3

Beskrivelse

Til bod med utvendig tilkomst er det en ytterdør i trekonstruksjoner fra byggeår.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørenes forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Dørene er eldre, og har ikke dagens egenskaper med krav til u-verdi og kvalitet, og egenskap til pakninger mellom karm og dør er redusert.

Det ble ikke observert råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har utgang fra stue til ca.110 kvm terrasse.

Tilstandsrapport

Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler litt terrasse rundt svømmebasseng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassebord må monteres.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse
Fra soverom og baderom er det utgang til terrasse som delvis er overbygget, og har dekke av betong og rekkverk av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er malingsslitt.

Utenfor soverom er det tekket med metall.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket bør males.

Metalltekking bør erstattes annen løsning som tåler fukt og tråkk.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har utvendige trapper av murkonstruksjoner.

Trinnene er belagt med skiferheller.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På eiendommen er det et svømmebasseng med bredde 3 meter, lengde 6,5 meter og dybde 1,5 meter.

Over bassenget er det et flyttbart plast tak.

På kortsiden er det en varmepumpe som varmer bassengvannet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat.

Veggene er belagt med malte plater og trepanel. I underetasje er det noe pusset mur.

Takene er belagt med malte plater og takplater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Foran trapp er det ujevnt gulv som har gitt sliper i laminat.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Se under etasjeskiller.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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.

Kostnadskonsekvens er kun for avretting av gulvene med flytsparkel eller tilsvarende, ikke for de- og remontering av gulv, dører og listverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har en pipe av teglstein.

Boligen har ikke ildsted.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll. Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjon bak veggplate. Det er målt 17 % fukt i bunnsvill.

Høy fuktighet over tid kan føre til mugg og råte i konstruksjonen.
Det ble ikke observert skader på konstruksjonen på befaringen.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Ved fuktighet over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Bakvegg bør holdes under oppsyn, og er en risiko konstruksjon.



TG 2 Krypkjeller

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fukt i krypkjelleren. Se under drenering. Krypkjelleren er en risiko konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krypkjeller må holdes under oppsyn. Grunnet fukt som er svært vanskelig å fjerne, bør krypkjelleren ikke benyttes til lagring.







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har en tretrapp fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har hvite profilerte og svarte slette dører.

Det er glass i flere dører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (MÅLER 6,4 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommets alder er ikke oppgitt.

Basert på overflatenes utseende og tilstand, er det vurdert at våtrommet er pusset opp etter TEK17.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 6,4 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

I himling ble det observert fuktmerker på befaringen. Det ble foretatt hullboring og fuktmåling. Ingen fukt ble oppdaget.

Etter befaring har vi mottatt følgende informasjon fra eier:
Ifm mugg/fukt sak som var på bad v/soverom, så blei taket tatt ned og tørket opp med avfukter. Ingen lekkasje lokalisert. Dette har nok oppstått mtp temperaturforskjell inne/ute. Det blei og isolert og tetta til på nytt. Har og no blitt sparkla og malt på nytt.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 6,4 KVM)

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

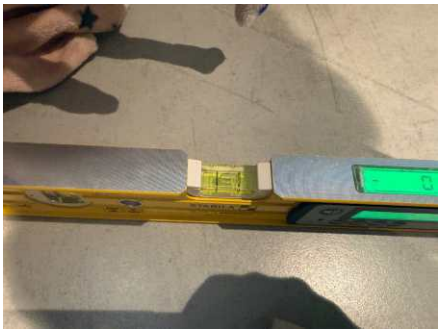
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør støpes nytt fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > BAD (MÅLER 6,4 KVM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 6,4 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har toalett, dobbel vask med underskap og to dusjer.

Rommet har lys i speil og spotter i tak.

I følge eier er baderomsinnredningen montert ny i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det ble ikke observert drenshull fra innebygget sisterne på toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drenshull bør etablere for at kondensvann eller vann fra lekkasje ledes ut på gulv. Dersom sisterne er utført med pose (sealbag eller tilsvarende system), må dette dokumenteres.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD (MÅLER 6,4 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 6,4 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen, fra soverom.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,8 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommets alder er ikke oppgitt.

Basert på overflatenes utseende og tilstand, er det vurdert at våtrommet er pusset opp etter TEK17.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,8 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himlingen er belagt med malte plater.

Våtrommet har baderomsplater på veggene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,8 KVM)

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør støpes nytt fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,8 KVM)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke tett rundt gjennomføring i vegg for rør under vask, som er del av vaskens våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det må tettes rundt gjennomføring med egnet materiale.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,8 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med underskap, dusj, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Rommet har spotter i tak og lys i speil. På vegg er det vannskap, og i hjørnet er det varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det ble ikke observert drenshull fra innebygget sisterne på toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drenshull bør etablere for at kondensvann eller vann fra lekkasje ledes ut på gulv. Dersom sisterne er utført med pose (sealbag eller tilsvarende system), må dette dokumenteres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,8 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,8 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen, fra soverom.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 85,4 KVM)

TG 3 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har et kjøkken med grå, slette fronter, vask med skyllekum og avrenningsbrett, samt innebygget komfyr, platetopp, 2 stk. oppvaskmaskiner, 2 stk. kjøle- og fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er sprekk i platetoppen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Platetoppen skal i følge eier skiftes før visning.

Kostnadsestimat: Under 20 000







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 85,4 KVM)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter, integrert i platetoppen.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av type rør-i-rør, og noe kobber.

På fasade er det utvendig vannuttak.

I følge tidligere tilstandsrapport ble vannrør skiftet i 2019.

Tilstandsrapport

Det er også i følge eier lagt opp vannrør til terrasse for fremtidig toalett og dusj.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

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

Gjelder for vannrør av kobber.

Vannrør i garasje er frostutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannrør bør isoleres.







TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Det er også i følge eier lagt opp avløp til terrasse for fremtidig toalett og dusj.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av plast: 50 år
-Sluk av plast: 30-50 år
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

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

Avløp fra vask i garasje går rett ut i krypkjeller. TG3.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrør fra garasje må føres til avløpsnett eller fjernes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på våtrom, og ventiler.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters Oso varmtvannstank plassert på baderom.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I garasje er det en liten Oso varmtvannstank på ca. 80 liter.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for sentralstøvsuger i boligen.

Støvsugeren har aldri vært benyttet av eier, og tilstand er ikke undersøkt.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 20A, 13 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

Det er montert en undersentral i garasje som inneholder 3 kurser.

I følge eier ble el.bil lader montert i 2025, og inntakssikring ble skiftet i 2024. Det er også i følge eier lagt opp strøm til terrasse for fremtidig toalett og dusj.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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 Deler av anlegget er eldre, og det anbefales kontroll.







TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

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.

Tilstandsrapport

Det er fukt i krypkjelleren. Bygningen er fundamentert på fjell, og det er naturlig at det vil komme inn vann i utettheter mellom betong og fjell, og i sprekker i fjellet.

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

Det er svært vanskelig å fjerne vannet grunnet byggemetoden. Tilstandsgrad 3 krever at det føres kostnadskonsekvens for tiltak, selv om det er lite å gjøre med avviket. I følge eier er det skiftet drenering et stykke bak huset, og langt ned ny isolasjon og knotteplast på grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Bak boligen er det en ny natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk på mur ved tilkomstvei er skjevt, og det er noe råte i rekkverket. Det er malingsflass på overflatene.

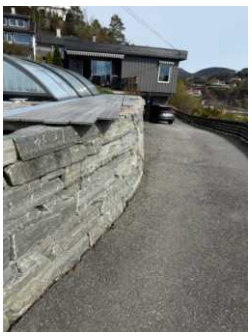
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket må rettes opp, og deler med råte må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

I følge eier er deler av utvendig vann og avløpsrør skriftet i 2022, ifbm. re-drenering bak boligen.

Tilstandsrapport

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Det er ikke kjent om det er benyttet eldre rør eller om det er tilkoblet andre eiendommer med eldre rør.

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

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

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at de har fjernet oljetank på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Bygninger på eiendommen

Bod over garasje



Anvendelse
Bod

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boden er en enkel konstruksjon med trekledning på bindingsverk, betonggulv og felles tak med overbygget terrasse.

Boden har en tredør og vindu med glass i trekarm.

Boden er lufting med flere åpninger mellom tak og vegg.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

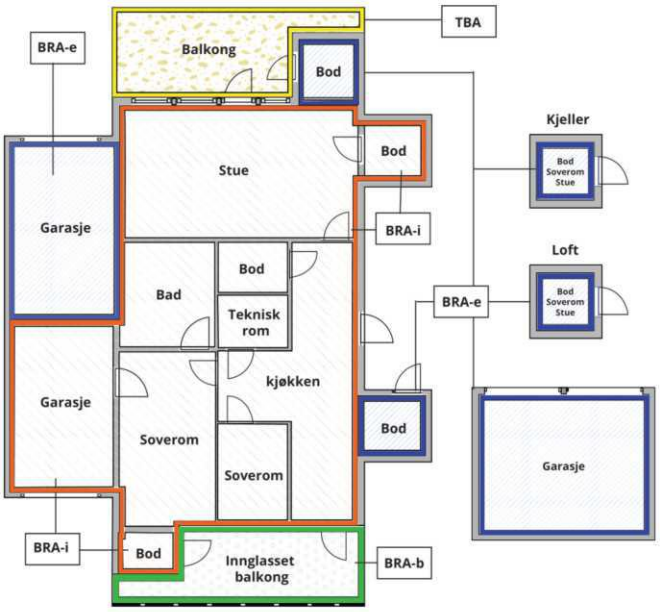
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	139			139	110
Underetasje	73	80		153	
SUM	**212**	**80**			**110**
SUM BRA	**292**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom 1 (måler 24,4 kvm), soverom 2 (måler 7,5 kvm), stue/kjøkken (måler 85,4 kvm), gang (måler 5,1 kvm), bad (måler 6,4 kvm), bad/vaskerom (måler 6,8 kvm)		
Underetasje	Soverom 1 (måler 17,7 kvm), soverom 2 (måler 10,2 kvm), gang (måler 5,0 kvm), hall m/trapp (måler 23,1 kvm), entré (måler 9,9 kvm), bod 1 (måler 1,0 kvm), bod 2 (måler 4,1 kvm)	Bod med utvendig tilkomst (måler 12,1 kvm), garasje (måler 66,6 kvm)	

Kommentar

Takhøyde i stue i 1. etasje måler 2,38 meter.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Basseng montert i 2022.
Baderomsinnredning 1. etasje i 2024.
Ny inntakssikring i 2024.
El. bil lader montert i 2025.
Nytt tak over uteplass i 2025.

Bod over garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod (måler 11 kvm)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Utne Maja Kvalvik Utne Arild Kvalvik	Eiere

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	21	904		0	1251.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Straumesvingen 5

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Askeland Kari Eva
Festere: Utne Maja Kvalvik Utne Arild Kvalvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger like ved Nordåsstarumen i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport, og like ved eiendommen ligger det båtmarina.

Fra eiendommen tar det ca. 8 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 12 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg, og ligger i Øvre byggesone.
I kommuneplanen ligger eiendommen i gul støysone.
Eiendommen er regulert i plan FYLLINGSDALEN. GNR 12 BNR 21, STRAUME.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Eiendommen er festet, og måler 1 251,60 kvm.

Eiendommen er opparbeidet med tilkomstvei, opparbeidet uteoppholdsareal og det er svømmebasseng på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett
- hjemmels til festerett

Heftelser:
- festekontrakt
- bestemmelse om bebyggelse
- bestemmelse om adkomstrett
- pantedokument

Grunndata:
- registrering av grunn
- målebrev
- omnummerering ved kommuneendring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.04.2026	Eiere var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.05.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	04.05.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.05.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.05.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260299
Addresse	Straumesvingen 5		
Postnr.	5151	Sted	STRAUMSGREND
Selgers navn	Arild Kvalvik Utne		
Selgers navn	Maja Henriksen-Kvalvik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

95110062

Våtrom

Initialer selger:
A U
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Begge bad blei renovert i 2019. Bad nr 1 har flis på gulv og plater på vegg. Montert dusj, toalett, vask/baderomsinnredning, varmtvannstank. Bad nr 2 med inngang via hovedsoverom. Flis på gulv og vegg. Montert dusj, toalett. Baderomsinnredning ny i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura for utført arbeid. Kan kontakte firma for meir info om ønskelig.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ved oppføring av begge bad blei det lagt ny membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ifm rørleggerarbeid på bad i 2019, blei slik skiftet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forrige eier opplyste at varmekabler blei lagt på begge bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Forrige eier opplyste at dette blei utført av faglærte venner og egeninnsats.

Initialer selger:
A U
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert ny baderomsinnredning og 2 blandebatteri på bad v/hovudsoverom. Nytt avløpsrør med 2 stk kummer og vannledning på bakside av hus. Utført i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lindås Rør og Sanitær AS utførte i 2022 arbeid med nytt VA på bakside av hus.Ulvik VVS AS utførte i 2024 arbeid med ny baderomsinnredning.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På bad v/hovedsoverom blei det observert mugg i tak over baderomsinnredning. Sak blei meldt inn til Gjensidige og Servicealliansen utførte arbeidet. Det viste seg at det var ein gammel luftekanal som ikkje er i bruk, som var uisolert. Dette blei utbedret

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt tak er montert på tak over bod/uteområde. Arbeid utført i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av selger.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny terrasse v/basseng montert av selger i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selger har utført denne jobben.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter at dreneringsarbeid var utført blei det lagt duk før topplag med singel. Dette blei lagt mot vegg på hus. Det blei nylig oppdaget at duk var plassert for langt mot hus, som igjen førte til at vann kom inn ventil i kjeller. Pågår utbedring.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering på bakside av hus og nye natursteinsmurer er oppført.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt av dokumentasjon på dette foreligger.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp strøm og satt opp tekniskboks for basseng - Utført i 2023Ny strømkabel til hus - Utført i 2024Montert EL-Billader i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt av dokumentasjon foreligger.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

SAS Elektroservice. Siste arbeid/kontroll utført i 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

SAS Elektroservice har vert å utført arbeid ved fleire anledninger. I den forbindelse har det ikkje blitt påpekt feil/mangler.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skaderapport. Vannlekkasje gjennom luftekanal til kjeller.

Er forholdet utbedret?

Skadesak er meldt inn til Gjensidige. Servicealliansen har begynt arbeid med utbedring.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.10.2026

Signert av *Arild Kvalvik Utne*

Signert av *Maja Henriksen-Kvalvik*

Initialer selger:
A U
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Straumesvingen 5, 5151 STRAUMSGREND**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365745**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139436881**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **904**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **292,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **292,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **203,00**

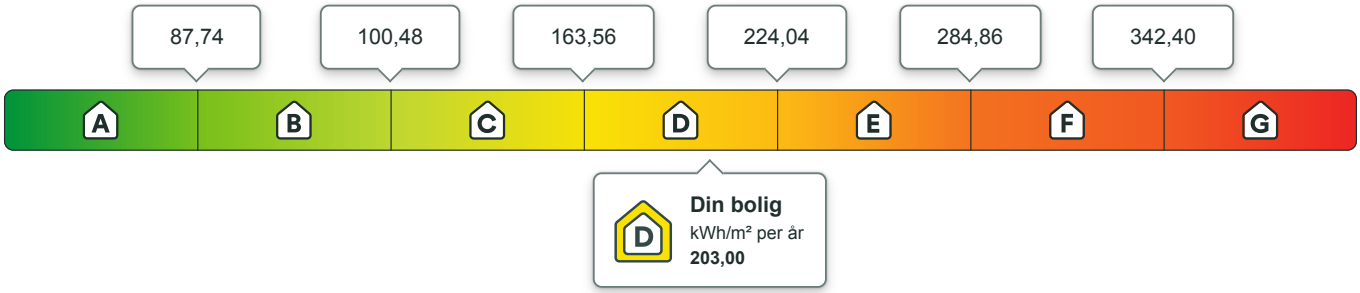
Straumesvingen 5, 5151 STRAUMSGREND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
56 731,66	**194,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Straumesvingen 5, 5151 STRAUMSGREND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Straumesvingen 5, 5151 STRAUMSGREND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Straumesvingen 5

Nabolaget Knappen/Straumesvingen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	10 min 5.6 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	10 min 6.3 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	12 min 7.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 4.3 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	11 min 5.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Straume bro Linje 22, 23, 51	5 min 0.4 km
Kokstad Linje 1	7 min 4.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 13.3 km
Bergen Flesland	11 min

BARNEHAGER

Nordeide barnehage (1-5 år) 86 barn	16 min 1.3 km
Søreidtunet barnehage (1-5 år) 119 barn	17 min 1.4 km
Fremtiden barnehage (0-5 år) 90 barn	24 min 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søreide	15 min
Coop Extra Søreide	15 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fanatorget	7 min
Boots apotek Spelhaugen	8 min
Oasen Vinmonopol	8 min

SPORT

Straumesvingen vel - ballbane kuns..	8 min
Søreide idretthall	15 min
Aktiv365 Xpress Søreide	4 min
MOVA Fanatorget	7 min

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er lite trafikk, og naboene er hyggelige.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

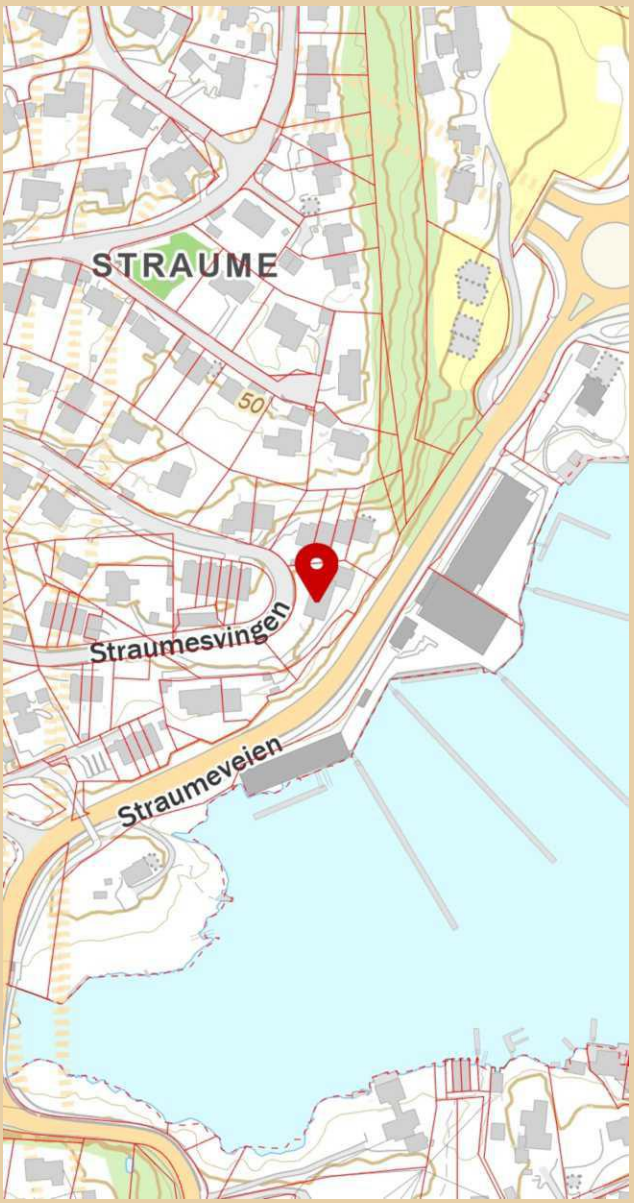
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 21/904/0/0
Utlistet 26. mai 2026

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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
258894105	Grunneiendom	0	Ja	1 251,6 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30320000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 12 BNR 21, STRAUME	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.12.1955		96,9 %
7260000	30	FYLLINGSDALEN. STRAUMEVEGEN, PARSELL SÆLENVEGEN - STRAUME BRO	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.04.1986	190410901	0,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7260000	319 - Annen veigrunn	0,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	71,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	7,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
19590000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 3, 4 MFL. OG GNR 28, DEL AV 11, 17 MFL., STRØMME GÅRD BOLIGOMRÅDE	3	200709558
65200000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 1689 MFL., STRAUMEVEIEN, TEMPEL	5	201617196
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3	200012271

Andre opplysninger

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 26. mai 2026

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/904
Dato: 26.05.2026 Adresse: Straumesvingen 5

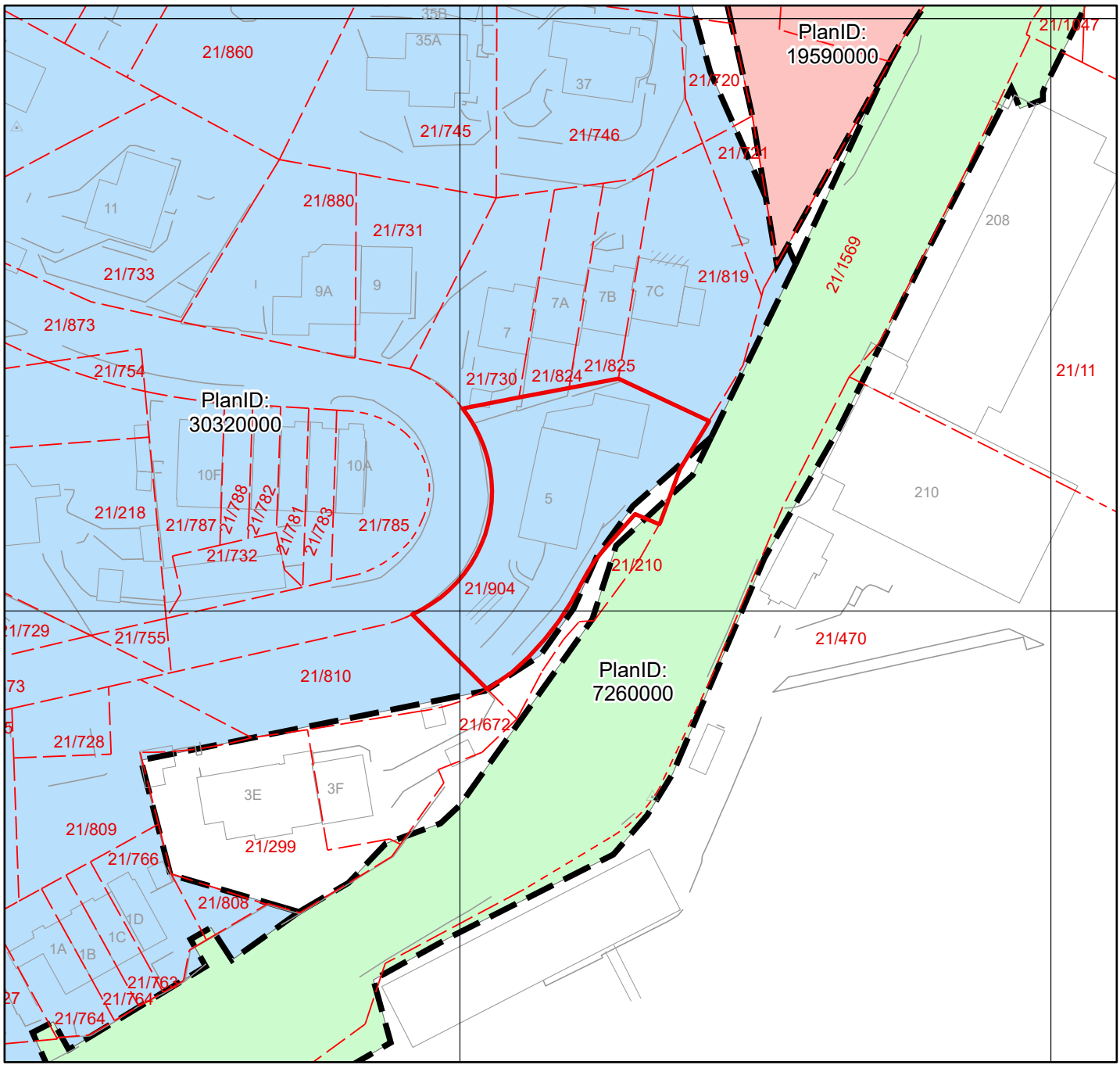
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 30320000, 7260000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

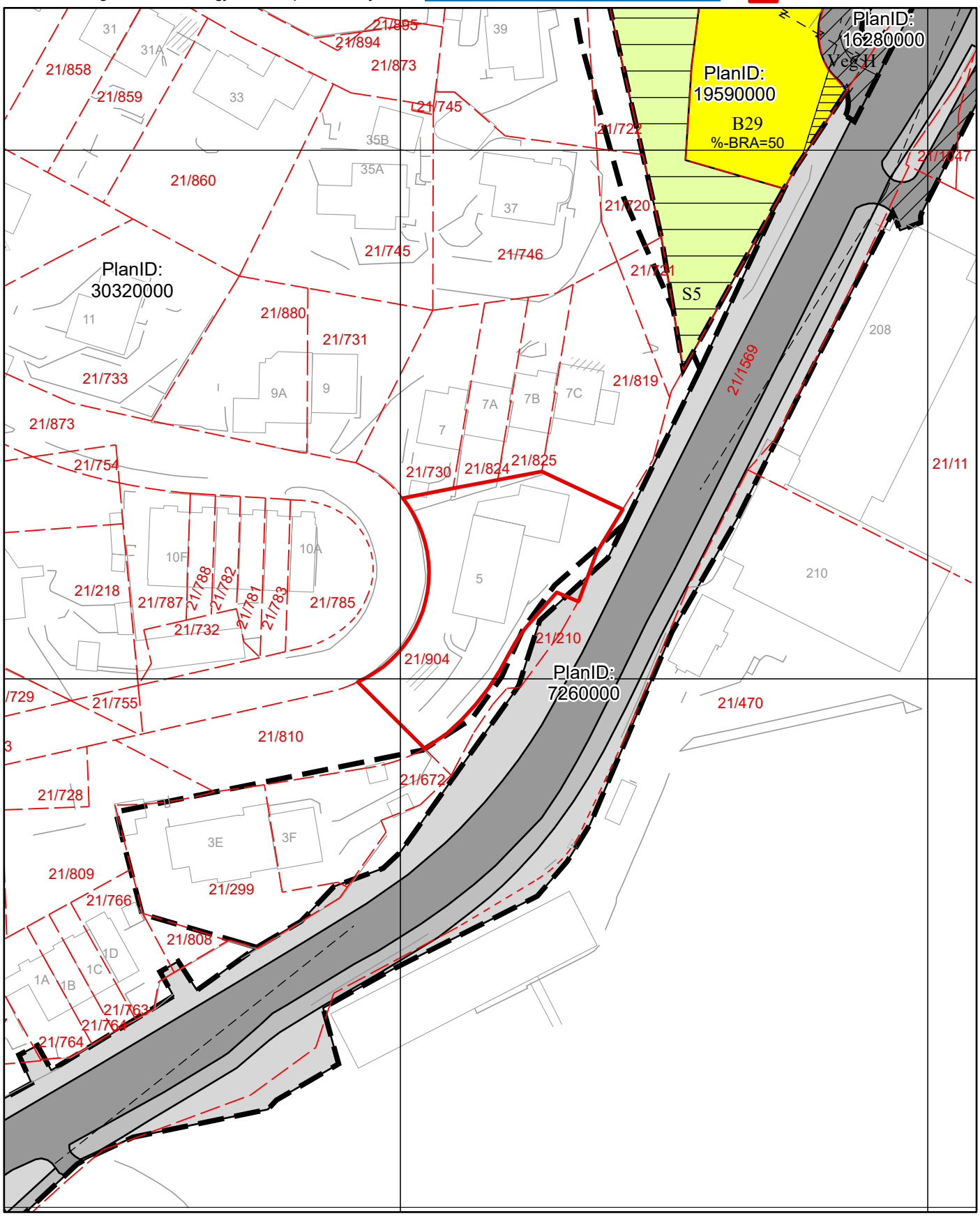
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/904
Dato: 26.05.2026 Adresse: Straumesvingen 5

N

PlanID(er): 30320000, 7260000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Reguleringsplan på grunnen

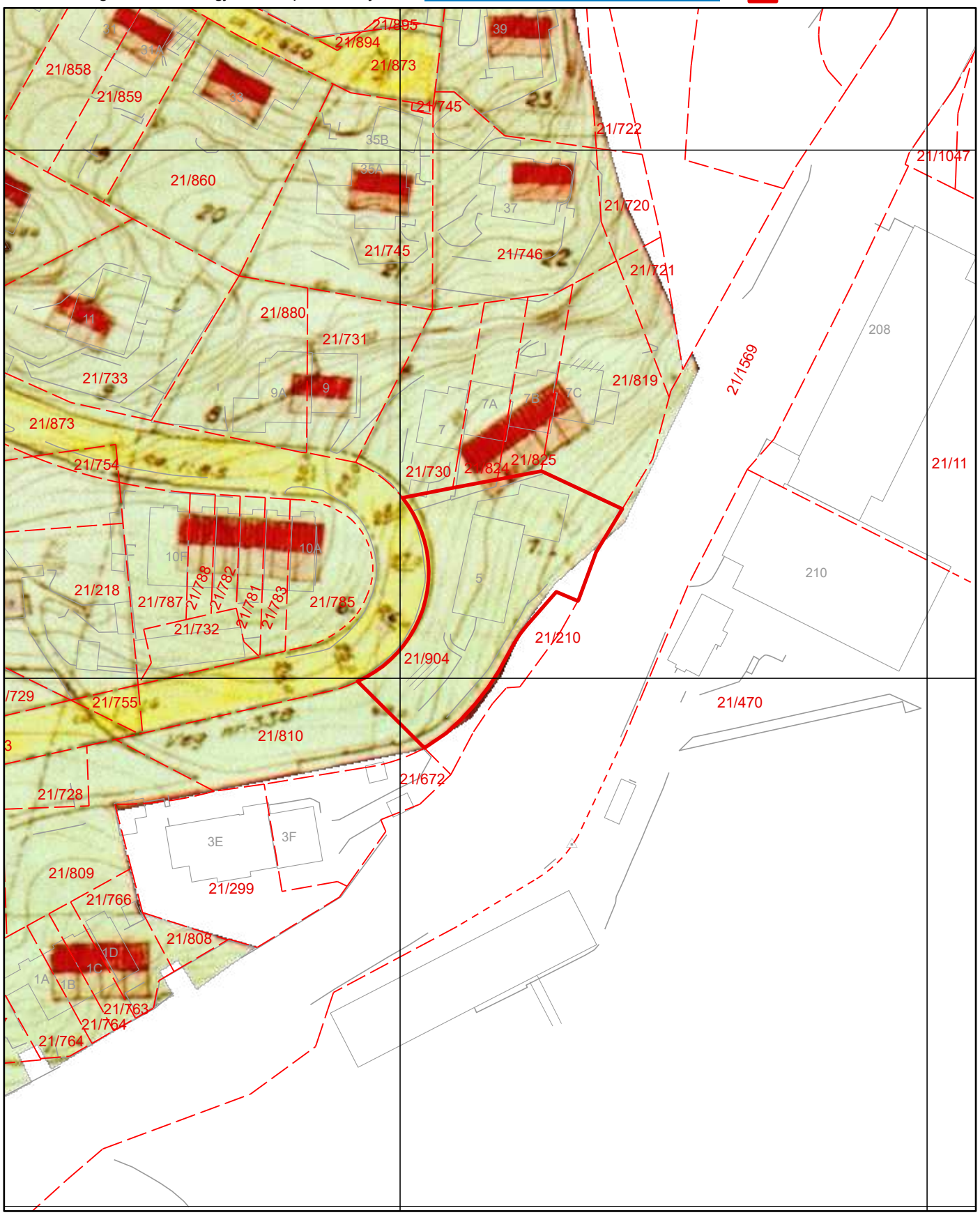
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/904
Dato: 26.05.2026 Adresse: Straumesvingen 5

PlanID(er): 30320000, 7260000

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

Eiendomsflate

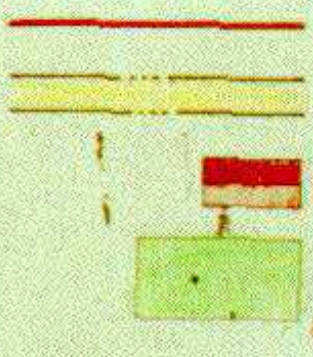


OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Straume. 1:1000.

Forslag til reguleringsplan for del av g.nr. 21, b.nr. 12.

Tegnforklaring:



Reguleringsområdet

Veggrunn

Husplassering

Fellesareal

A jourført 4/6-1954

Nesttun, juli 1955.
Reguleringssjefen i Fana

R1 -44

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

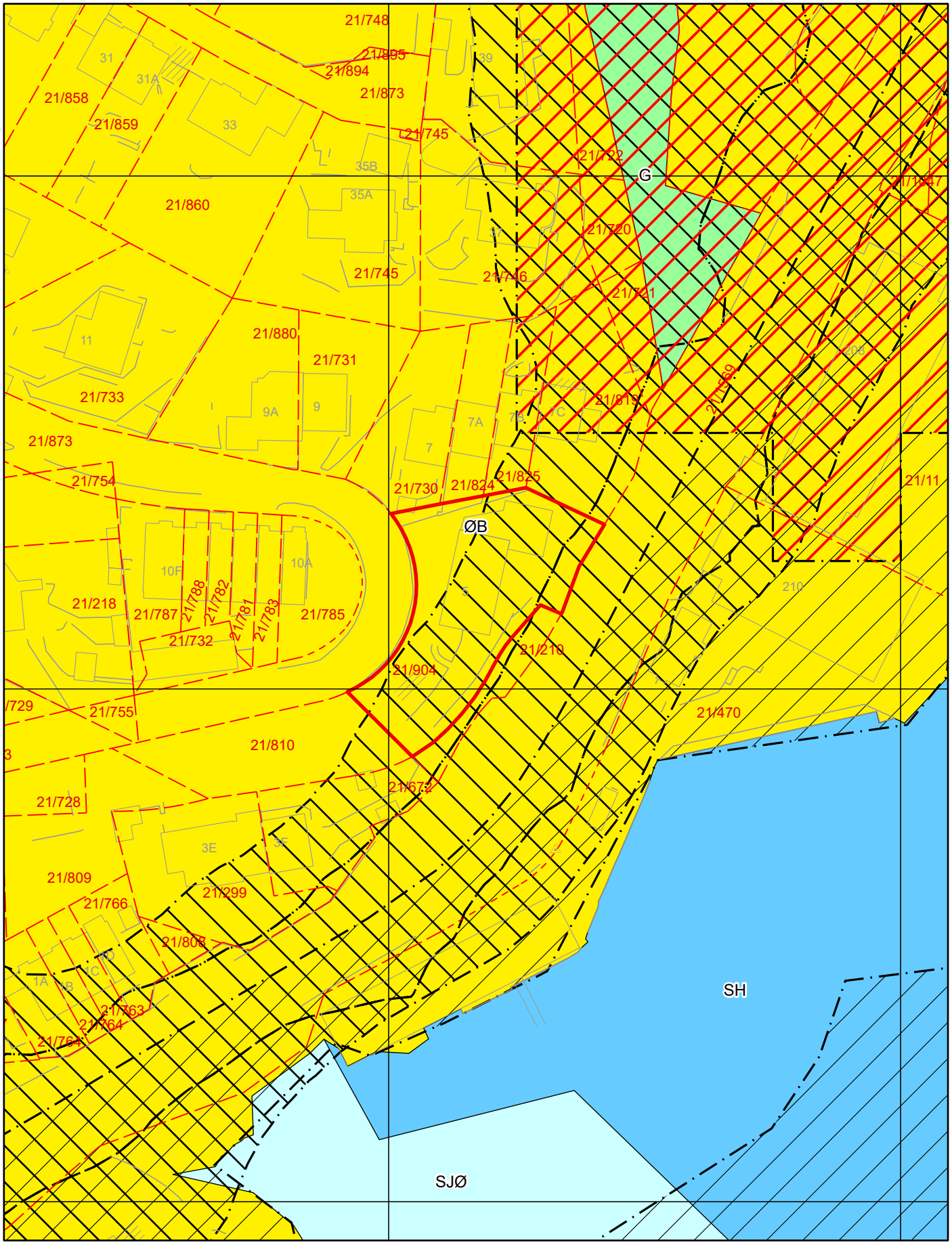
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 21/904
Adresse: Straumesvingen 5

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Angitthensyn naturmiljø


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn

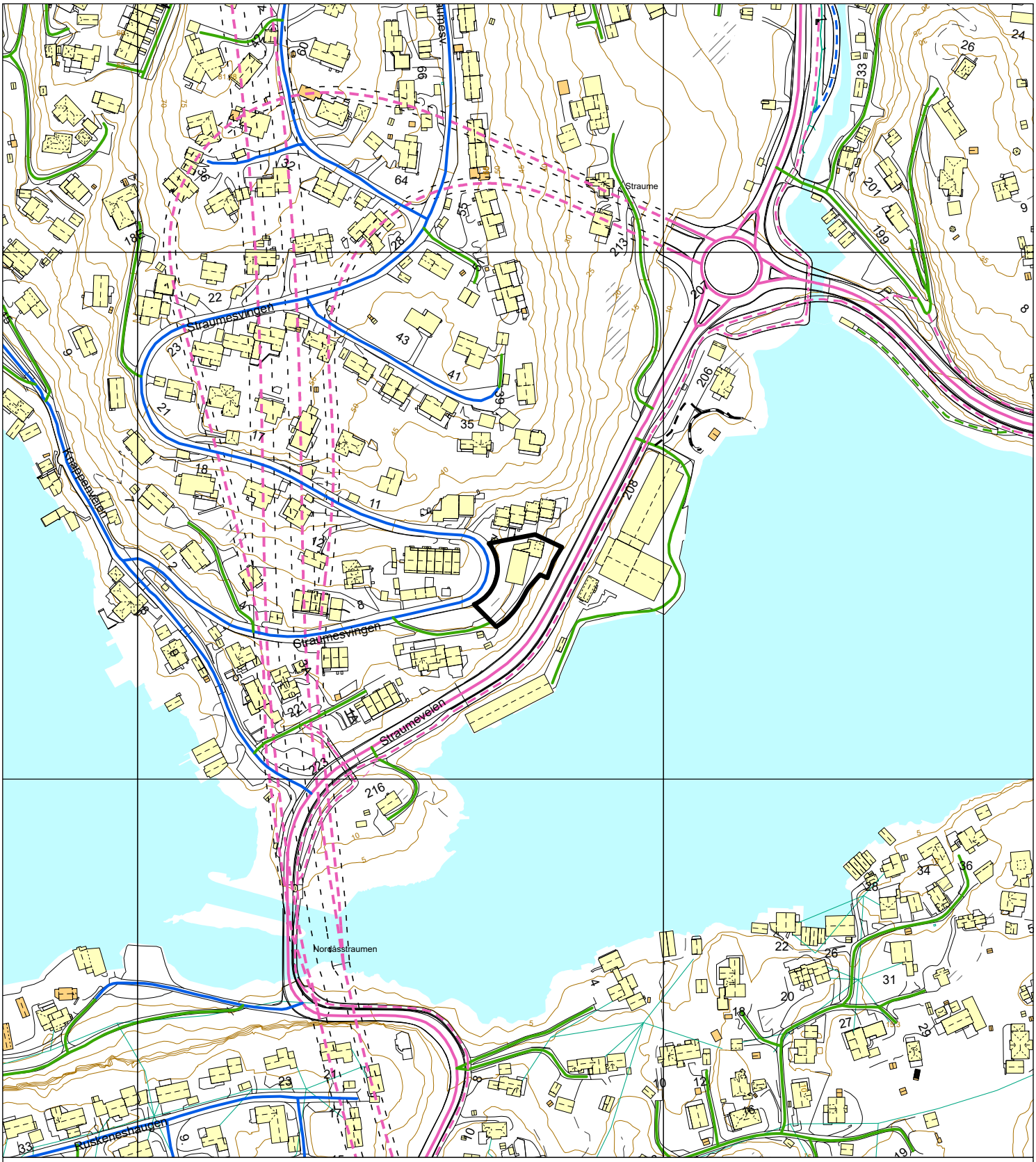
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 26.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/904/0/0
Adresse: Straumesvingen 5

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

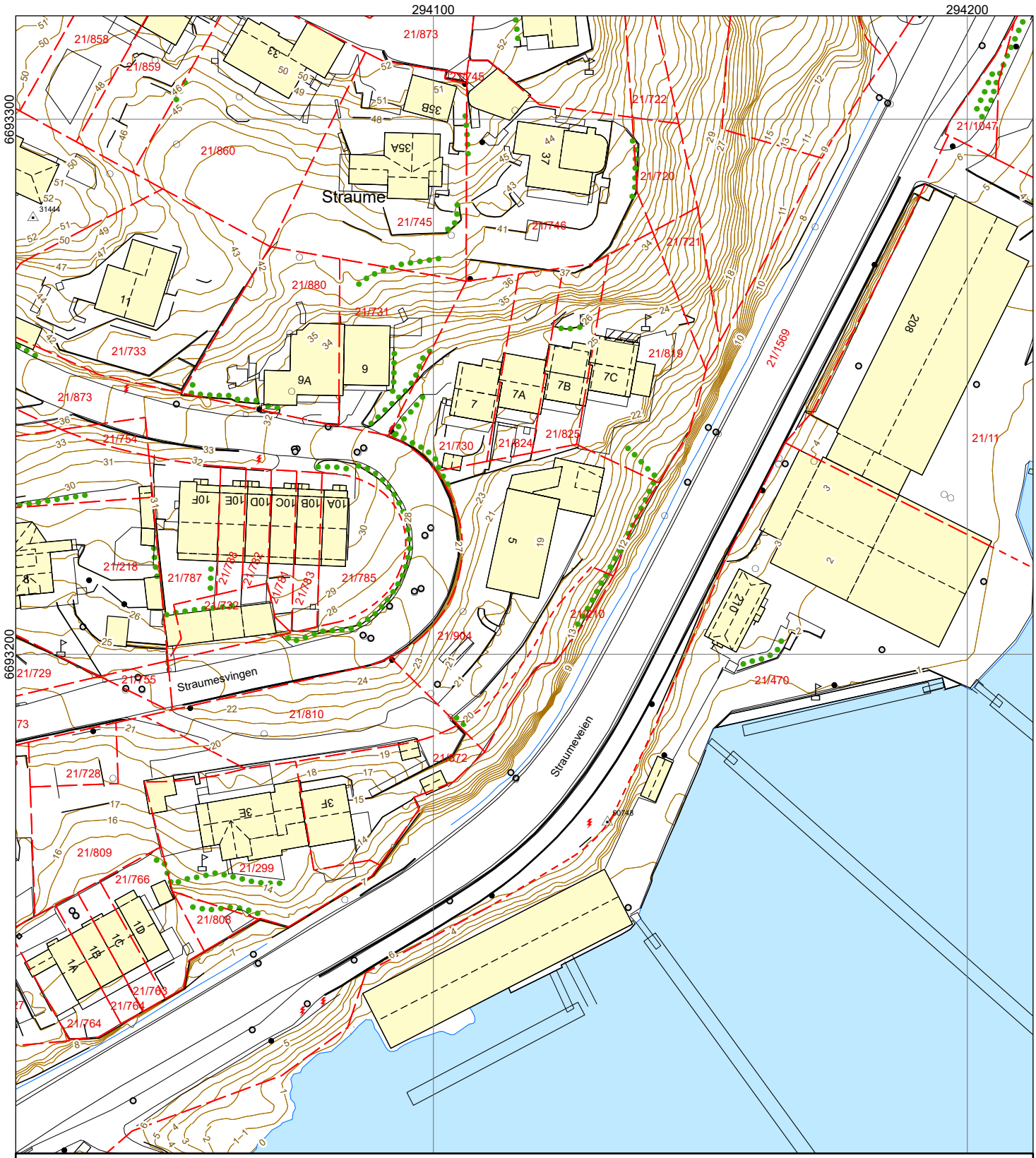
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

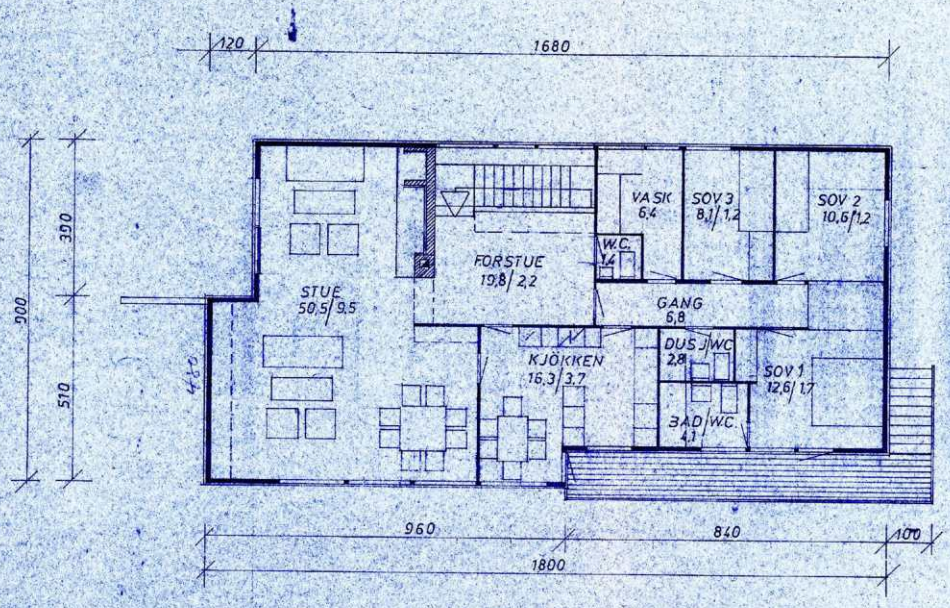
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 26.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/904/0/0
Adresse: Straumesvingen 5

N



Anm.nr 455 19 71
BYGNINGSSJEFEN I RANA
Ank 11 JAN. 1973

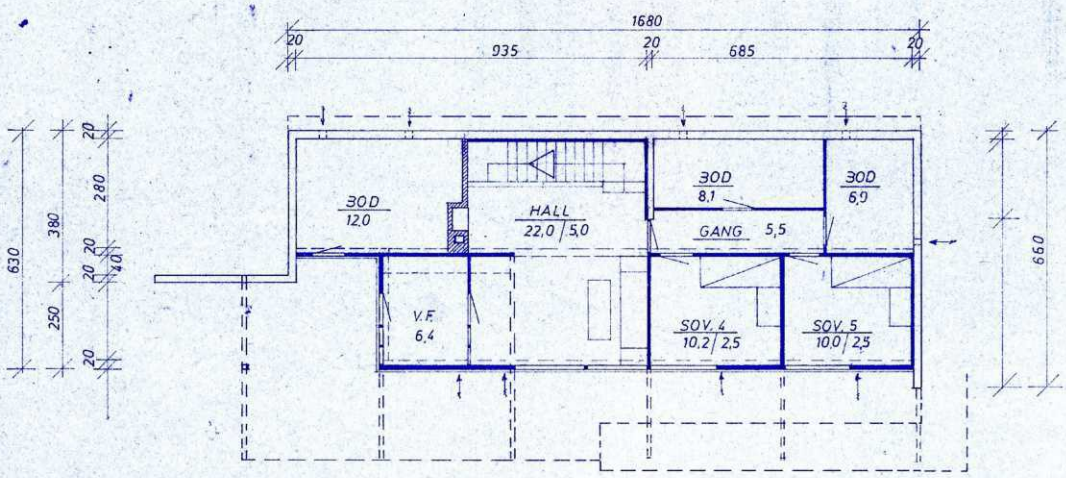


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
MESTTUN, DEN 1/11 1973
ATTESTERES

ENEBOLIG PÅ GNR 21 BNR 904 STRØMME

1:100	PLAN 1. ETG.
BYGGM. Ö. NYDAL	TEGN. NR. 120–1–1

Anm.nr 455 19 71
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 11 JAN. 1972

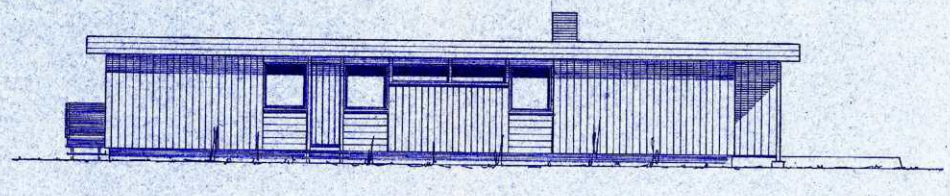


VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
TRONDHEIM DEN 11/11 1972
GODKJENNES

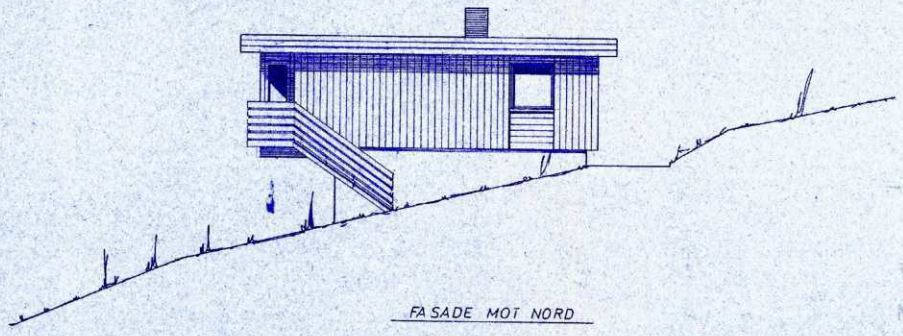
ENEBOLIG PÅ GNR. 21 BNR 904 STRØMME

1:100	PLAN UNDERETG.
BYGGM. Ö. NYDAL	TEGN. NR. 120-1-2

Anm.nr. 455 1971
BYGNINGSSJEFEN I BANA
Ank. 11 JAN. 1973



FASADE MOT VEST



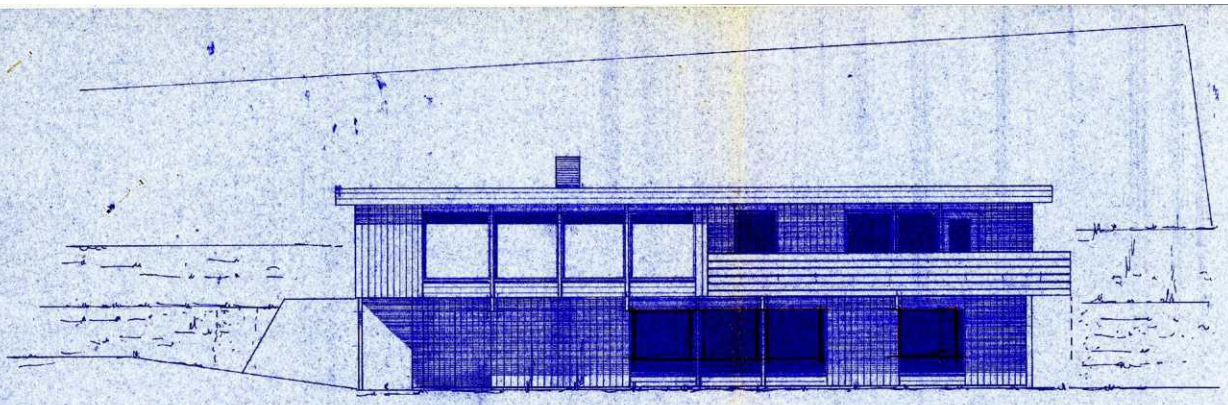
FASADE MOT NORD

GODKJENT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 11/1 1973
ATTESTERES

ENEBOLIG PA GNR 21 BNR 904 STRÖMME

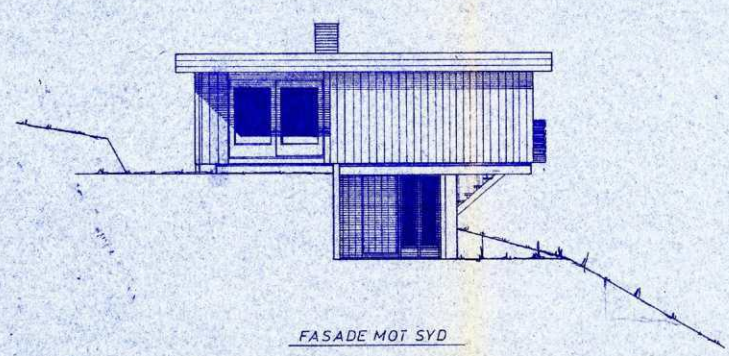
		1:100	FASADER
BYGGM Ö NYDAL			TEGN. NR. 120 – 1 – 3

Anm.nr 455 19 74
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 31 JAN 1975



FASADE MOT ÖST

150/30 -4 ikke



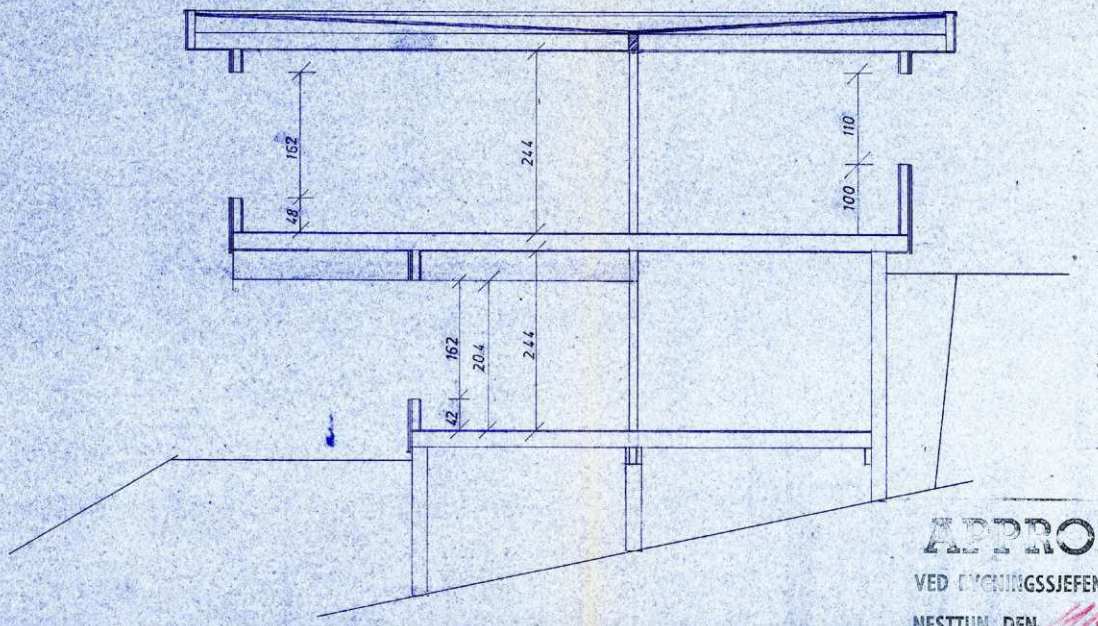
FASADE MOT SYD

GODKJENT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 11/11 1973
ATTESTERES

ENEBOLIG PÅ GNR 21 BNR 304 STRØMME

			1:100	FASADER
BYGGM. Ö NYDAL				TEGN NR. 120-1-4

Anm.nr 455 19 71
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 11 JAN. 1973



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 11/1 1973
ATTESTERES

ENEBOLIG PÅ GNR 21 BNR 904 STRØMME

		1:100	SNITT
BYGGM. Ö. NYDAL			TEGN. NR. 120-1-5

MÅLEBREV

☒ utan grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.
Bergen	183/93	243/138	Kp. 50/184

Målebrev over over del av grense for

	G.nr.	B.nr.	Festenr.
Eigedom	21	1569	
Eigedom – Bruksnamn/adresse	Rv 556		
Areal	se kartdelen		

Dagbokstempel
TINGLYST
20 JUL 1999
Dagboknr. 18784
BERGEN BYFOGDEMBETE

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	10.4, 12.4. 89
Rekvirent	Staten v/Vegsjefen i Hordaland
Styrar	Gunnar Jørgensen
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 21 bnr. 2, 3 , 9, 44, 77, 120, 159, 210, 214, 299, 457, 466, 470, 473, 542, 553, 596, 672, 721, 723, 727, 763, 764, 765, 766, 808, 819, 904, og 1047. De fradelte parsellene går direkte inn i eksisterende registerenhet. Jfr delingsloven § 3-1, og forskriftene del 26.1. Gnr. 21 bnr. 1569 er kun registrert i GAB. Målebrevet tinglyses på avgiverbrukene. Jfr delingsloven § 4-2. Bruk av grunn: offentlig veg.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Bergen	15.11.93	Arvid Solberg	Gunnar Jørgensen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 18784 Tinglyst: 20.07.1999 Emb. 106 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påteikningar (rettingar o.l.)

Bnr 596 er ikke registrert

Gnr	Bnr	Festenr
21	1569	

Representasjonspunkt
X Y Z

Kartblad: J 424 — [ ] Landsnett [x] Bergenshalvøen

Målestokk: 1:1000 — Areal: m²

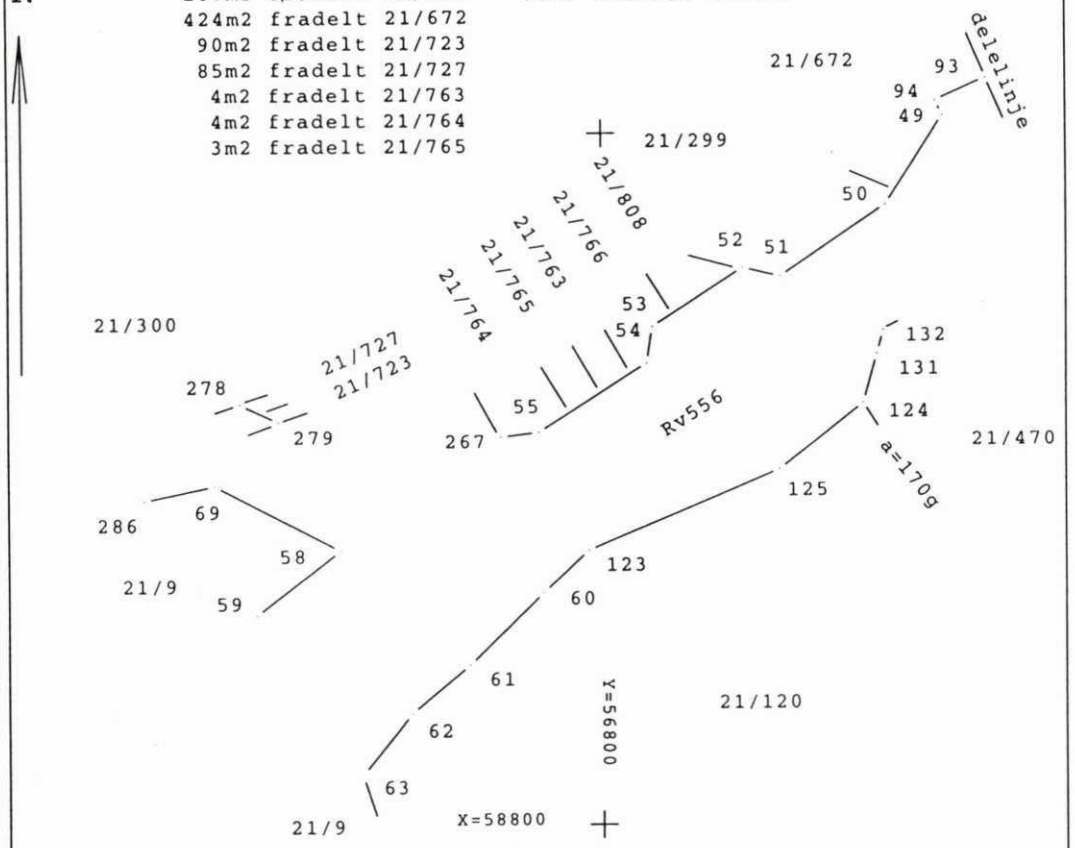
MÅLEBREVSKART

Jnr: 183/93

Målebrev nr: 243/138

Areal: 400m2 fradelt 21/9
658m2 fradelt 21/120
167m2 fradelt 21/299
424m2 fradelt 21/672
90m2 fradelt 21/723
85m2 fradelt 21/727
4m2 fradelt 21/763
4m2 fradelt 21/764
3m2 fradelt 21/765
25m2 fradelt 21/766
160m2 fradelt 21/808
39m2 fradelt 21/470

Side1



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
278	Umerka grensepunkt	58861.20	56748.18		
				6.12	
279	Umerka grensepunkt	58858.58	56753.71		
				1.03	
286	Umerka grensepunkt	58847.20	56734.42		
				10.36	
69	Fjellmerke	58849.29	56744.57		
				20.25	
58	Fjellmerke	58839.85	56762.48		
				15.21	
59	Jordmerke	58830.47	56750.50		
				18.29	
63	Mur	58807.33	56765.59		
				11.36	
62	Umerka grensepunkt	58816.21	56772.68		
				10.90	
61	Mur	58823.23	56781.02		
				14.84	
60	Fjellmerke	58833.65	56791.58		
				8.89	
123	Gjerdestolpe	58839.73	56798.06		
				29.83	
125	Fjellmerke	58851.33	56825.55		
				15.32	
124	Umerka grensepunkt	58860.88	56837.53		
				7.27	
131	Metallmerke	58867.88	56839.48		
				3.53	
132	Umerka grensepunkt	58871.28	56840.43		
				2.49	
267	kommunalt gr. pkt.	58856.29	56785.47		
				5.52	
55	Mur	58856.97	56790.95		
				18.35	
54	Mur	58866.80	56806.45		
				5.28	
53	Mur	58872.02	56807.22		
				15.48	
52	Mur	58880.49	56820.18		
				5.62	
51	Mur	58879.18	56825.64		
				18.21	
50	Mur	58889.36	56840.74		
				15.26	
49	Mur	58902.19	56849.00		
				2.41	
94	Umerka grensepunkt	58904.35	56847.95		
				7.94	
93	Umerka grensepunkt	58907.59	56855.20		

Statens vegvesen

Gnr	Bnr	Festenr
21	1569	

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt: X Y Z

Kartblad: J 422

Landsnett: X Bergenshalvøen

Målestokk: 1:1000

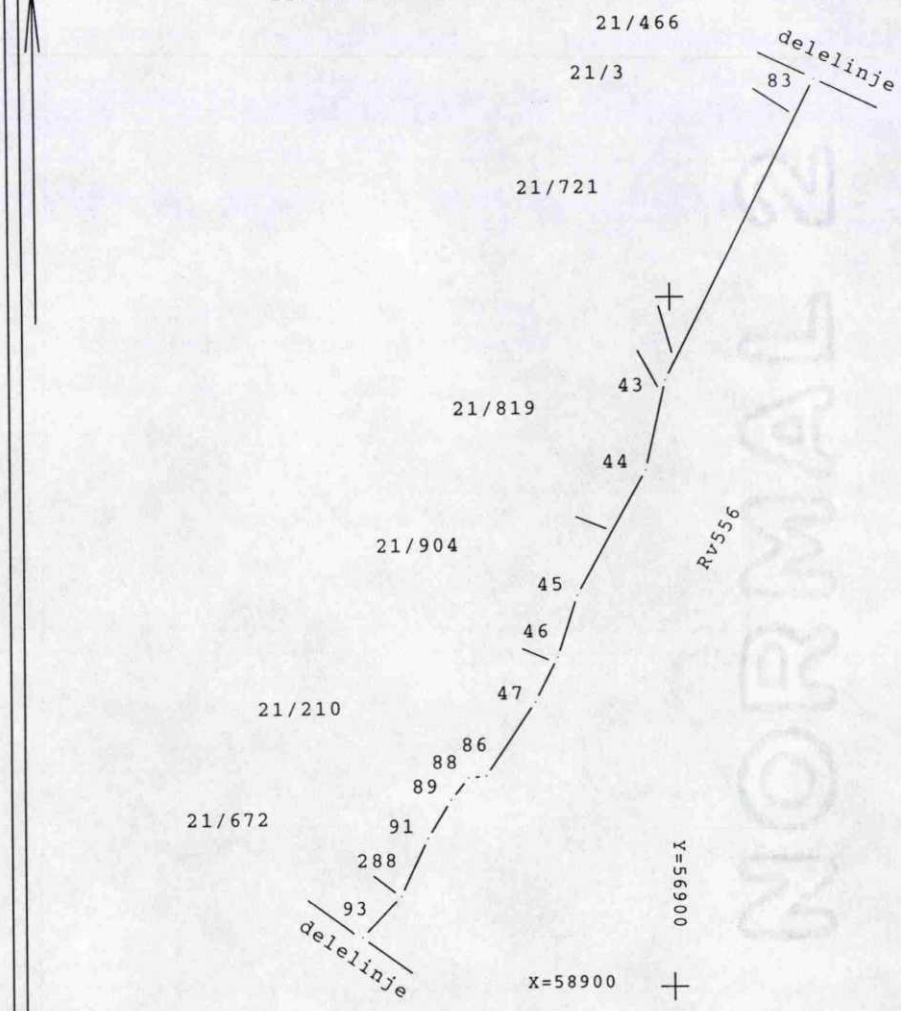
Areal: m²

Jnr: 183/93

Målebrev nr: 243/138

Side 2

Areal: 672m2 fradelt 21/210
421m2 fradelt 21/672
37m2 fradelt 21/721
178m2 fradelt 21/819
221m2 fradelt 21/904



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
93	Umerka grensepunkt	58907.59	56855.20		
288	Umerka grensepunkt	58913.47	56860.85	8.15	
91	Gjerdestolpe	58921.76	56864.77	9.17	
89	Gjerdestolpe	58927.25	56868.13	6.44	
88	Gjerdestolpe	58930.38	56870.65	4.02	
86	Gjerdestolpe	58930.65	56873.19	2.55	
47	Mur	58941.28	56880.33	12.80	
46	Mur	58947.72	56883.60	7.22	
45	Mur	58956.75	56886.50	9.48	
44	Mur	58974.86	56896.42	20.65	
43	Fjellmerke	58987.90	56899.30	13.36	
83	Umerka grensepunkt	59031.32	56921.04	48.55	

Statens vegvesen

Gnr	Bnr	Festenr
21	1569	

Representasjonspunkt: X | Y | Z

Kartblad: J 422 | Landsnett: X Bergenshalvøen

Målestokk: 1:1000 | Areal: m²

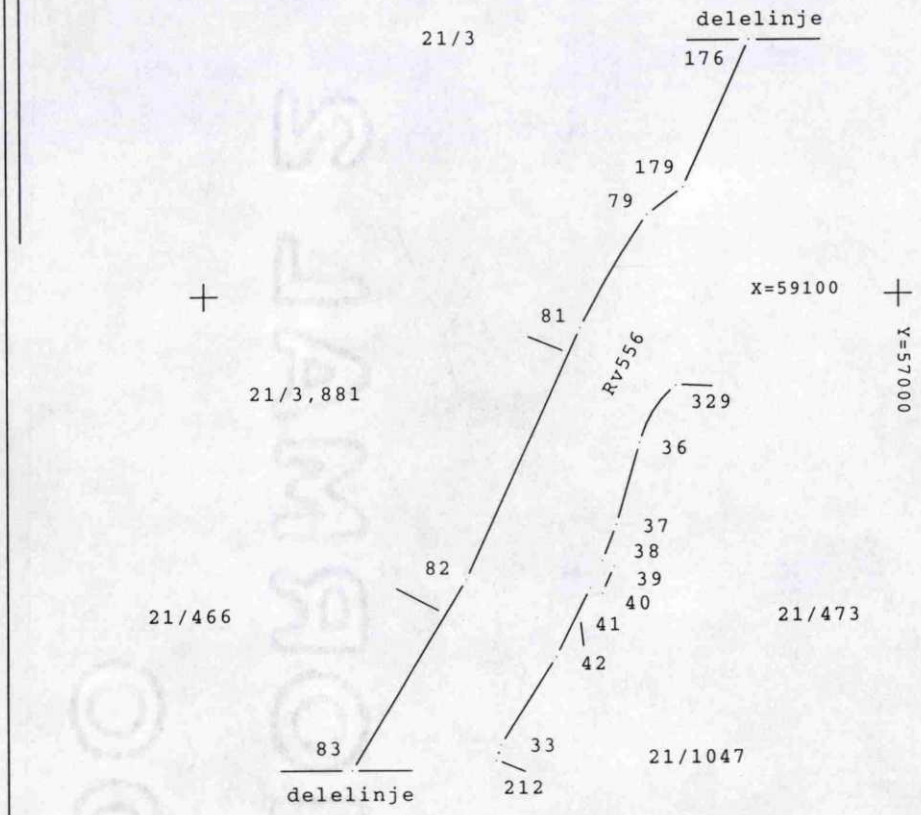
MÅLEBREVSKART

Jnr: 183/93

Målebrev nr: 243/138

Side 3

Areal: 2920m2 fradelt 21/3
233m2 fradelt 21/466
78m2 fradelt 21/473
113m2 fradelt 21/596
92m2 fradelt 21/1047



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
329	Umerka grensepunkt	59086.84	56967.92		
				10.01	-15.00
36	Mur	59078.51	56962.71		
				12.34	
37	Mur	59066.66	56959.27		
				5.58	
38	Mur	59061.46	56957.23		
				1.87	
39	Mur	59060.68	56958.93		
				4.33	
40	Mur	59056.73	56957.17		
				1.91	
41	Mur	59057.54	56955.43		
				11.07	
42	Mur	59047.63	56950.48		
				14.99	
33	Mur	59034.97	56942.46		
				2.35	
212	Umerka grensepunkt	59032.72	56941.77		
				13.36	
83	Umerka grensepunkt	59031.32	56921.04		
				32.05	
82	Umerka grensepunkt	59058.81	56937.53		
				40.09	
81	Gjerdestolpe	59095.29	56954.15		
				19.09	116.00
79	Gjerdestolpe	59111.69	56963.88		
				6.52	
179	4011	59115.65	56969.06		
				23.41	
176	Umerka grensepunkt	59137.00	56978.67		

Statens vegvesen

Gnr	Bnr	Festenr
21	1569	

Representasjonspunkt
X Y Z

Kartblad: K 421
Landsnett: [ ] [X] Bergenshalvøen
Målestokk: 1:1000
Areal: m²

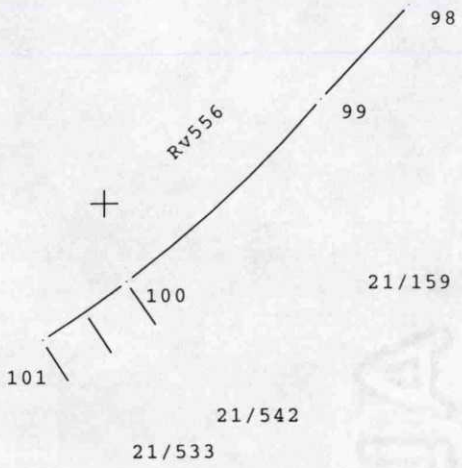
MÅLEBREVSKART

Jnr: 183/93
Målebrev nr: 243/138

Areal:420m2 fradelt 21/159
71m2 fradelt 21/542
64m2 fradelt 21/553

Side 6

N



Y=57300

X=59000

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
98		59128.80	57343.84		
				18.65	
99	Umerka grensepunkt	59115.13	57331.16		
				38.54	165.00
100	Umerka grensepunkt	59088.69	57303.24		
				14.69	170.00
101	Umerka grensepunkt	59080.35	57291.15		
				1.87	

Statens vegvesen

NORMALT 2 AVSENSE 2005

Gnr	Bnr	Festenr
21	1569	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 59205 Z

Jnr
183

Kartblad
J 414

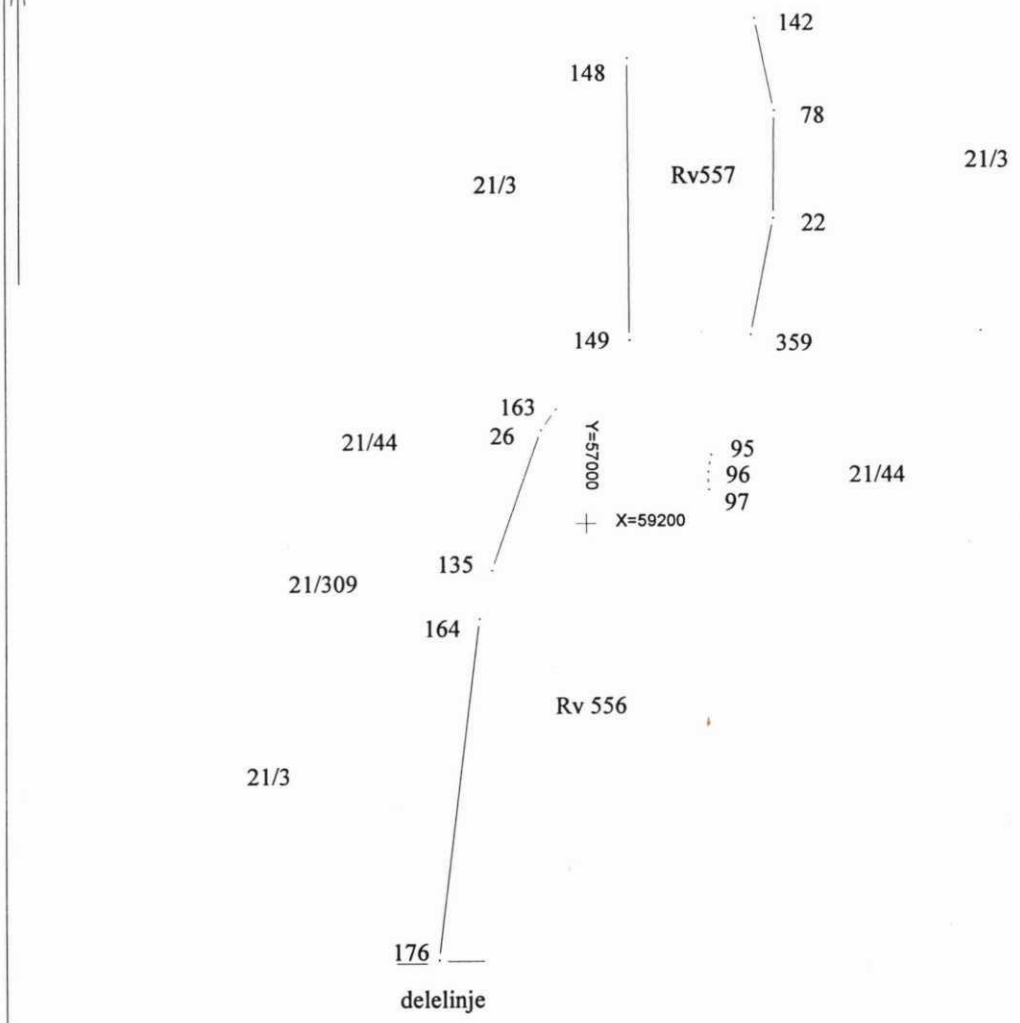
Landsnett
X Lokalt system

Målebrev nr
243/138

Målestokk
1:1000

Areal
M²

Areal: 2900 m2 fradelt 21/3
430 m2 fradelt 21/44



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
148	Grensepunkt (gen.)	59267.22	57005.91		
142	Grensepunkt (gen.)	59272.87	57024.32	13.66	
78	Grensepunkt (gen.)	59259.50	57027.10	15.47	
22	Off.gkj.grmr. i jord	59244.03	57027.00	17.03	
359	Grensepunkt (gen.)	59227.31	57023.77		
95	Grensepunkt (gen.)	59209.83	57018.00	2.49	
96	Grensepunkt (gen.)	59207.38	57017.58	2.55	-31.00
97	Grensepunkt (gen.)	59204.83	57017.66		
176	Grensepunkt (gen.)	59137.00	56978.67	49.61	
164	Grensepunkt (gen.)	59186.26	56984.55		
135	Grensepunkt (gen.)	59193.31	56986.35	21.44	
26	Off.gkj.grmr. i jord	59213.53	56993.47	3.71	
163	Grensepunkt (gen.)	59216.56	56995.62		
149	Grensepunkt (gen.)	59226.55	57006.25	40.67	

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
21	1569	

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt: X Y Z

Kartblad: K 421 — Landsnett: X Bergenshalvøen

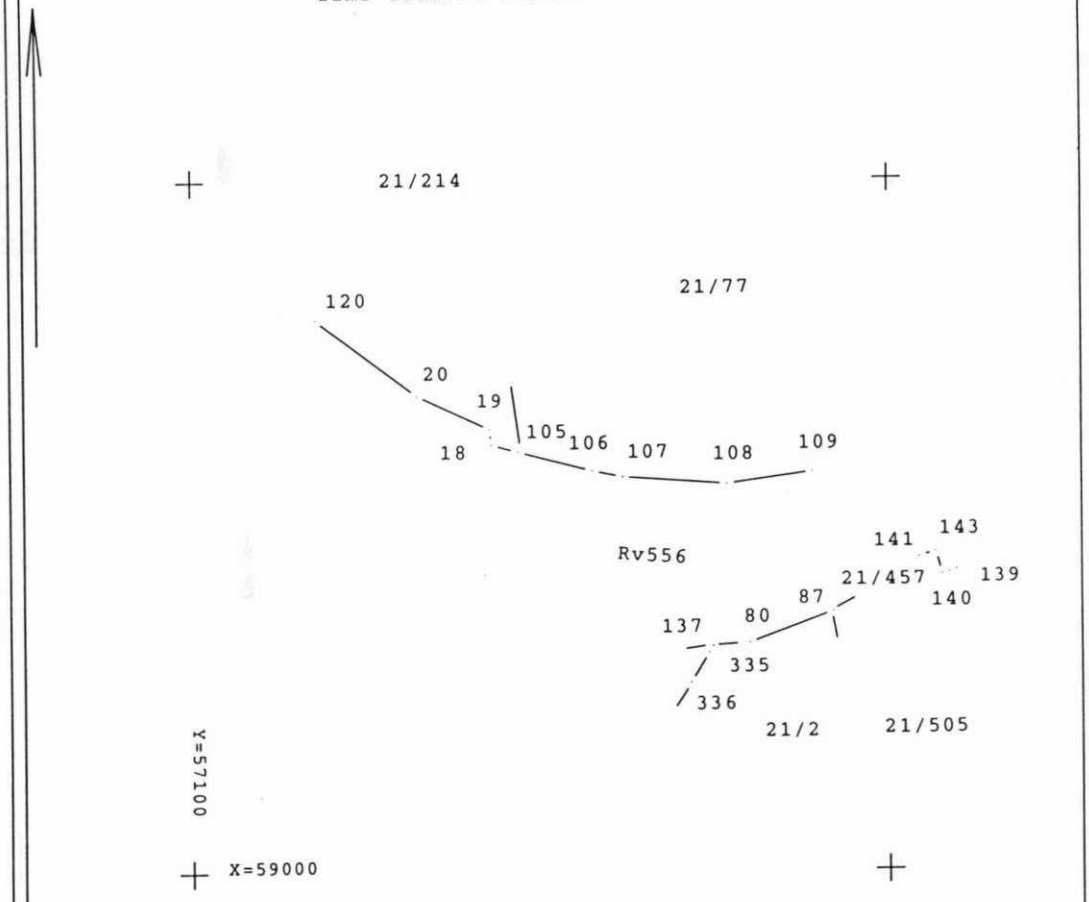
Målestokk: 1:1000 — Areal: m²

Jnr: 183/93

Målebrev nr: 243/138

Side 5

Areal: 1650m2 fradelt 21/2
189m2 fradelt 21/77
128m2 fradelt 21/214
11m2 fradelt 21/457



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
336	Fjellmerke	59026.98	57171.56	5.15	
335	Fjellmerke	59031.38	57174.23	1.03	
137	Umerka grensepunkt	59032.26	57174.77		
80	Umerka grensepunkt	59032.71	57180.01	12.91	
87	Umerka grensepunkt	59037.17	57192.12		
120	Umerka grensepunkt	59079.90	57117.69	18.29	
20	Fjellmerke	59068.83	57132.25	11.65	
19	Mur	59063.90	57142.81	2.27	
18	Mur	59061.65	57143.08	3.93	
105	Umerka grensepunkt	59060.62	57146.87	10.99	
106	Gjerdestolpe	59057.83	57157.50	4.43	
107	Gjerdestolpe	59056.93	57161.84	15.04	
108	Gjerdestolpe	59055.77	57176.84	12.49	
109	Umerka grensepunkt	59057.50	57189.21		
141	Umerka grensepunkt	59044.95	57204.38	2.49	
143	Umerka grensepunkt	59045.70	57206.75	3.42	
140	Umerka grensepunkt	59042.41	57207.68	2.10	
139	Umerka grensepunkt	59043.06	57209.68		

Statens vegvesen

DAGBOKFØRT
15.DES83 33298
BYSKRIVEREN I
BERGEN

År 1983 den 11.mars ble i Bergen byrett i sak

A 680/81,

Saksøker: Roald Hetland, Straumesvingen 5, 5064 Straumsgrend.

Prosessfullmektig: Advokat Magne Revheim, Bergen.

Saksøkt: 1. Olav Breivik, Straumesvingen 12, 5064 Straumsgrend.

2. Straumesvingen Vel v/formann Tore Ludvig Olsen, Straumesvingen 9 a, 5064 Straumsgrend.

Prosessfullmektig: H.r.advokatene Greve, Greve, Greve & Lorentzen v/adv.fullm. Bernt Jacob Petterse Bergen,

inngått slikt

R e t t s f o r l i k :

1. Saksøkeren, Roald Hetland, som fester av gnr.21, bnr.904, aksepterer at de saksøkte, Olav Breivik som eier av gnr.21, bnr. 756, og de bruksnumre som i dag tilhører Straumesvingen Velforening, har gangrett til en gangvei som går over bl.a. gnr.21, bnr.904 på Straumsgrend i Fana.

   Bruksretten følger eiendommen og kan ikke overdras.

2. De saksøkte aksepterer gangveien i den stand og bredde den befinner seg i dag. De har vedlikeholdsplikt etter veglovens § 54.
   Gangveien skal ikke kunne beferdes med motorkjøretøy over bnr. 904.

   Straumesvingen Velforening forplikter seg til å sette opp veisperre for å hindre dette.

3. De saksøkte anerkjenner Roald Hetlands rett som fester av gnr.21, bnr. 904, til å kjøre veien fra Straumesvingen og frem til sin eiendom.

4. Dette rettsforlik skal kunne tinglyses på partenes bruksnumre

5. Hver av partene bærer sine omkostninger i anledning saken.

Det ble deretter avsagt slik

K j e n n e l s e :

Sakens parter har begjært saken hevet som forlikt.

Begjæringen blir å ta til følge.

S l u t n i n g :

Saken hæves.

Kjennelsen ble opplest som forkynnelse for sakens parter. Prosessfullmektigene ba om utskrift av kjennelsen og rettsforliket.

Retten hevet.

Torbjørn Trageton Nils Beyer Kjell Brodahl

Rett utskrift bekreftes

BERGEN BYRETT

Nils Beyer

Som grunneier godkjenner jeg tinglysing av ovennevnte rettsforlik på gnr. 21 bnr. 904.

Liv Monssen

Harald Østenstad
Liv Monssen

Jeg bekrefter at utstederen er over 20 år og har underskrevet dette dokument i mitt nærvær-

Bergen, den 14/4 1983.

Johan Severud

Johan Severud
advokat

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
886549652
org.nr./fødselsnr.:

Rett kopi bekreftes

Erklæring om bruksrett på Gnr 21 bnr 12

De nedenfor nevnte eiendommer gis bruksrett til gnr 21 bnr 12 (sjøtomt):

Gnr	Bnr.
21	724
21	725
21	726
21	730
21	731
21	733
21	734
21	735
21	736
21	737
21	738
21	739
21	740
21	741
21	742
21	743
21	744
21	745
21	746
21	748
21	749
21	750
21	751
21	763
21	764
21	765
21	766
	768
21	781
21	782
21	783
21	784
21	785
21	787
21	788
21	795
21	796
21	798 (799)

Doknr: 799 Tinglyst: 04.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

	800
21	802
21	803
21	806
21	807
21	816
21	821
21	824
21	825
21	826(819)
21	858
21	859
21	860
21	874
21	875
21	880
21	904
21	913
21	914
21	917
21	918
21	927
21	928
21	929
21	930
21	931
21	932
21	936
21	938
21	939
21	940
21	941
21	946
21	947
21	948
21	957

Rett kopi bekreftes

Bergen (dato) 24. nov 2009

Straumesvingen Vel org nr 886 549 652

styreleder

styremedlem

styremedlem

styremedlem

styremedlem

styremedlem

styremedlem

Dagb. nr.
19730 19.9.77
Bergen byskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede eier av g.nr. 2I b.nr. 904 i Fana gir herved tillatelse til å oppføre hus på g.nr. 2I b.nr. 2I0 i en åvstand av inntil I meter fra felles grense.

Eier av g.nr. 2I b.nr. 904 forplikter også for seg og fremtidige eiere av eiendommen at all fremtidig bebyggelse på eiendommen skall holdes i en slik avstand fra det nye bygg som til enhver tid fastsettes i bygningsloven.

Denne erklæring kan tinglesas på g.nr. 2I b.nr. 904 og kan ikke avleses uten samtykke fra Bergen Bygningsråd.

Bergen den 18/9-77

Clara B. Andersen

Skjøteinnehavers egenh. underskrift

Stempel kr. 260,-

Til innhefting i panteboka.

Dagb. nr.
19088 26.9.73
Bergen byskriverembete

FESTEKONTRAKT

Grunneier: Liv Monssen, Odd Holdestad og Harald Østerbø

Fester: Tannlege Knut Sæbø jr.

Kontraktsgjenstand: Straumesvingen nr. 5.

Beregningsgrunnlag: Bnr. 904, 1470 m², kr. 18.375

Betingelser for øvrig: Festeavgift betales fra 15/9 1973.

1. Grunneieren bortfester herved for et tidsrom av 99 år medregnet fra i dag en parsell på ..... m² av sin eiendom gnr. 21, bnr. 12 ..... til festeren.

2. Parsellen som er besiktiget av festeren er utskilt ved skylddelings- og kartforretning av ..... og har fått betegnelsen bnr. 904

3. Den årlige festeavgift skal betales ~~etter~~skuddsvis ukrevet med en halvpart den 15. mars og en halvpart den 15. september hvert år og beregnes på grunnlag av eiendommens verdi. Beregningsgrunnlaget er fastsatt ved ~~avtale~~/offentlig pristakst til kr. 12,50 pr. m² eller for denne parsellen i alt kr. 18.375
Beregningsgrunnlaget innbefatter veggrunn, friarealer og rett til felles sjøtomt i Knappenbukten.

4. Dette beregningsgrunnlaget kan reguleres hvert 5. år men alltid med utgangspunkt i den her avtalte grunnverdi. Hvis ikke partene blir enige når en regulering av grunnverdien kreves, blir verdien å fastsette ved voldgift i overensstemmelse med lov av 13/8 1915 nr. 6, kap. 32. Det taes bare hensyn til tomtens verdi uten påhefte av festeavgiften og uten hensyn til festerens påkostninger på tomten.

5. Den årlige festeavgift utregnes av den ovenfor nevnte verdi av tomten etter en prosentsats svarende til 1% over Norges Banks til enhver tid gjeldende diskonto, for tiden ~~4,5~~ 5,5% eller kr. 1.011,- pr. år.
Under herredømme av de någjeldende prisforskrifter eller inntil det er gitt dispensasjon oppkreves bare ~~4~~ 5% eller kr. 919,00 pr. år.

6. For riktig betaling av festeavgiften har grunneieren prioritert pant, etter max 75% pantelån, i festeretten, samt alle på parsellen nåværende og fremtidig bebyggelse, enten den tilhører festeren eller andre, samt i tilfelle brann, bygningens assuransesum. Denne sikkerhet for festeavgiften kan erstattes med annen av grunneieren godkjent sikkerhet.

7. Hvis festeavgiften for et halvt år kr. 459,50 ikke er betalt innen den 15/3 eller 15/9 kan grunneieren straks ta pantet til brukelighet og enten ved å tiltre den bortfestede grunn eller gjennom framleie av grunn og bygninger søke dekning for skyldig festeavgift.
Grunneieren kan også, dersom festeavgiften for et halvt år kr. 459,50 ikke er betalt innen 15/3 eller 15/9, hos festeren eller senere eiere av pantet foreta inndrivelse uten søksmål i overensstemmelse med tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 6 og § 109. Påkravene forkynnes i overensstemmelse med tvangsfullbyrdelseslovens § 13 og § 109. Om slik tvangsauksjon skal 1. og 2. pr. panthavere varsles.

8. Overdragelse av festeretten kan finne sted, men til deler av parsellen bare med grunneierens samtykke.
Ved overdragelse av festeretten med påstående bebyggelse inntrer den nye festeren i den eldres rettigheter og plikter overfor grunneieren.

9. Ved festetidens kontraktsmessige utløp har festeren krav på å få fornyet kontrakten på nye 99 år. Herunder får foranstående bestemmelser om fastsettelse av festeavgiften og denne kontrakts øvrige bestemmelser tilsvarende anvendelse.

10. Ønsker ikke festeren å fornye festet plikter han innen utløpet av festetiden uten utgift for grunneieren å fjerne all den på tomten stående bebyggelse og overlate tomten i ryddiggjort stand til grunneieren. Dog skal nedlagte vann-, kloakk- og andre ledninger bli liggende, idet disse tilfaller grunneieren.

11. Festeren betaler i festetiden alle de på grunnen hvilende skatter og eventuelle fremtidige verdistigningsskatter samt bærer alle de utgifter som følger av bruken av tomten eller bebyggelse av tomten. Eventuelle refusjonskrav vedrørende opparbeidelse eller utvidelse av offentlige veier i strøket skal også betales av festeren.

12. Skulle det festede areal forminskes ved ekspropirasjon til utvidelse av vei eller andre offentlige anlegg, nedsettes festeavgiften forholdsmessig. Erstatning for den avståtte grunn, tilfaller grunneieren.

13. Med hensyn til tomtenes bebyggelse og benyttelse, gjelder følgende bestemmelser:
   a) Mot tilstøtende av grunneieren bortfestede eller solgte parseller har festeren halv gjerdeplikt. Mot vei eller hovedbøle hel gjerdeplikt. Det tillates kun åpne gjerder, minst 0,8 m høy med mindre anderledes omforenes med nabo.
   b) På parsellen må det ikke oppføres annet enn eneboliger, i det vesentligste frittliggende eller eneboligere i kjede, med tilhørende garasje. Fra parsellen må det ikke drives noen som helst utsalg så som butikk, kafé, restaurant o.l. og heller ikke industribedrift og håndverksbedrift, revefarm o.l. Parsellene må heller ikke nyttes til bygg for sykehus, gamlehjem, åndsvakehjem, skole eller lignende.
   c) Festeren leder bort kloakkvannet på eiendommen i overensstemmelse med helseforskriftene og vedkommende myndigheters bestemmelser. Forsåvidt disse ikke bestemmer noe annet skal festeren lede vannet gjennom septiktank og videre gjennom rør til et av grunneieren nærmere anvist sted.
   Boss og avfall må ikke henlegges åpent men anbringes i dertil egnede innretninger med lokk eller på annen tilsvarende betryggende måte.
   d) Da bygningslovens er gjort gjeldende for strøket gjelder ellers dennes bestemmelser.

14. Festeren må finne seg i at det av grunneieren eller med hans tillates nedlegges vann, kloakk og andre ledninger til eller fra andre parseller over den festede parsell mot at terrenget etterpå bringes tilbake til sin tidligere stand.

15. Festeren har rett til å pantsette sin rett ifølge denne festekontrakten tillike med den på grunnen stående bebyggelse.

16. a) Etter hvert som der tilknyttes vannforsyning fra Knappetjernet skal det betales en avgift tilsvarende de takster Fana vannverk til enhver tid benytter for tilsvarende vannforsyning. Dog skal avgiften ikke beregnes etter vannmåler.

b) Avgiften betales forskuddsvis, forfallsdato 15. januar hvert år. For innflytningsåret betales forskuddsvis fra tilknytningsdatoen og året ut.

c) Avgiften betales ukrevet til *Bergens Skillingsbank ktnr.* ~~5093.90~~ 9521.32.48260 med kr. 156,00 pr. år.
Hvis avgiften ikke betales innen forfall har eieren rett til å forlange foretatt avstengning av den avgrening som fører til vedkommende hus.

d) Alle omkostninger, påkostninger og årlige erstatninger vedr. nedslagsfelt og oppsetting av gjærde rundt Knappetjernet, tilkobling, fremføring og vedlikehold av vannledningsnett, pumper og elektrisk utstyr i denne forbindelse er eieren uvedkommende. Videre har eieren intet ansvar ved eventuelle svikt i vanntilførselen eller på grunn av forurensninger o.l.

e) Vannet skal bare brukes til normal vannforsyning til bolighus, og eieren kan i tørketiden nedlegge forbud mot hagevanning og bilvask.

f) Hele pkt. 16 kan av begge parter oppsies med 1 års varsel hvis offentlig vannverk kan tilby levering av vann, og offentlig vannledning føres frem til gnr. 21, bnr. 12. Dog således at huseieren for tilstrekkelig tid til med vanlig fremdriftstempo å koble hovedvannledningen til det offentlige ledningsnett.

17. Alle utgifter vedrørende feste av eiendommen, så som til kartforretning, tinglesningsgebyrer og provisjon betales av festeren.

18. Alle tvister som oppstår i anledning nærværende festekontrakt hører under Bergen forliksråd og herredsrett.

19. Festeren får ellers ingen andre rettigheter enn de i denne kontrakten nevnte, hverken i innmark eller utmark, og er underlagt de forpliktelser som fra tidligere gjelder for det hele areal ifølge panteregisteret.

Bergen, den 14. september 19 73.

Eier: Liv Monssen, Odd Holdestad og Harald Østebø v/advokat Johan Severud Johan Severud ifølge fullmakt

Fester: eierne v/advokat Johan Severud

~~Jeg~~/Vi bekrefter herved at ~~underskriverne~~ har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at de er over 21 år.

Gunnar Eide
f. 30/7 1937
5073 Skåtøvikneset

Else J. Snøland
f. 16/10 1941
5086 Sælhus

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Straumesvingen 5, 5151 Straumsgrend
Gnr. 21, Bnr. 904, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260299

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Stine Larsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 958 87 988

E-post: stine.larsen@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.
