



aktiv.

Krabbedalen 25, 5178 LODDEFJORD

Sjarmerende og oppusset enebolig med unike uteområder, gode solforhold og flott utsikt! God takhøyde. Kort vei til "alt"



Eiendomsmeglerfullmektig/Salgsleder/Partner

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK.

TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 490,-
Total ink omk.: Kr 2 963 490,-
Selger: Helina Tewodros

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 34/43 kvm
Tomtstr.: 799.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 143, bnr. 91
Oppdragsnr.: 1505240364

Velkommen til visning! Huskå melde deg på

Aktiv eiendomsmegling v/Lars Waage har gleden av å presentere Krabbedalen 25!

Verdt å nevne:

Vesentlig oppgradert i 2022/24

Stor terrasse lar deg nyte solen hele dagen

Skjermet beliggenhet med flott utsikt

God takhøyde og lekre detaljer

Kort gangavstand til det meste av servicetilbud

En 3-4 minutters kjøretur til Vestkanten

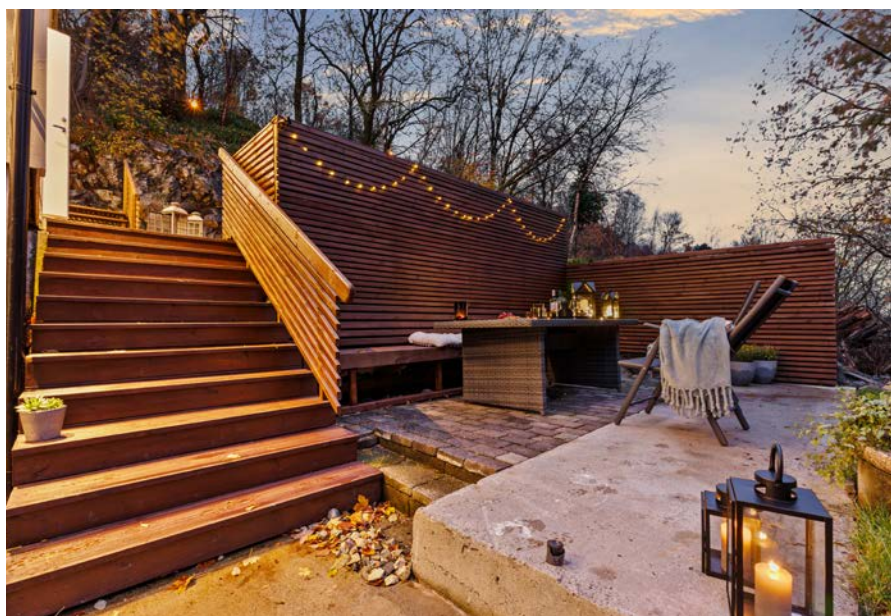
Gode bussforbindelser

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA:

1. etasje: Entré/kjøkken, bad, stue og soverom (BRA-i)

Underetasje: Vaskerom (BRA-e)

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	42
Nabolagsprofil	47
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 43 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² Vaskerom(9,4m²).

1. etasje

BRA-i: 34 m² Entré/kjøkken(8,3m²), bad(2,7m²), soverom(6,6m²), stue(13m²).

TBA fordelt på etasje

Kjeller

12 m²

1. etasje

19 m²

Ikke målbare arealer

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

799.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagt gangsti, trapper, murer, støpt dekke, plen og noe beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen Vest. Området er barnevennlig og innen gangavstand er det både barnehage og skole. Kort gangavstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, fysioterapeut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid**Skoler**

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 0.9 km

Olsvik skole (1-10 kl.) 1.4 km

Loddefjord skole (1-7 kl.) 2.2 km

Olsvikåsen videregående skole 1.6 km

Laksevåg videregående skole 6.6 km

Barnehager

Kjøkkelvik barnehage (1-5 år) 0.9 km

Grøntulien barnehage (1-5 år) 1 km

Festeråsen barnehage (0-5 år) 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjøkkelvik (PostNord) 0.1 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprenghstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av naturstein, murt i betong og murkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag og betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig, manglende knotteplast øker risikoen for fuktavandring i murene.
På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Yttervegger

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen.

Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Kistebordene er ufagmessig montert, for utbedring må kistebordene monteres.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner.

Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,91m.

Våtrom Overflate gulv

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluk.

Det ble registrert bom i flere fliser (høy grad).

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning i underetasjen.

Sluket er plassert for nærme veggen på badet, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

På veggengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Varmtvannsbereder

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Det er benyttet plastrør/Pex-rør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 12

Antall måneder 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap DNB

Polise/avtalenr. 27999250

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Alt med Varmekabel arbeid er utført av AC Elektro AS, vegg, tak og gulv arbeid er på dugnad

Arbeid utført av AC Elektro AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse Alt på Gulvet er oppgradert i 2024 og vegg i 2021.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Ikke feil men kun utført arbeid, under rehabilitering av boligen. Rør i rør system utført på dugnad.

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

Ja

Beskrivelse Det har vært liten lekkasje fra gamle taket før det ble skiftet nytt tak i 2024

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

Ja

Beskrivelse noe gamle sprekk i kjelleren innvendig ble forbedret. hele kjelleren er oppgradert utenom vinduer. det har blitt gjort mye oppgraderinger på boligen mellom 2021 og 2024 i steder der vi oppdaget det trengtes oppgraderinger.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse hoved elektrisk anlegg, måler utført av oneco as trekking av kabel , brytere, lys osv på dugnad av fagpersonell. hele det elektriske annleget er funksjonstestet på kontroll fra AC Elektro.

Arbeid utført av AC Elektro AS og One co

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse Det er utført kontroll i hele EL anlegget i sep 2024 av AC Elektro as

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

Ja

Beskrivelse tømmer arbeid, forbedring og oppussing på grunnmur og generelt oppussing på boligen er utført på dugnad av fagpersonell.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Ytre Tak er byttet sommer 2024 , terrasse på dugnad, Arbeid utført av Bergen vest bygg servise.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

U.etg: 9 kvm BRA / 0 kvm BRA-i

1.etg: 34 kvm BRA / 34 kvm BRA-i

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Entré/kjøkken(8,3m²), bad(2,7m²), soverom(6,6m²), stue(13m²).

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Entré/kjøkken, badet og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Tak-ess plater.

Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet grad av skjevheter. Etasjeskille/gulvene har høy grad av skjevheter/ujevnheter, tiltak må iverksettes for å utbedre avvikene.

Velkommen inn!

Første etasje:

Entré |

Vi møtes av en lys entré. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjøkken |

Pen kjøkkeninnredning fra 2022 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp og stekeovn. Her er det opplegg for vaskemaskin.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue. Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Her er det god plass til å møbelere som man ønsker.

Soverom |

Luftig soverom med god plass til å innrede som man ønsker. Tidsriktige fargevalg komplimenteres av det naturlige lysinnslippet.

Bad |

Lyst og helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant og dusjkabinett.

Terrasse |

Eiendommen er pent opparbeidet med terrasser i tre og støpt dekke, tilsammen målt til 77 m². Flotte og usjenerte uteområder omringer huset og lar deg nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. Fra terrassen på andre plan har du en fantastisk utsikt over nærområdet.

Underetasje:

Vaskerom |

I underetasjen finner vi vaskerommet med flislagt gulv. Det er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet og varmtvannsbereder.

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er plassert i underetasjen og er av typen OSO 198 liter fra 2011
- Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjelleren ble gravd ut i 2020, flislagt gulvet i 2024.
- Yttertaket ble etterisolert i 2021.

- Innvendig tak i kjeller og første etasje nytt i 2022.
- Tak og vegger i kjelleren skiftet i 2022, ny isolasjon og gipsplater uten endring fra originale byggemønster.
- Alle vinduer, dør i første etasje og dør i kjeller ble skiftet i 2022.
- Oppgradert badet i 2022.
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2022.
- Oppgradert el.anlegg i 2022.
- Nye gulv og veggflater i første etasje fra 2022.
- Taktekkingen ble skiftet i 2024.
- Terrassene ble oppført i 2024.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjelleren ble gravd ut i 2020, flislagt gulvet i 2024.
- Yttertaket ble etterisolert i 2021.
- Innvendig tak i kjeller og første etasje nytt i 2022.
- Tak og vegger i kjelleren skiftet i 2022, ny isolasjon og gipsplater uten endring fra originale byggemønster.
- Alle vinduer, dør i første etasje og dør i kjeller ble skiftet i 2022.
- Oppgradert badet i 2022.
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2022.
- Oppgradert el.anlegg i 2022.
- Nye gulv og veggflater i første etasje fra 2022.
- Taktekkingen ble skiftet i 2024.
- Terrassene ble oppført i 2024.

Modernisert/Påkostet år

2022/24

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper tegner eget abonnement.

Forsikringsselskap

DNB

Polisenummer

27999250

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det har vært en mindre brann i boligen i 2017. Skader er utbedret.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjelleren ble gravd ut i 2020, flislagt gulvet i 2024.
- Yttertaket ble etterisolert i 2021.
- Innvendig tak i kjeller og første etasje nytt i 2022.
- Tak og vegger i kjelleren skiftet i 2022, ny isolasjon og gipsplater uten endring fra originale byggemønster.
- Alle vinduer, dør i første etasje og dør i kjeller ble skiftet i 2022.
- Oppgradert badet i 2022.
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2022.
- Oppgradert el.anlegg i 2022.
- Nye gulv og veggflater i første etasje fra 2022.
- Taktekingen ble skiftet i 2024.
- Terrassene ble oppført i 2024.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Selger opplyser om at vedovnen ikke er montert.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entré/kjøkken og badet, varmemefolie i stuen og på soverommet, vedovn i stuen (selger informerer om at vedovnen ikke er montert).

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 5 308

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Boligen er nylig bruksendret fra fritidsbolig til helårsbolig, og gebyret for eiendomsskatt vil øke. Kommunen har ikke gitt et estimat på hvor mye økningen vil være på, eller fra når det nye gebyret vil gjelde.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er beregnet til: 1245 kr
Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 529 811

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 013 281

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Info vannavgift

Inkludert i de kommunale avgiftene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 143, bruksnummer 91 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/143/91:

02.11.1946 - Dokumentnr: 405078 - Bestemmelse om gjerde

26.07.1984 - Dokumentnr: 20959 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

02.05.2019 - Dokumentnr: 497604 - Erklæring/avtale
Pålegg om opphør av bruk, retting og ilegging av tvangsmulkt

02.11.1946 - Dokumentnr: 405078 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:143 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1910056 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:143 Bnr:91

02.11.1946 - Dokumentnr: 405078 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:143 Bnr:11
Bestemmelse om vannrett

26.07.1984 - Dokumentnr: 20959 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:143 Bnr:57
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:143 Bnr:631
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetillatelse for bruksendring bolig mm., datert 24.03.2025. Tiltaket gjelder bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig på 34m² BRA, samt oppføring av terrasse/veranda. Ferdigattest for endringen er under søknadsprosess, og vil være på plass før overtakelse.

Det foreligger byggetillatelse for boligbygg, tilbygg datert 31.01.1985

Det foreligger ferdigattest vedrørende boligbygg, tilbygg datert 18.06.1986 med følgende merknader:

- Avtrekk må monteres fra dusj/wc-rom. jf. byggeforskriftenes kap. 47:1343

Det foreligger godkjente byggetegninger for midlertidig tilbygg/dusj & toalett, datert 13.11.1984

Det er ikke mottatt byggetegninger for underetasjen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Forholdet er nå rettet opp i.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i reguleringsplan på grunnen regulert til boliger.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel regulert til ytre fortettingssone.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid 260512850

Type Grunneiendom

Snr 0

Hovedteig Ja

Beregnet areal 799,6 m²

Arealkvalitet Sikker

Inngår i rapporten Ja

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 3355000

Plantype 32

Plannavn LAKSEVÅG. DEL AV GNR 143 BNR 3 MFL., KRABBEDALEN
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 16.01.1981
Dekningsgrad 97,4 %

PlanID 3320300
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT S2
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 11.06.1981
Dekningsgrad 2,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
PlanID 3325901
Plantype 31
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELT S 2
Ikrafttrådt 16.07.1981

Reguleringsplaner under arbeid
PlanID 71440000
Plantype 34
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 211 MFL., FV5208/KJØKKELVIKVEIEN, GANG OG SYKKELVEI
Saksnr 202316142
Dekningsgrad 97,3 %

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

Arealformål i kommuneplanen
PlanID 65270000
Arealstatus 2 - Framtidig
Arealformål 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse Ytre fortettingssone
Områdenavn Y
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H220_3

Beskrivelse Vei støy - gul sone
Dekningsgrad 100,0 %

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.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID 3325400
Plantype 32
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2
Planstatus 3

PlanID 3340006
Plantype 31
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 626 MFL.
Planstatus 3
Saksnr 201103871

PlanID 3320100
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET
Planstatus 3

PlanID 3350000
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OLSVIK, BRØSTANESET
Planstatus 3

PlanID 3350301
Plantype 31
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 143, BRØSTANESET, KRABBEDALEN, VEI OG AVKJØRSEL
Planstatus 3
Saksnr 190940049

PlanID 3340000
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, KJØKKELVIKDALEN
Planstatus 3

PlanID 3340100
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 626, 667 OG 767, KJØKKELVIKVEIEN
Planstatus 3
Saksnr 200211813

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 490 (Omkostninger totalt)

89 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 979 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 982 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Vederlag: 35 000,-
Grunnpakke: 14 500,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilrettelegging: 8 500,-
Visning/overtakelse per stk: 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Lars Waage
Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Ansvarlig megler

June Bergesen

Fagansvarlig | Kontorleder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

june.helen.bergesen@aktiv.no

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

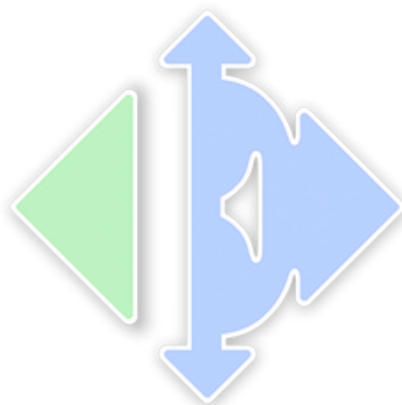
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

25.03.2025

Vedlegg

Selveier Enebolig
 Krabbedalen 25
 5178 Loddefjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 18/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:143, Bnr: 91
Hjemmelshaver:	Helina Tewodros
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	800 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1950

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.10.2024
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Helina Tewodros
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagt gangsti, trapper, murer, støpt dekke, plen og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av naturstein, murt i betong og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag og betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1950 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen Vest. Området er barnevennlig og innen gangavstand er det både barnehage og skole. Kort gangavstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, fysioterapeut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

Takstobjektet:

Selveier enebolig.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 19,3m².

I underetasjen er det terrasse på 11,6m².

Det er støpt dekke i underetasjen på 46,8m².

Oppvarming: Varmekabler i entré/kjøkken og badet, varmemefolie i stuen og på soverommet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Entré/kjøkken, badet og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Tak-ess plater.

Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet grad av skjevheter. Etasjeskille/gulvene har høy grad av skjevheter/ujevnheter, tiltak må iverksettes for å utbedre avvikene.

Tilfeller av bom kan forekomme eller oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftflommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjelleren ble gravd ut i 2020, flislagt gulvet i 2024.
 - Yttertaket ble etterisolert i 2021.
 - Oppgradert badet i 2022.
 - Montert ny kjøkkeninnredning i 2022.
 - Oppgradert el.anlegg i 2022.
 - Nye overflater i 1.etasje fra 2022.
 - Taktekingen ble skiftet i 2024.
 - Terrassene ble oppført i 2024.
-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	0	9	0	12	9	0
1. Etasje	34	0	0	19	34	0
SUM BYGNING	34	9	0	31	43	0
SUM BRA	43					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etasje: Entré/kjøkken(8,3m²), bad(2,7m²), soverom(6,6m²), stue(13m²).

BRA-e:

Underetasje: Vaskerom(9,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

18/10/2024



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført naturstein, murt i betong og murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plast på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plasten vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging bør veggene under terreng jevnlig kontrolleres.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig, manglende knotteplast øker risikoen for fuktavandring i murene.

På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Boligens bakside vender mot skrånende terreng. I skrånende terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes bort fra boligen og rom under terreng.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.

Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene er fra 2020.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren er fra 2020.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av etasjen har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

Kistebordene er ufagmessig montert, for utbedring må kistebordene monteres.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Eier opplyser at taktekkingen ble skiftet i 2024.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 19,3m².
 I underetasjen er det terrasse på 11,6m².
 Det er støpt dekke i underetasjen på 46,8m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,91m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter
 Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.
 Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluk.

Det ble registrert bom i flere fliser (høy grad). Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Våtrommene har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato i underetasjen).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommenes alder og plassering. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning i underetasjen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Risten nedi sluket sitter fast, dette gjør rengjøring vanskelig. Det bør etableres annen løsning.

Sluket er plassert for nærme veggen på badet, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, 2 av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengtoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengåpning.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i underetasjen og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Det er benyttet plastrør/Pex-rør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videreundersøkt da dette krever spesialkompetanse.

El.kontroll ble utført i 2024.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuksikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuksikring) eller tilsvarende utvendig, manglende knotteplast øker risikoen for fuktavdring i murene.</p> <p>På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.</p>
2.1	<p>Yttervegger</p> <p>Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.</p> <p>Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.</p> <p>Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.</p>
4.1	<p>Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak</p> <p>Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.</p> <p>Kistebordene er ufagmessig montert, for utbedring må kistebordene monteres.</p>
4.2	<p>Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)</p> <p>Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.</p>
6.1	<p>Balkonger, verandaer og lignende</p> <p>Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,91m. Dagens krav er på 1 meter.</p>
7.1.2	<p>Våtrom Overflate gulv</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluk.</p> <p>Det ble registrert bom i flere fliser (høy grad). Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.</p>
7.1.3	<p>Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning i underetasjen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Risten nedi sluket sitter fast, dette gjør rengjøring vanskelig. Det bør etableres annen løsning.</p> <p>Sluket er plassert for nærme veggen på badet, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.</p>
10.1	<p>WC og innvendige vann- og avløpsrør</p> <p>På vegghengtoalett var det ingen synlig dreinsåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreinsløsning, bør det etableres dreinsåpning.</p>
10.2	<p>Varmtvannsbereider</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Det er benyttet plastrør/Pex-rør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240364	
Selger 1 navn	
Helina Tewodros	
Gateadresse	
Krabbedalen 25	
Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5178
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	DNB
Polise/avtalnr.	27999250

Document reference: 1505240364

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HT

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt med Varmekabel arbeid er utført av AC Elektro AS, vegg, tak og gulv arbeid er på dugnad
Arbeid utført av	AC Elektro AS

Filer

[DOC-20241006-WA0000..pdf](#)

[DOC-20241006-WA0001..pdf](#)

[3.NELFO_Samsvarserklæring_BERGEN_Inst_Sign..pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt på Gulvet er oppgradert i 2024 og vegg i 2021.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ikke feil men kun utført arbeid, under rehabilering av boligen. Rør i rør system utført på dugnad.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det har vært liten lekkasje fra gamle taket før det ble skiftet nytt tak i 2024
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	noe gamle sprekke i kjelleren innvendig ble forbedret. hele kjelleren er oppgradert utenom vinduer. det har blitt gjort mye oppgraderinger på boligen mellom 2021 og 2024 i steder der vi oppdaget det trengtes oppgraderinger.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	hoved elektrisk anlegg, måler utført av oneco as trekking av kabel , brytere, lys osv på dugnad av fagpersonell. hele det elektriske annet er funksjonstestet på kontroll fra AC Elektro.
Arbeid utført av	AC Elektro AS og One co

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det er utført kontroll i hele EL anlegget i sep 2024 av AC Elektro as
-------------	---

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- Beskrivelse

tømmer arbeid, forbedring og oppussing på grunnmur og generelt oppussing på boligen er utført på dugnad av fagpersonell.
--
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ytre Tak er byttet sommer 2024 , terrasse på dugnad,
--

Arbeid utført av

Bergen vest bygg servise.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Dokumenter

[2.NELFO_Sluttkontroll_R1_BERGEN.pdf](#)

[1.NELFO_Risikovurdering_R1_BERGEN.pdf](#)

Document reference: 1505240364

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helina Tewodros	29d23301d116c00140dcba7 4a9b95003178c248a	15.10.2024 10:48:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240364

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

Nabolagsprofil

Krabbedalen 25 - Nabolaget Kjøkkelvik - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nybø gård Linje 45	3 min 0.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10.6 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 613 elever, 39 klasser	18 min 1.4 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 182 elever, 17 klasser	4 min 2.2 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	20 min 1.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	9 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko... 20 min

«Hyggelig mennesker, fine turområder, dyr -og barnevennlig. Sentralt, flott utsikt, fjell og bademuligheter.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

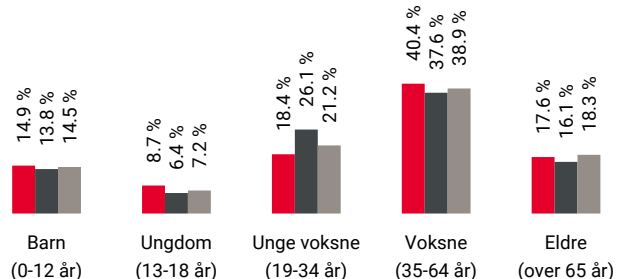
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjøkkelvik	1 276	536
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjøkkelvik barnehage (1-5 år) 80 barn	12 min 0.9 km
Grøntulien barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min 1 km
Festeråsen barnehage (0-5 år) 100 barn	15 min 1.1 km


Dagligvare


Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	2 min 0.1 km
Kiwi Olsvik	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 96/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100


 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

Sport

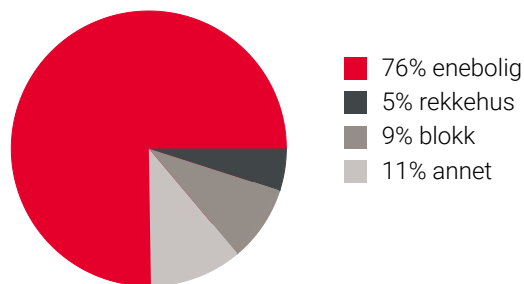
 Lyderhorn ballbane 7 min 
Sandvolleyball 0.5 km

 Kjøkkelvik skole 11 min 
Ballspill, fotball 0.9 km

 In Shape 10 min 

 SATS Vestkanten 4 min 

Boligmasse

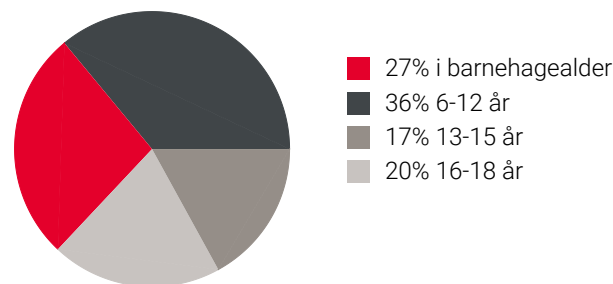


Varer/Tjenester

 Vestkanten Storsenter 4 min 

 Apotek 1 Olsvik 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

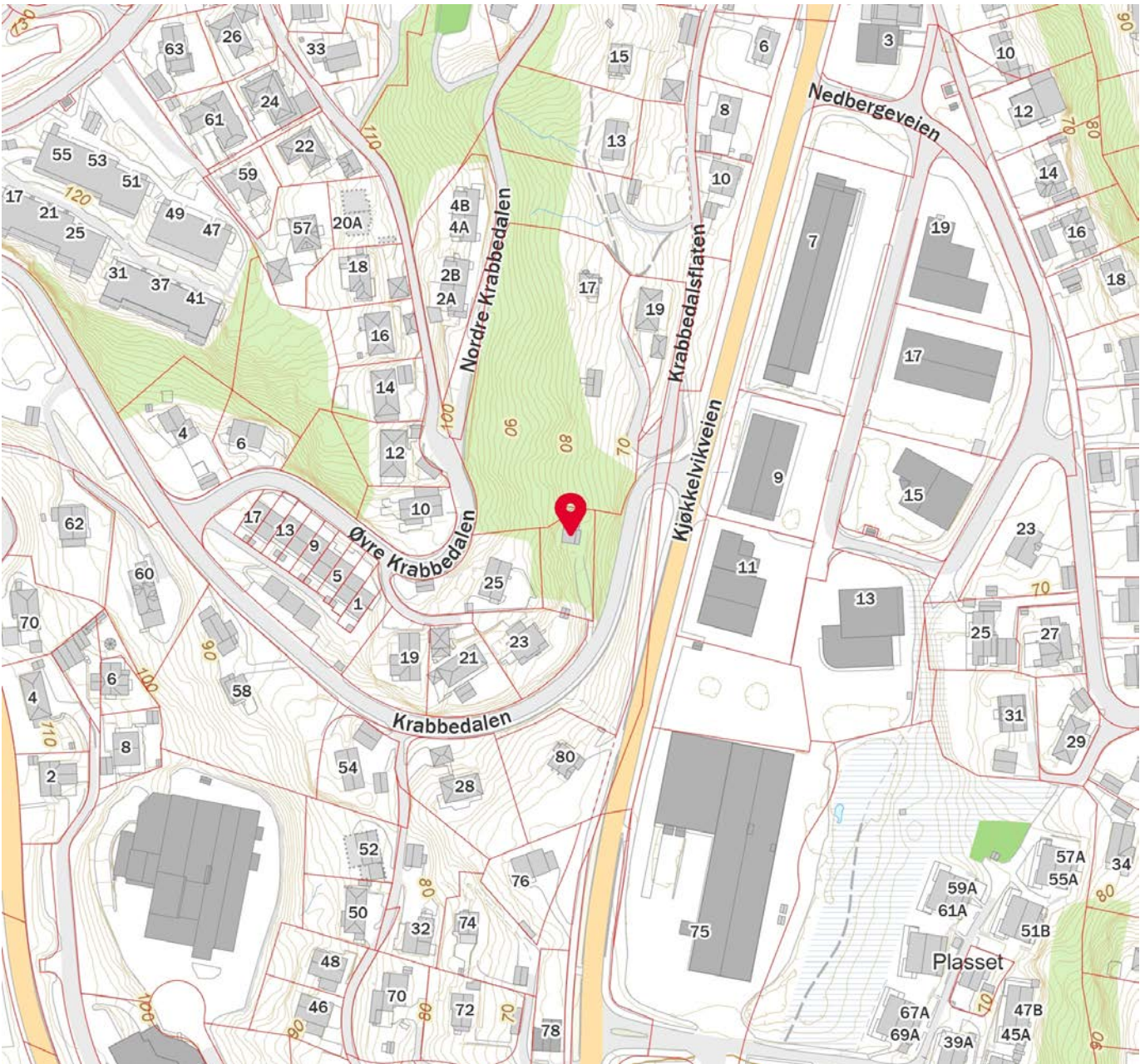
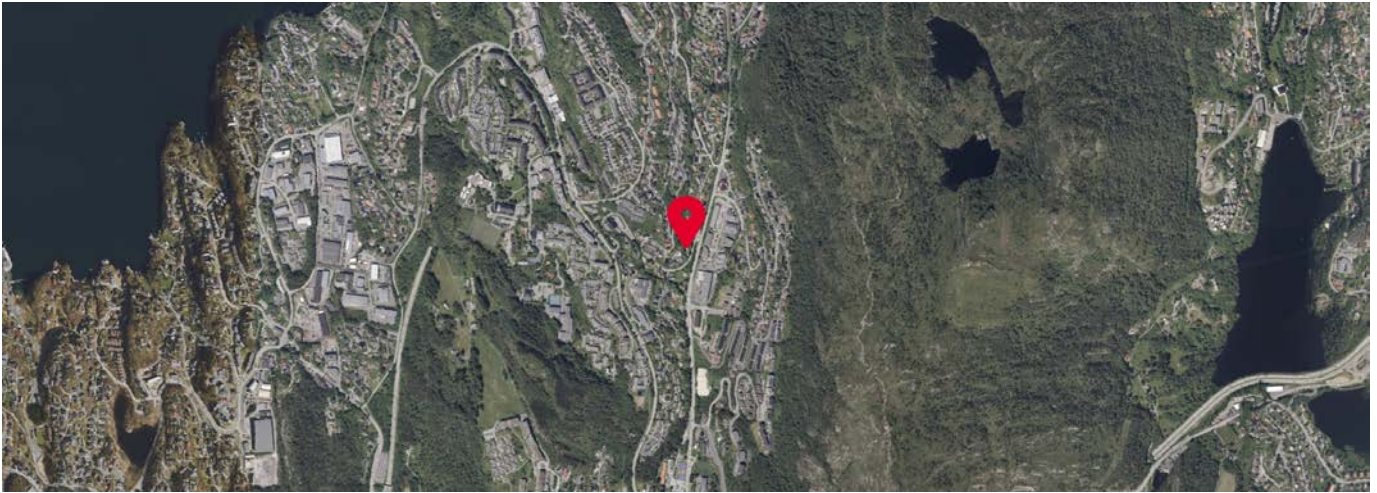


0% 46%

 Kjøkkelvik
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	OneCo Elektro AS - Region Vest
Kontaktperson:	KENNETH TORKESEN
Adresse:	Carl Konowsgate 34
Postnr/Sted:	5162 LAKSEVÅG
Telefon:	915 04 090
E-post:	oce.post@oneco.no
NELFO medlemsnr.:	511099
Organisasjonsnr.:	996 669 173
Elvirksomhets-ID:	100839


Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Helina Tewodros
Kontaktperson:	
Adresse:	Krabbedalen 25
Postnr/Sted:	5178 LODDEFJORD
Telefon/Mobil:	45530804 45530804
E-post:	helinateddy@gmail.com
Kundennummer:	41250


Anleggsadresse	
Anleggssted:	Helina Tewodros
Adresse:	Krabbedalen 25
Postnr/Sted	5178 LODDEFJORD
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
1096338	07.10.2021	24.10.2021

Anleggsbeskrivelse			
<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Bolighus		
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2018
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Bytte innmat og målersløyfe i sikringsskap. monter overspenningsvern og stikk under skapet

 <small>medlem av nelfo</small>	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
<p>Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.</p>		

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Jan Henrik Andersen / Kenneth Torkelsen
Dato:	24.10.2021
Signatur:	

Ansvarlig montør: EVEN BRUNDTLAND



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

OLSEN TOVE OG BJØRN
KRABBEDALEN 25
5073 SKÅLEVİKNESET

13.11.84 Arkiv 503.1
Snr 843895 18.6.1986

F E R D I G A T T E S T


i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: KRABBEDALEN 25 Eiendom: 4-0043-0091
Byggherre: OLSEN TOVE OG BJØRN
Ansvarshavende: HAUSVIK J
Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: TILBYGG
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 13.11.84
Byggetillatelse gitt.....: 31.01.85

Besiktigelse foretatt 11.06.86.
Avtrekk må monteres fra dusj/wc- rom. jfr.
byggeforskriftenes kap. 47:1343.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN



Ole Færevåg
bygningsinspektør

Kopi: Jarle Nøtveit
Krabbedalen 25
5073 Skålevikneset



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

OLSEN TOVE OG BJØRN
KRABBEDALEN 25
5073 SKÅLEVİKNESET

13.11.84 Arkiv 503.1
Snr 843895 18.6.1986

F E R D I G A T T E S T


i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: KRABBEDALEN 25 Eiendom: 4-0043-0091
Byggherre: OLSEN TOVE OG BJØRN
Ansvarshavende: HAUSVIK J
Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: TILBYGG
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 13.11.84
Byggetillatelse gitt.....: 31.01.85

Besiktigelse foretatt 11.06.86.
Avtrekk må monteres fra dusj/wc- rom. jfr.
byggeforskriftenes kap. 47:1343.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

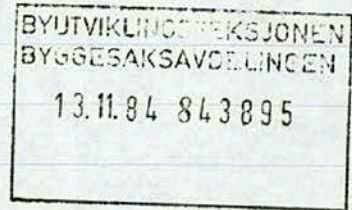
BYGGESAKSAVDELINGEN



Ole Færevag
bygningsinspektør

Kopi: Jarle Nøtveit
Krabbedalen 25
5073 Skålevikneset

BERGEN 15.10.84.



NABOERKLÆRING

UNDERTEGNEDE NABOER, HAR SETT TEJNINGER OG ER INNFØRSTÅTT MED MIDLERTIDIG TILBYGG PÅ GR NR 43 BR. NR 91 KRABBEDALEN, EIERE TONE OG BJØRN OLSEN. UNDERTEGNEDE HAR INGEN INNVENDINGER MOT PLANEN, SOM ER EN FØLGE AV TILKNYTNING TIL OFFENTLIG LEDNINGS NETT.

NAVN. Jostein Lamm Gr. nr. 43 Br. nr. 134
Lene Lise Nordli Gr. nr. 43 Br. nr. 573.
Jens P. Krabbedal Gr. nr. 43 Br. nr. 57.

E r k l æ r i n g.

Undertegnede Fredrik Bubandt, eier av gr.nr.43, br.nr.91, Kjøkkelvik, som i bygningsrådet's møte 1.6.1971 har fått tillatelse til å benytte den ombygde sommerbolig som midlertidig bolig, erklærer herved at boforholdet kun gjelder meg og min hustru.

Eventuell erstatning ved mulig senere veifremføring, skal kun gjelde bygget før ombyggingen fant sted.

Som eier av gr.nr.43, br.nr.91 samtykker jeg hermed i at denne erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen.

Laksevåg, den

Eier av gr.nr.43, br.nr.91.

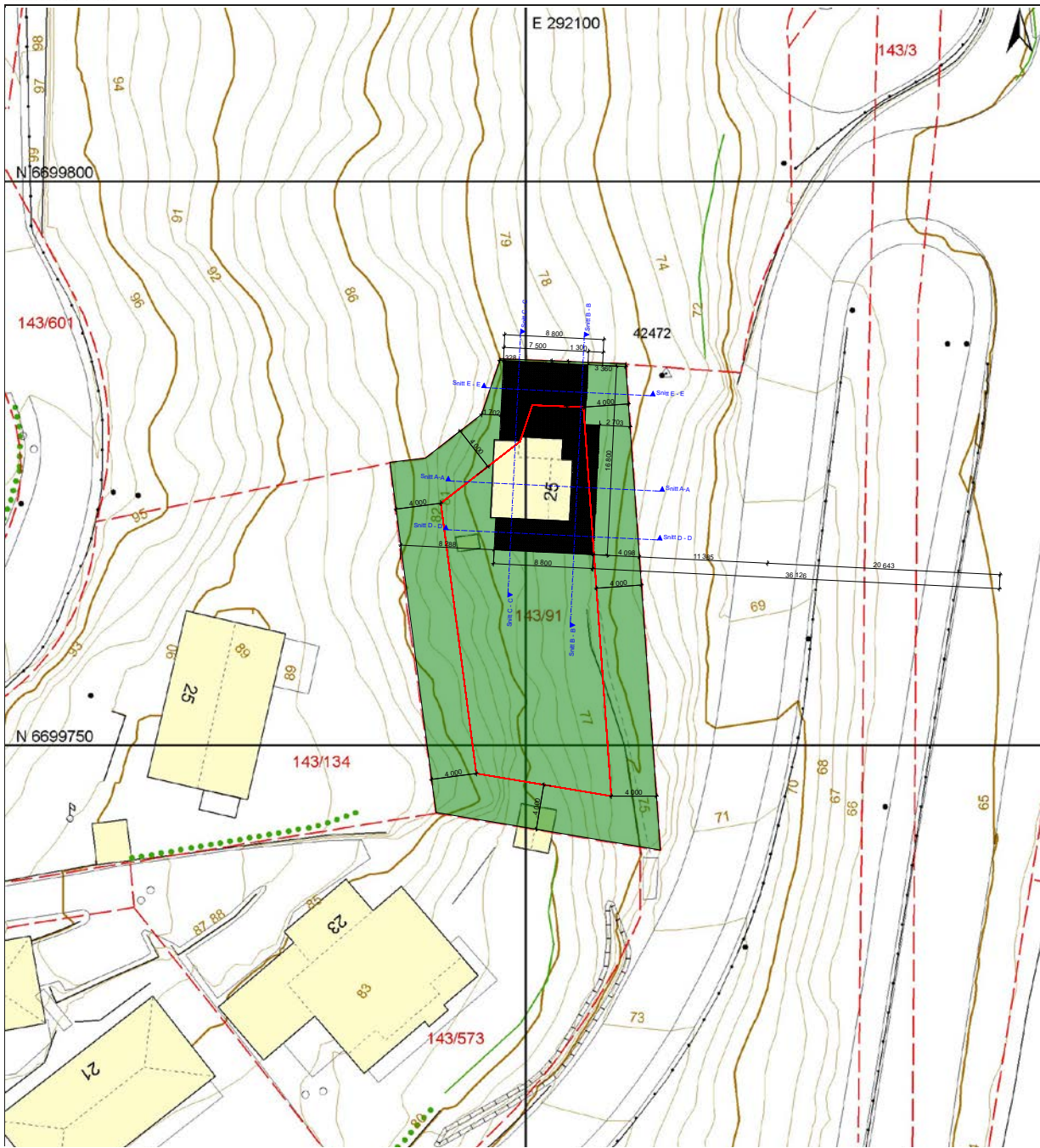
Undertegnede erklærer hermed at underskriveren har skrevet under i vårt nærvær, og at han er over 20 år.



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Dato: 16.03.2017

Målestokk 1:500
Adresse: KRABBEDALEN 25
Gnr/Bnr/Fnr: 143/91/0



SØKNADSTEGNING

Revisions Dato: 25.04.2017



ravnanger HUS

Prosjekt : **Betong dekke**
Byggherre: **Helina Tewodros**
Byggeadresse: **Krabbedalen 25**
Postboks: **5178 Loddefjord**
Prosjektansvarlig: **Edvard Ravnanger**

Tomt nr. :		Prosjekt id: 17-2001
Gnr: 143	Bnr: 91	Tegnings nr : 201
Dato: 25.04.2017		Tegning vedr : SITUASJONSPLAN 1:500
Kontrollert: E.R		Målestokk: 1:500
Tegner: Ø.H		

Gjeldene lov beskytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning.
Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bekjentgjøres, kopieres eller på annet sett uberettiget benyttes.

ARK: A4



GUNDERSEN SVEN
Postboks 6134
5892 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2025/10586-10
Saksbehandler: Elsa Kristin Sveindal Rosfjord
Dato: 24.03.2025

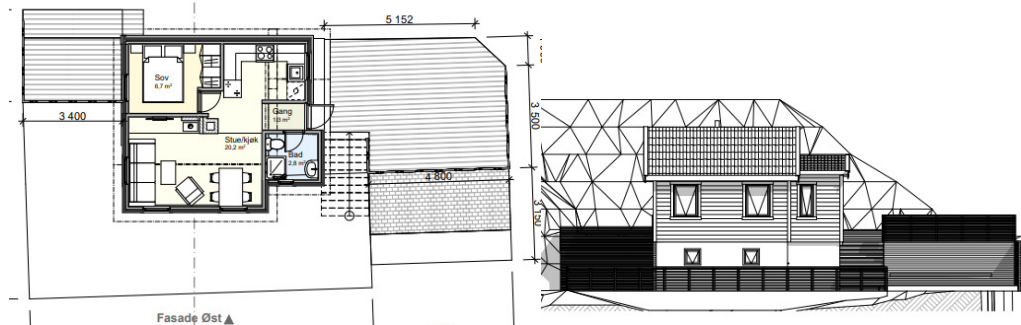
TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT

Eiendom : Gnr 143 Bnr 91
Adresse : Krabbedalen 25
Tiltakshaver : Helina Tewodros
Tiltaket : Bruksendring bolig mm

Vi viser til søknad mottatt 28.01.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 06.02.2025, 14.02.2025, 21.03.2025.

1. Søknaden gjelder:

- Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig på 34 m² BRA.
- Oppføring av terrasse/veranda



Tiltaket krever dispensasjon fra regulert byggegrense langs vei. Det er søkt om en slik dispensasjon.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig på 34 m² BRA.
- Oppføring av terrasse/veranda

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 3355000 om byggegrense mot vei, jf. vegloven § 29 og plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 27.01.2025.

2.3 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes 0,6 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 143 bruksnummer 57 har i erklæring datert 15.01.2025 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

2.4 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 82,99 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.5 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 17.01.2025 med saksnummer 2025/38430. Vilkår og krav stilt i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som ytre fortettingssone og den ligger innenfor hensynssonene vei støy- gul sone.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 3355000, LAKSEVÅG. DEL AV GNR 143 BNR 3 MFL., KRABBEDALEN, ikrafttredelsesdato 16.01.1981.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

3.4 Atkomst og avkjørsel

Ansvarlig søker opplyser at det foreligger tinglyst erklæring som sikrer lovlig atkomst, jf. plan- og bygningsloven § 27-4. Etter vår vurdering omfatter denne også gangadkomstens endrede utforming fra trapp til gruset gangvei med rekkverk.

Det er en lengre sakshistorikk på eiendommen vedr. adkomst og avkjørsel. Det bemerkes at omsøkte tiltak gjelder endret utforming av gangadkomst fra trapp til gruset vei over annens grunn. Den tinglyste erklæringen gjelder ikke for kjøreadkomst til eiendommen.

3.5 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Etter vår vurdering er de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.6 Støy

Ansvarlig søker har fremlagt støyrapport fra Brekke & Strand Akustikk AS datert 20.01.2025: *Boligen tilfredsstillt krav for utendørs støy jf. KPA2018, ved bruk av skjermingstiltak, mens krav til innendørs støynivå, jf. TEK/NS 8175 er tilfredsstillt uten avbøtende tiltak.*

Ifølge søker skal eksisterende terrasse og overbygg tettes igjen. Dette vil være tilstrekkelig for å tilfredsstillt utendørs støykrav, og det er ikke behov for ytterligere tiltak.

3.7 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 05.03.2025:

Gnr. 143. bnr. 91. Krabbedalen 25. Uttalelse fra Bymiljøetaten.

Det vises til notat datert 07.02.25.

Hva saken gjelder:

Plan og bygningsetaten ber om uttalelse i forbindelse med behandling av søknad om dispensasjon fra plankrav for tiltak i form av bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, samt terrasse/ platting.

Tiltaket medfører endret utforming av adkomst, fra trapp til gangveg.

Bymiljøetatens vurderinger:

Det vises til uttalelse datert 24.01.24, jfr. vegsak 2023/238048-7, som gjelder tilbakeføring av opprinnelig adkomst til kommunal veg i form av trapp med rekkverk. Foto under til venstre viser opprinnelig trapp. Bymiljøetaten var positiv for tilbakeføring av trapp med rekkverk med forutsetning at både trappen og rekkverket i sin helhet skal være plassert på privat eiendom.



Bymiljøetaten har vært på befaring og har konstatert at det er bygget gangveg i grus, se foto over til høyre. Gruset ligger stabilt og vi kan akseptere utførte løsning. Til orientering er ikke denne adkomsten kjørbær og det kan ikke påregnes at vi vil godkjenne en kjørbær adkomst her.

Bymiljøetaten kan anbefale at det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan som gjelder gangadkomst til eiendom på følgende vilkår:

- Gangveg og rekkverk med tilhørende fundament skal plasseres i sin helhet på privat eiendom 143/91.
- Eieren av eiendom 143/91 skal ha ansvar for at sikt mot kommunal veg blir i hver tid fri for hindringer i form av vegetasjon mm.

Krav til parkering.

I reguleringsplan ID nr. 3355000 er omsøkte eiendom regulert til boligformål. Plankart viser riving av fritidsbolig og nytt bolighus med garasje med kjøreadkomst fra privat veg Øvre Krabbedalen, se utklipp fra plankart under til høyre. Adkomst til eiendom 143/91 også vist på plankart ID nr. 3320300, se utklipp under til venstre.



Byggesøknad for bruksendring mangler opplysninger om hvordan krav til bilparkering for bolig på egen eiendom blir oppfylt.

Område er bilbasert, og Bymiljøetaten kan ikke anbefale å godkjenne bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig uten å stille krav for bilparkering på eiendommen.

Med hilsen
Bymiljøetaten

Søknaden er sendt Statsforvalteren i Vestland, Vestland fylkeskommunen og Statens vegvesen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.8 Unntak fra byggteknisk forskrift

Bruksendringen anses som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. plan- og bygningsloven § 31-4. Ansvarlig søker har begrunnet og dokumentert at det er forsvarlig å unnta fra TEK17 § 12-7 om krav til utforming av rom og annet oppholdsareal.

Rom i kjeller har en takhøyde på 2 meter, og skal brukes som tilleggsdel i form av bod. Vi anser dette som tilstrekkelig i denne konkrete saken.

3.9 Unntak fra plankrav

Tiltaket unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.3.1.

Etter vår vurdering oppfyller tiltaket kravene for unntak fra plankrav. Boligens størrelse på 34 m² BRA gir unntak fra parkeringskrav, jf. KPA § 17. Søknaden er sendt på høring, og det er ikke fremmet krav om reguleringsplan fra statlige eller regionale myndigheter.

3.10 Dispensasjon

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søkers dispensasjonsvurdering:

Adkomst og vei:

Eksisterende adkomst benyttes, men mindre endringer på adkomsten fra trapp til gruset gangsti utløser krav til dispensasjon fra avstand til vei. Denne delen av eiendommen er regulert i en egen plan som ikke har regulert byggegrense. Den generelle byggegrensen på vedtakstidspunktet var 12,5 meter. Den delen som er endret vil ha en minste avstand fra veimidte på 5 meter.

Det søkes herved om dispensasjon fra byggegrensen mot vei med følgende begrunnelser:

Tiltaket gjelder kun et grusvei, og skaper følgelig ingen fare ved inn og utkjørsel. Gangstien er eneste mulige adkomst, og etablert før gjeldende reguleringsplan og utvidelse av den kommunale veien. Det er fortau langs veien og vi ser ikke at tiltaket vil komme i konflikt med vedlikehold og annen drift av veien. I dialog med saksbehandler er det avtalt at byggesak innhenter uttale fra veimyndighet, og er vedtaksmyndighet for dispensasjonssøknaden.

Vår vurdering

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense langs vei for omforming av adkomst til eiendommen, samt oppføring av nytt rekkverk. Eiendommen er regulert ved planid: 3355000. Reguleringsplanen nevner ikke byggegrense mot den aktuelle veien. Reguleringsplanen ble vedtatt 16.01.1981. Avstandsbegrensningen følger da byggegrense iht. vegloven på dette tidspunktet, en grense fastsatt til 12,5 meter fra midten av veg.

1.Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, kan ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Hovedhensynet bak byggegrense mot veg er hensynet til å ivareta frisikt, drift og vedlikehold, skjerme omkringliggende bebyggelse fra unødig støy og forurensning samt sikre fremtidig oppgradering av veien.

Omsøkt tiltak endrer eksisterende trappeadkomst til gruset gangvei med rekkverk. Tiltaket kommer ikke nærmere vei enn eksisterende situasjon, og skal fortsatt benyttes som gangvei. Tiltaket anses ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for trafikksikkerheten i det aktuelle området, eller vedlikehold av veien. Bymiljøetaten har ikke negative merknader til tiltaket, på bakgrunn av at grusveien ligger stabilt, samt at veien fortsatt skal benyttes som gangvei. Det er innhentet erklæring om rettighet i fast eiendom til gangadkomst over annens grunn fra gbnr. 143/600, som etter vår vurdering også omfatter gruset vei og rekkverk.

2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon må være klart større enn ulempene.

I hovedsak er det samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt i vurderingen av fordeler og ulemper. Vilkåret er oppfylt dersom relevante, klare og positive fordeler er «klart» større enn ulempene som dispensasjonen fører til. Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering, må ses i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging.

Ulempene ved en dispensasjon i denne konkrete saken er at det plasseres ny bebyggelse i et område som i hovedsak skal holdes fri for nye konstruksjoner. Tiltakets omfang tilsier imidlertid at ulempen ikke blir betydelig.

Fordelen er at det skapes bedre tilrettelagt gangadkomst til boligen, samtidig som hensynet til vei anses ivaretatt.

Når vi har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke kan anses vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, er det også vanskelig for oss å se at en dispensasjon i denne konkrete saken medfører tungtveiende ulemper. Momentene i vesentlighetsvurderingen vil her langt på vei bli sammenfallende med vurderingen av fordeler og ulemper.

Pbl. § 19-2 første ledd

Det fremgår av pbl. § 19-2 første ledd at kommunen *kan* gi dispensasjon. I denne saken mener vi at dispensasjon kan og bør gis. Tiltaket oppfyller begge vilkårene for dispensasjon i bestemmelsens andre ledd, og vi kan ikke se at tiltaket skaper presedens for fremtidige saker.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Elsa Sveindal Rosfjord

Saksbehandler

Glenn M. Kristensen

Seksjonsleder

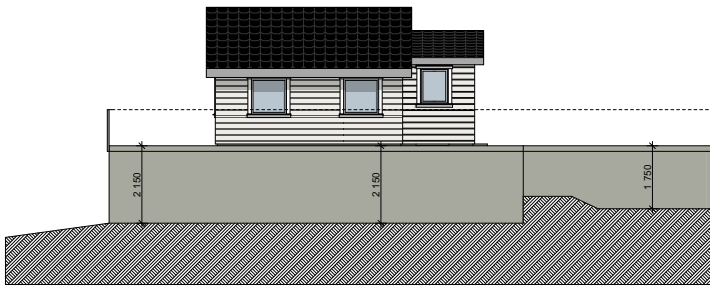
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Helina Tewodros

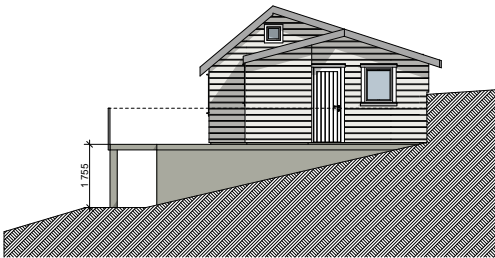
Postboks 182

5881 BERGEN

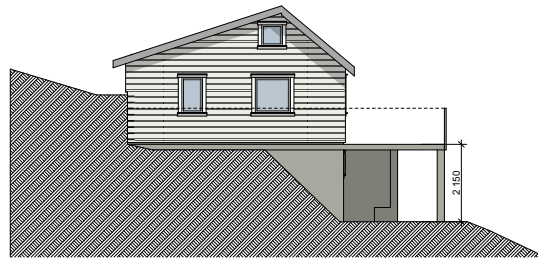
Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



1:100 Fasade Øst




1:100 Fasade Nord

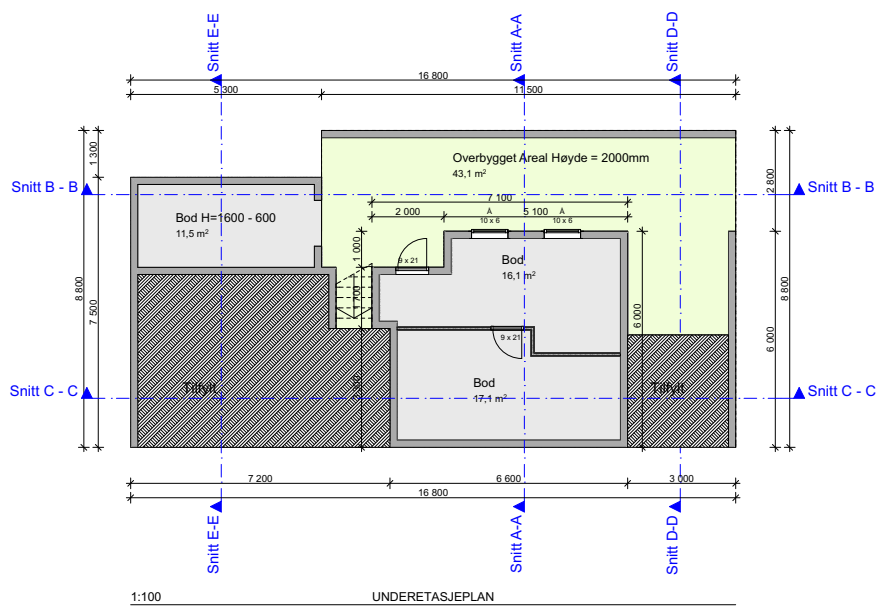


1:100 Fasade Sør

SØKNADSTEGNING


Revisjons Dato: 25.04.2017

 <p>ravnanger HUS</p>	Prosjekt:	Betongdekke/terrase																					
	Byggherre:	Helina Tewodros																					
	Byggeadresse:	Krabbedalen 25																					
	Postboks:	5178 Loddefjord																					
	Prosjektansvarlig:	Edvard Ravnanger																					
			<table border="1"> <tr> <td>Tømt nr.:</td> <td></td> <td>Prosjekt ut:</td> <td>17-2001</td> </tr> <tr> <td>Grnr:</td> <td>143</td> <td>Bnr:</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>Dato:</td> <td>25.04.2017</td> <td>Tegning nr.:</td> <td>204</td> </tr> <tr> <td>Kontrollert:</td> <td>E.R.</td> <td>Tegning navn:</td> <td>FASADER</td> </tr> <tr> <td>Tegner:</td> <td>Ø.H.</td> <td>Målestokk:</td> <td>1:100</td> </tr> </table>	Tømt nr.:		Prosjekt ut:	17-2001	Grnr:	143	Bnr:	91	Dato:	25.04.2017	Tegning nr.:	204	Kontrollert:	E.R.	Tegning navn:	FASADER	Tegner:	Ø.H.	Målestokk:	1:100
Tømt nr.:		Prosjekt ut:	17-2001																				
Grnr:	143	Bnr:	91																				
Dato:	25.04.2017	Tegning nr.:	204																				
Kontrollert:	E.R.	Tegning navn:	FASADER																				
Tegner:	Ø.H.	Målestokk:	1:100																				
<p><small>Oppmåling for bestiller Ravnanger HUS eiekompett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bli offentliggjort, kopieres eller på annet sett ubestemt benyttes.</small></p>			ARK: A3																				



SØKNADSTEGNING

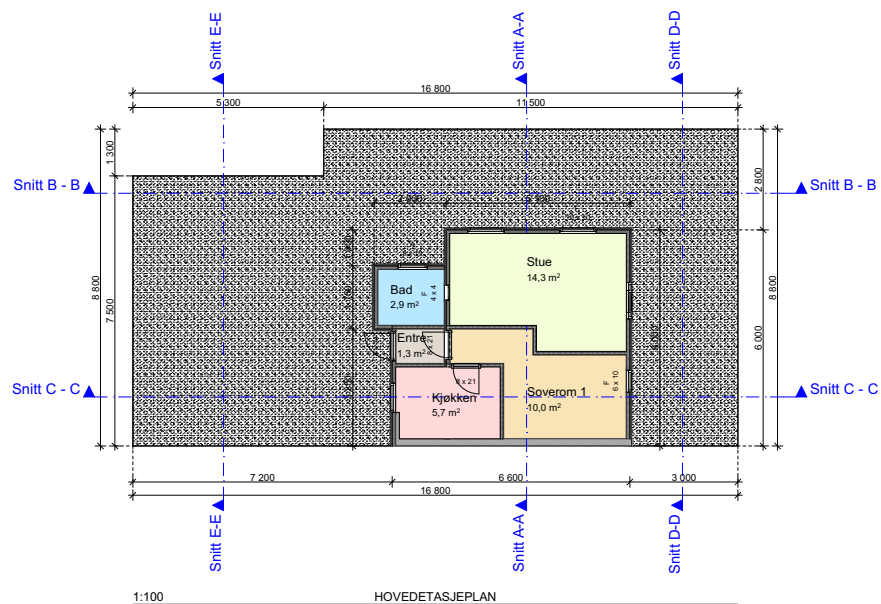
Revisjons Dato: 25.04.2017

	Prosjekt:	Betongdekke/terrase		
	Byggherren:	Helina Tewodros		
	Byggeadresse:	Krabbedalen 25		
	Postboks:	5178 Loddefjord		
	Prosjektansvarlig:	Edvard Ravninger		
			Tømt nr.:	Prosjekt ut: 17-2001
			Grn: 143	Bnr: 91
			Dato: 25.04.2017	Tegnings nr.: 201
			Kontrollert: E.R	Tegning navn: UNDERETASJEPLAN
			Tegner: ØJH	Målestokk: 1:100

Gjeldene lov bestemmer at Ravninger HUS eiekompett til denne tegning.

Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bli kopiert eller på annet sett ubestemt benyttet.

ARK: A3



SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 25.04.2017

Arealberegning	BYA inkl. Terrasse	BYA Eks. Terrasse	BRA
Bolig Hovedetasje			35,52
Bolig Kjeller			35,72
Betong Dekke	102,00	60,34	43,07
Total			114,31 m²

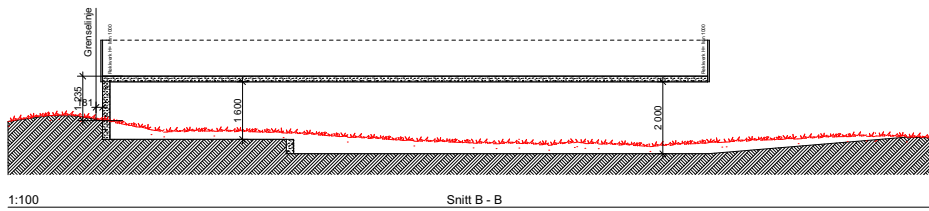
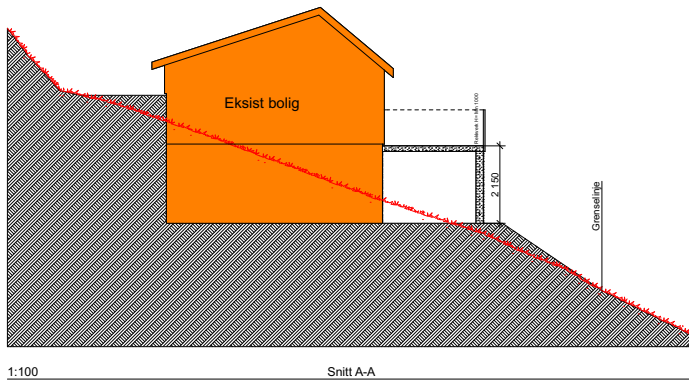


Prosjekt: **Betongdekke/terrasse**
 Byggherrens: **Helina Tewodros**
 Byggeadresse: **Krabbedalen 25**
 Postboks: **5178 Loddefjord**
 Prosjektansvarlig: **Edvard Ravninger**

Tittel nr.:	Prosjekt ut: 17-2001
Gr: 143	Ber: 91
Dato: 25.04.2017	Tegning nr.: 202
Kontrollert: E.R.	Tegning navn: HOVEDETASJEPLAN
Tegner: Ø.H.	Målestokk: 1:0,71, 1:100


Gjeldene lov bestemmer at Ravninger HUS eierkompett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bli offentliggjort, kopieres eller på annet sett ubestemt benyttes.

ARK: A3



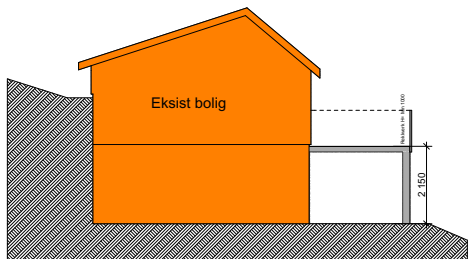
SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 25.04.2017

	Prosjekt :	Betongdekke/terrasse		
	Byggherrens :	Helina Tewodros		
	Byggeadresse :	Krabbedalen 25		
	Postboks :	5178 Loddefjord		
Prosjektansvarlig :	Edvard Ravnanger			
				Prosjekt ut 17-2001
		Gnr: 143	Bnr: 91	Tegning nr : 202
		Dato: 25.04.2017		Tegning navn : Terrangprofil A - A og B - B
		Kontrollert: E.R		
		Tegner: Ø.H		Målestokk: 1:100

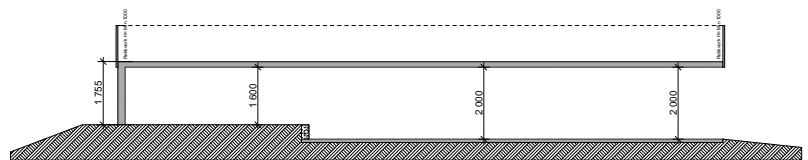
Etiketten for bestiller Ravnanger HUS eiekompett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bli offentliggjort, kopieres eller på annet sett uberettiget benyttes.

ARK: A3



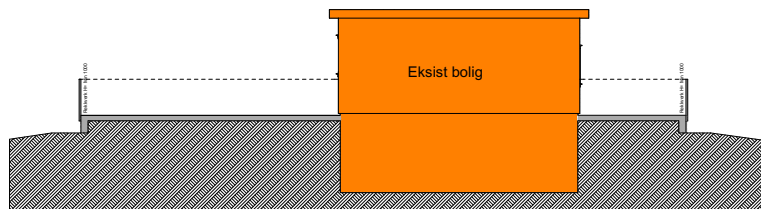
1:100

Snitt A-A



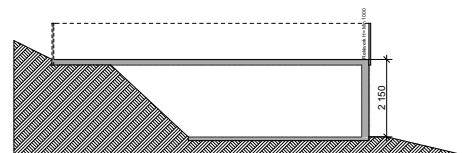
1:100

Snitt B - B



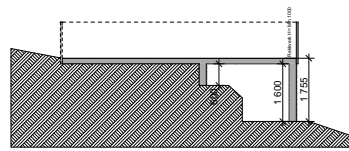
1:100

Snitt C - C



1:100

Snitt D-D




1:100

Snitt E-E

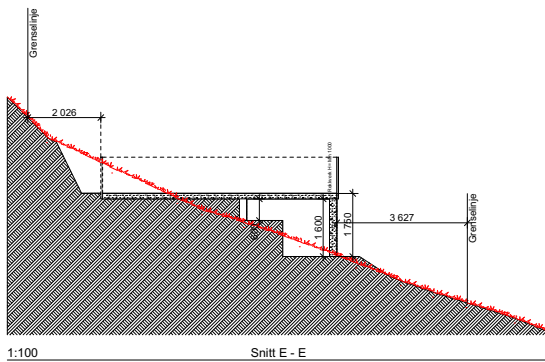
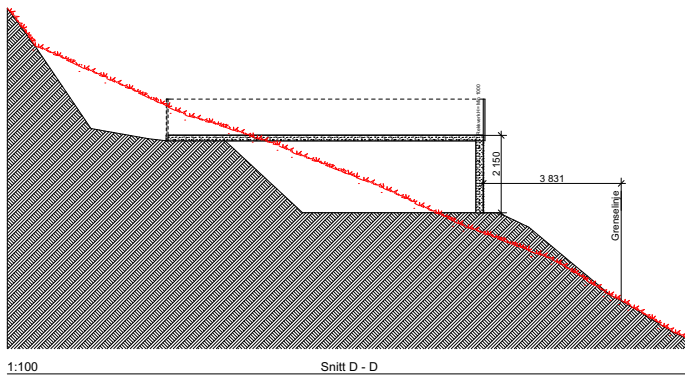
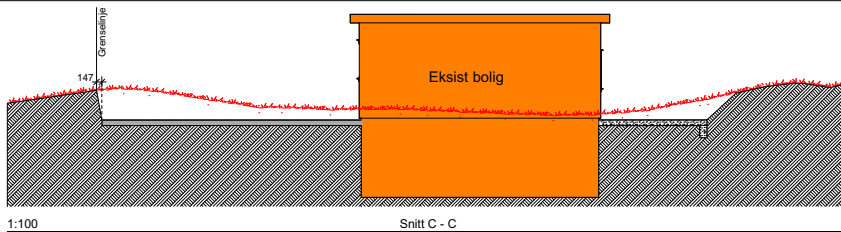
SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 25.04.2017

	Prosjekt:	Betong dekke/terrasse	
	Byggherre:	Helina Tewodros	
	Byggeadresse:	Krabbedalen 25	
	Postboks:	5178 Loddefjord	
	Prosjektansvarlig:	Edvard Ravnanger	
	Tomt nr.:		Prosjekt nr. 17-2001
	Grn: 143	Brn: 91	Tegning nr. 203
	Dato: 25.04.2017	Tegning vedr: SNITT A-A - E-E	
	Kontrollert: E.R.	Tegner: Ø.H.	
		Målestokk: 1:100	


Gjeldene lov bestemmer Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bli offentliggjort, kopieres eller på annet sett ubestemt benyttes.

ARK: A3



SØKNADSTEGNING

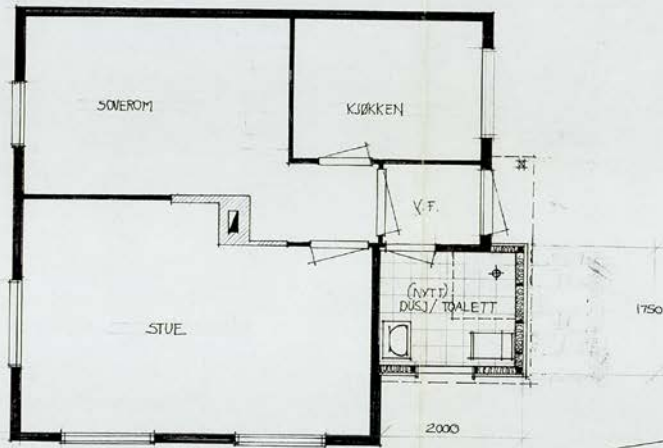
Revisjons Dato: 25.04.2017

	Prosjekt:	Betongdekke/terrasse		
	Byggherre:	Helina Tewodros		
	Byggeadresse:	Krabbedalen 25		
	Postboks:	5178 Loddefjord		
	Prosjektansvarlig:	Edvard Ravnanger		
			Tønt nr.:	Prosjekt nr. 17-2001
			Gr: 143	Ber: 91
			Dato: 25.04.2017	Tegning nr.: 203
			Kontrollert: E.R.	Tegning navn: Terrangprofi C - C, D - D og E - E
			Tegner: Ø.H.	Målestokk: 1:100
<small>Oppmåling for bestiller Ravnanger HUS eieendommen til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bli offentliggjort, kopieres eller på annet sett ubestemt benyttes.</small>				ARK: A3



BYUTVIKLINGSEKSIJONEN
BYGGESAKSÅVDELINGEN
13.11.84 543895

TONE & BIRN OLSEN
KRABBEDALEN 25



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
13.11.84 843895

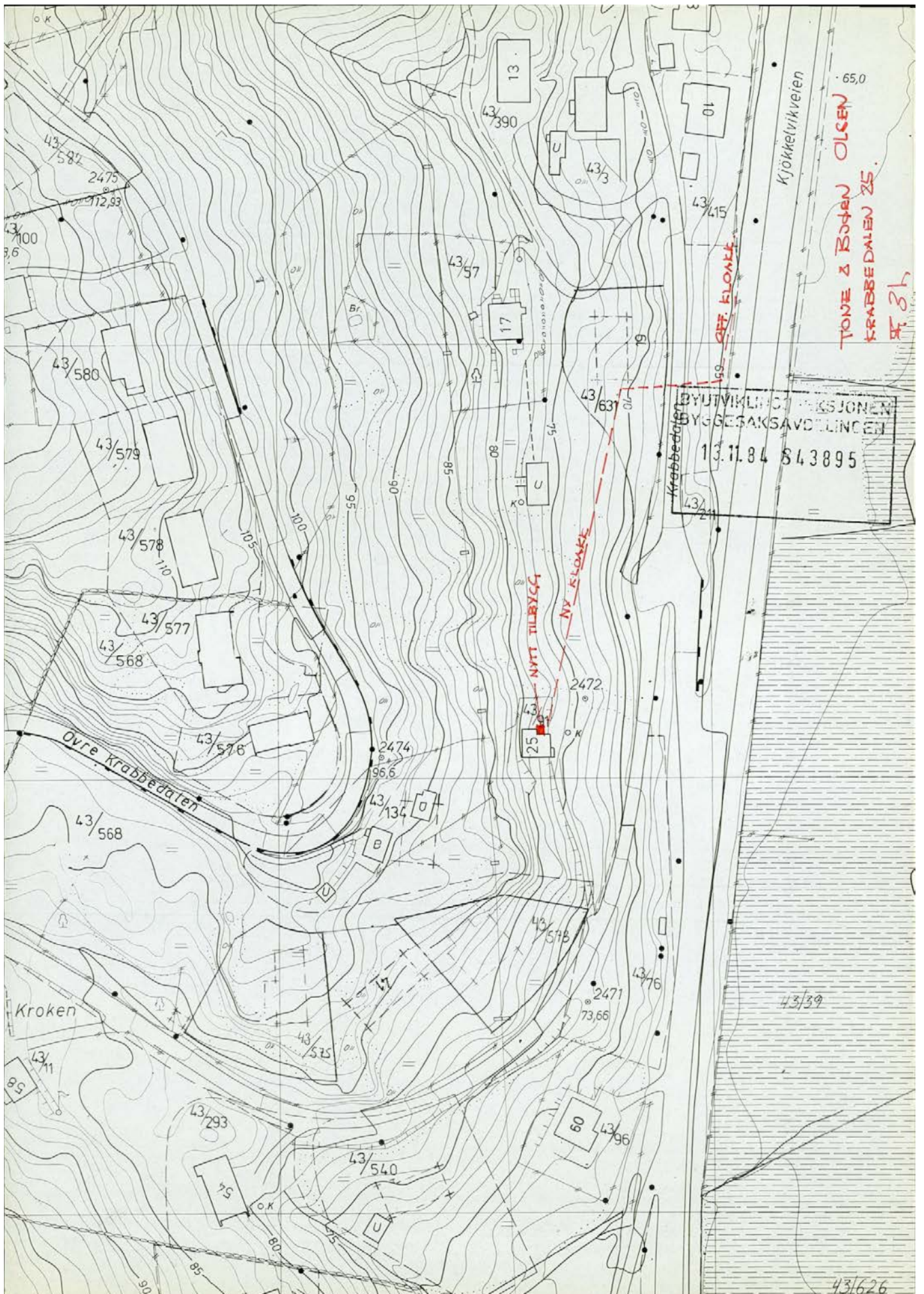
TILBYGGET ER EN FØLGE AV
TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK
BYGGET ER MIDLERTIDIG, BEGR. 2 ÅR
DA SKAL ALT RIVES OG NYTT HUS
OPPFØRES. DET HAR TIDLIGERE VERT NYTT
PRUVET I KJØLLER. DETTE KAN MIDLERTIDIG
IKKE OMBYGGES TIL DUSJ/V.C. PÅ GRUNN AV
TAKHØYDE PÅ 1,80 m.

HEVV. § 75 I B.L. AV 27.MAI 83.

*Førle
Nøttestreit
Kvalledalen
25*

TONE & BJØRN OLSEN
TILBYGG / DUSJ & TOALETT (MIDLERTIDIG)
KRABBEDALEN 25

5078 skbh

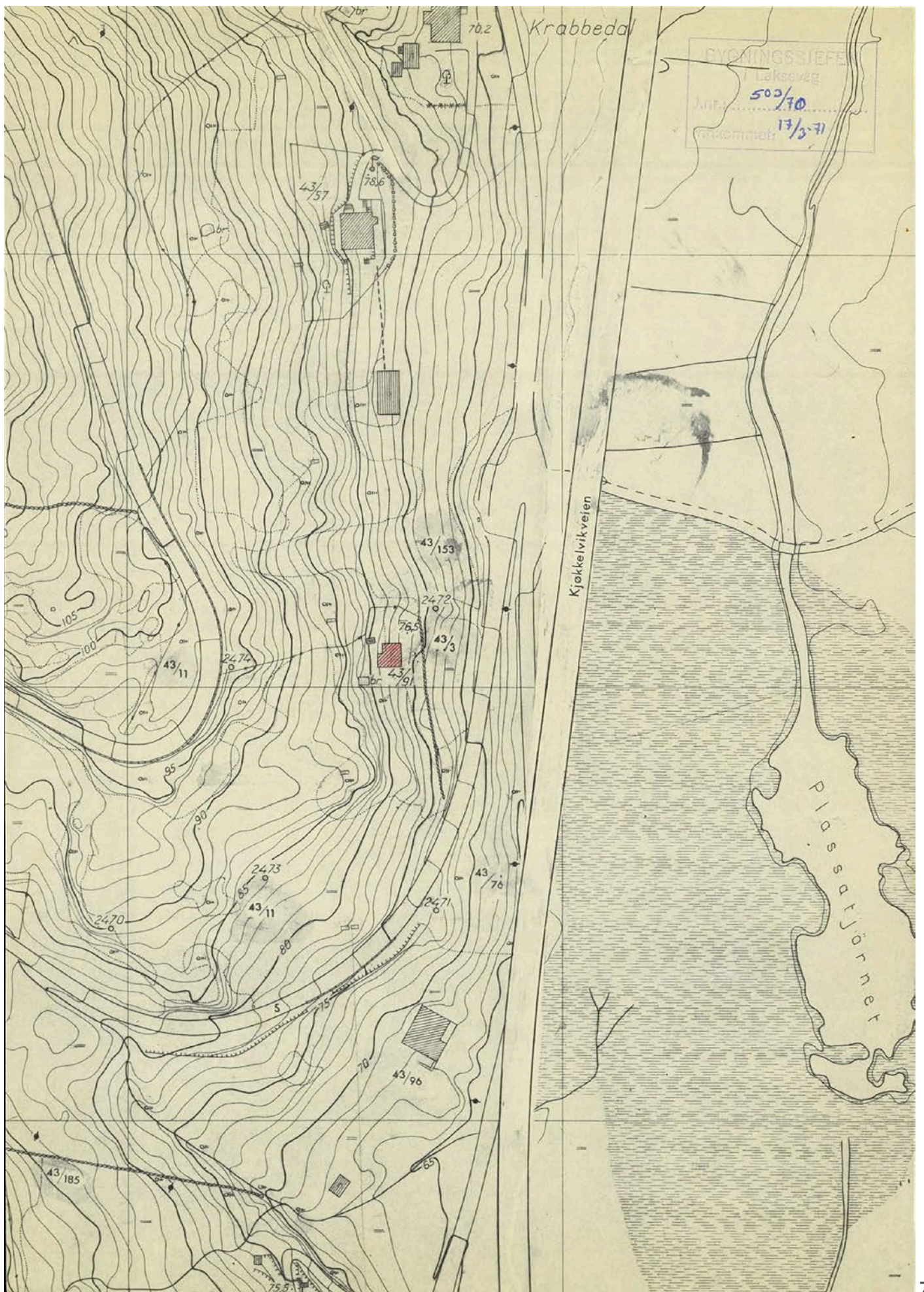


TONE & BODEN OLSEN
 KRABBEDALEN 25.
 AT 2h

BYUTVIKLINGSKONSJONEN
 BYGGESAKSAVDELINGEN
 13.11.84 843895

NY FLOKKE
 NYTT TILBYGG

OFF. FLOKKE





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 143/91/0/0
Utlistet 09. oktober 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260512850	Grunneiendom	0	Ja	799,6 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikkrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3355000	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 143 BNR 3 MFL., KRABBEDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.01.1981		97,4 %
3320300	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT S2	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.06.1981		2,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikkrafttrådt
3325901	31	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELT S 2		16.07.1981

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71440000	34	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 211 MFL., FV5208/KJØKKELVIKVEIEN, GANG OG SYKKELVEI	202316142	97,3 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3325400	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2	3	-
3340006	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 626 MFL.	3	201103871
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3	-
3350000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OLSVIK, BRØSTANESET	3	-
3350301	31	LAKSEVÅG. GNR 143, BRØSTANESET, KRABBEDALEN, VEI OG AVKJØRSEL	3	190940049
3340000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, KJØKKELVIKDALEN	3	-
3340100	30	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 626, 667 OG 767, KJØKKELVIKVEIEN	3	200211813

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 09. oktober 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/91/0/0
Dato: 09.10.2024 Adresse: Krabbedalen 25

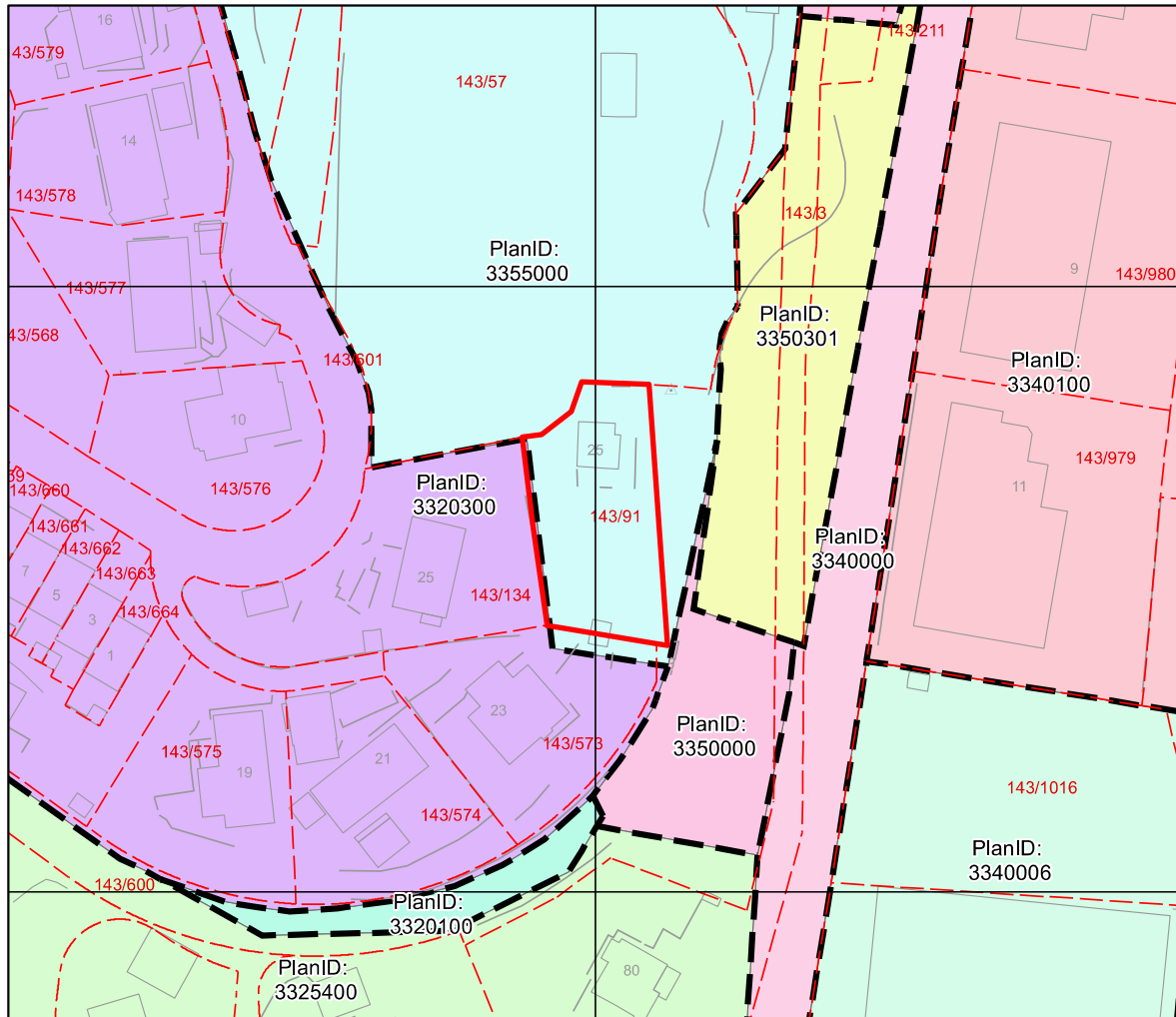


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3320300, 3355000

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3320300
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/91/0/0
Dato: 09.10.2024 Adresse: Krabbedalen 25



BERGEN
KOMMUNE



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

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

 Eiendomsmarkering









BYGGEOMRÅDE







-  bolig
-  industri

TRAFIKKOMRÅDER


-  kjørevei, off
-  gangvei, off

ANDRE BESTEMMELSER

-  småhus
-  terrassehus
-  kjørevei, felles
-  gangvei, felles
-  garasje, parkering
-  fellesareal, lekeplass

-  Planens Begrensning
-  Eksist. bygn. som inngår i planen
-  Frisiktlinje
-  Byggegrense
-  Eksist. bygn. som utgår
-  Prosj. tomtegrense



<p>LAKSEVÅG. Loddefjord nord, Olsvik Område 4. Olsvikskjenet Forslag til endret reg.plan for Felt S 2</p>		Plan	LM
		Tegn	bkt
 <p>BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen</p>		Mål	1:1000
		Plan nr.	R 4.332.03.00 R 4.332.59
Kartbl. p. 31		Dato	8.5.80
		Rev.	12/2.80

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 6.juni 1980 og 16.januar 1981

[Handwritten signature]



Reguleringsplan på grunnen


Arealplan-ID: 3355000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/91/0/0
Dato: 09.10.2024 Adresse: Krabbedalen 25

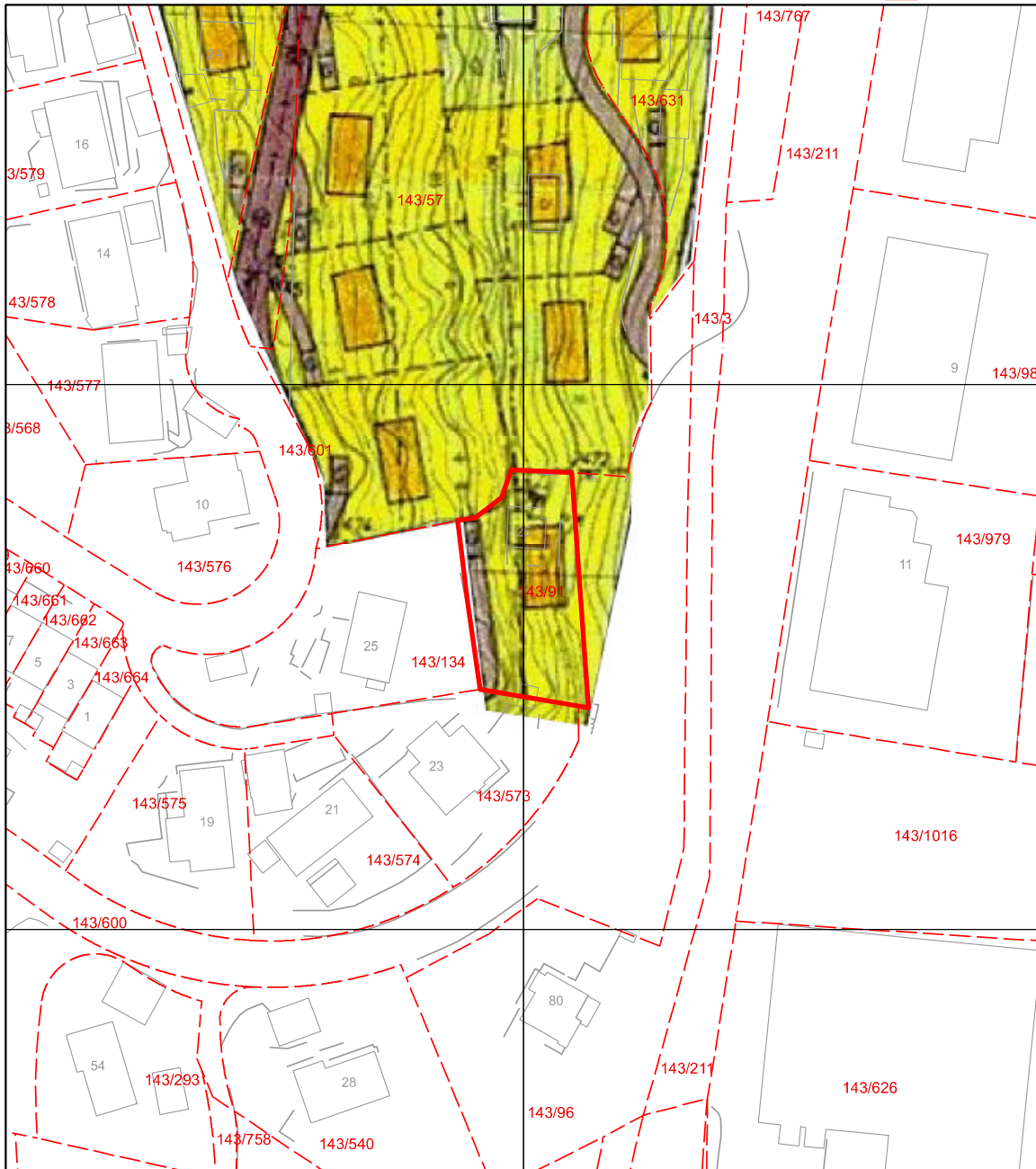


BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



Byggeområde



Boliger

Trafikkområde



Off. kjøreveg

Andre bestemmelser



Kjøreveg, felles



Gangveg, felles



Lekeplass, felles



Fellesareal



Garasjer



Planens begrensning



Proj. grenser



Senterlinje



Bygg som inngår i planen



Bygg som utgår

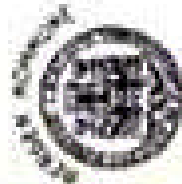


Proj. bygg

LAKSEVÅG Loddefjord Nord/Ottsvik, område 6, Brøstaneset.

Del av g.nr. 43, br.nr. 3, 4, 153, 356 m.fl.

Forslag til bebyggelsesplan.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Skala 1:1000

Plan nr

P 4.335. 50

tegn nr

01

Kartbil

Planl. L.M.

Tegn

Dato

17. 6. 80

Rev

18.12.80

Mappe 7596



BERGEN
KOMMUNE

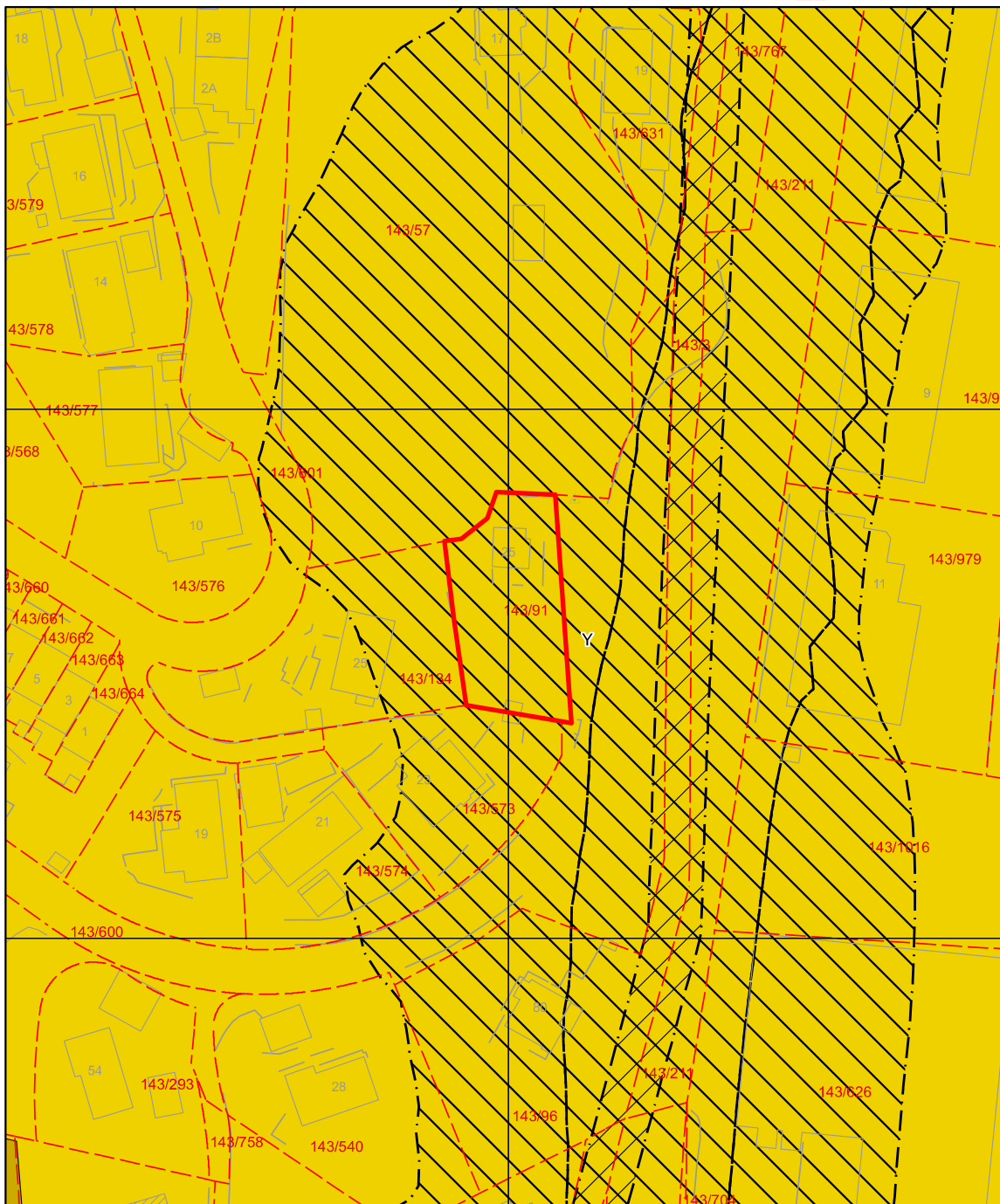
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/91/0/0
Dato: 09.10.2024 Adresse: Krabbedalen 25









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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Støysone gul	 Ytre fortettingssone
	Støysone rød	

AKTIV BERGEN VEST AS
V/TOMMY MYRTVEDT
HALLHEIMSLIEN 12
5184 OLSVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1505240364
Vår referanse: 3600294/25061641
Bestilling: C3 2024-10-04 24

Dato
04.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20959	106	26.7.1984	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	143	57	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

16 JUL 84 20959

BYSKIVIVEREN I
BERGEN

Vi, undertegnede eiere av G nr 43, br nr 57 og br nr 631 gir herved vårt samtykke til at hr Bjørn Olsen, eier av br nr 91 kan få føre sin vann- og kloakkledning over våre eiendommer.

Videre gir jeg, eier av br nr 57 hr Bjørn Olsen rett til, Mot vederlag, å kople seg til min private vann- og kloakkledning tilknyttet de offentlige nett.

Vilkår for ovennevnte er at:

- a. ledningene blir dimensjonerte for to brukere frem til prosjektert boligtomt nord for br nr 91.
- b. arbeidene blir utførte slik at undertegnede eiere ikke blir påført ulemper.
- c. eier av br nr 91 bidrar med en brukerpart av eventuelle reparasjons- og vedlikeholdsutgifter som måtte påløpe den del av ledningsnettet som han er bruker av.

Eier av br nr 91 gis rett til krav om kostnadsdeling overfor eventuell bygger på prosjektert boligtomt nord for br nr 91 for den del av ledningene som er felles frem til br nr 57's nett. Dette gjelder ikke vederlaget for tilkopling til br nr 57's ledningsnett.

Kjøkkelvik, 18. juni 1984.

Hans P. Krabbedal
Hans P. Krabbedal
eier br nr 57

Torstein Krabbedal
Torstein Krabbedal
eier br nr 631

Bjørn Olsen
eier br nr 91

Bjørn Olsen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Bakketun	Beregnet areal	799.6
Etablert dato	02.11.1946	Historisk oppgitt areal	799
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	143/91
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	01.01.1980	201900115		143/91
Feilretting	03.04.2019	18/33237		
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.11.1946			143/11 (-799), 143/91 (799)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	02.11.1946			143/91 (-501)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6699758.81	292096.93	0	Ja	799.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TEWODROS HELINA F040282*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 182 5881 5881 BERGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Krabbedalen 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5178 LODDEFJORD	Kirkesogn	07011401 Olsvik
Grunnkrets	1902 Kjøkkelvik	Tettsted	5001 Bergen
Valgkrets	67 Olsvik		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	139600614		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950

1: Bygning 139600614: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	66
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1950	01.01.1950

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krabbedalen 25	H0101	143/91	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	36	0	36	0	0	0
K01	0	30	0	30	0	0	0

AKTIV BERGEN VEST AS
V/TOMMY MYRTVEDT
HALLHEIMSLIEN 12
5184 OLSVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1505240364
Vår referanse: 3600295/25061646
Bestilling: C3 2024-10-04 22

Dato
04.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
497604	200	2.5.2019	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	143	91	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**BERGEN KOMMUNE**PLAN- OG BYGNINGSETATEN
JUSS- OG TILSYNSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.noHelina Tewodros
Postboks 183
5881 BERGENDoknr: 497604 Tinglyst: 02.05.2019
STATENS KARTVERK

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201525755/14 OYJO	EBYGG-5210	310117

**PÅLEGG OM OPPHØR AV BRUK,
PÅLEGG OM RETTING OG ILEGGING AV TVANGSMULKT**
etter pbl §§ 32-2, 32-3 og 32-5

Eiendom : Gnr 143 Bnr 91
Tiltakets adresse : Krabbedalen 25
Tiltakets art : Vesentlig terrenginngrep vei/parkering
Tiltakshaver : Helina Tewodros

Saken gjelder:

Den 21.10.16 ga bygningsmyndigheten deg varsel om pålegg om opphør av bruk, retting og ilegging av tvangsmulkt grunnet ulovlig etablering av avkjørsel, og ulovlig oppføring av grunnmur/forstøtningsmur, på overnevnte eiendom.

Da arbeidene fortsatte ble det den 31.10.16 gitt stoppordre på stedet, som ble fulgt opp av en formell stoppordre, utstedt den 01.11.16.

I varselet ble det opplyst at det kunne gis pålegg om opphør av bruk, retting og ilegges tvangsmulkt, dersom bygningsmyndigheten ikke hadde mottatt dokumentasjon på at bruken var opphørt, og de ulovlige tiltakene var tilbakeført, innen fastsatt frist. Alternativt kunne det sendes inn komplett søknad om tillatelse til tiltakene. Det ble også opplyst at før vedtaket ble fattet, hadde du rett til å uttale deg, jf plan- og bygningsloven (pbl) 32-2.

Den 18.11.16 mottok bygningsmyndigheten informasjon fra byggmester Ragnvald Rasmussen, hvor det fremgikk at han var engasjert for å stå for arbeidet med å søke om legalisering av tiltakene, som var utført på eiendommen.

Den 30.01.17 mottok bygningsmyndigheten ny informasjon fra byggmester Ragnvald Rasmussen, hvor han informerer at han har trukket seg fra oppdraget, da han ikke får opprettet kontakt med oppdragsgiver.



Rettt kopi bekrefte

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag å måtte fatte vedtak om pålegg om opphør av bruk, retting og ilegging av tvangsmulkt med sikte på å få brakt de ulovlige forholdene i lovlige former.

Pålegg om opphør av bruk:

Plan- og bygningsloven § 32-3, 1.ledd, sier følgende om fjerning eller retting av ulovlig utført arbeid og opphør av bruk:

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Med hjemmel i pbl § 32-3 kreves all videre bruk av ulovlig etablert utkjørsel opphørt inntil det eventuelt foreligger en tillatelse. Bruken må opphøre snarest og senest **31.03.17**. Det må sendes inn skriftlig dokumentasjon innen **31.03.17** på at bruken er opphørt innen fristen.



Tilkomst tidligere



Tilkomst i dag

Vi gjør oppmerksom på at bruken må opphøre selv om du velger å søke om legalisering av tiltaket. Avkjørsel må ikke tas i bruk før det eventuelt foreligger en tillatelse.

Pålegg om retting:

Plan- og bygningsloven § 32-3, 1.ledd, sier følgende om fjerning eller retting av ulovlig utført arbeid:

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndigheten gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.



Murer/grunnmur



Dekkeforskaling m/armering

Med hjemmel i pbl § 32-3 gis pålegg om at utkjørsel må tilbakeføres slik at den samsvarer med godkjente tillatelser.

Videre må grunnmur/forstøtningsmurer rundt eksisterende bygning, rives. Dette medfører at forskaling/armering av dekker rives, murer/grunnmur rives.

Alternativt kan tiltakene omsøkes. Frist for retting settes til **31.03.17**.

Dette vedtaket er endelig dersom det ikke påklages innenfor klagefristen på 3 uker. Hvis vedtaket påklages, og Fylkesmannen opprettholder vårt vedtak, vil frist for retting være fem uker etter Fylkesmannens vedtaksdato.

Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig når arbeidet er ferdig tilbakeført.

Vedtak om tvangsmulkt:

Som et av virkemidlene i pbl for å få gjennomført vedtak, er det i § 32-5 gitt hjemmel for ilegging av tvangsmulkt. Pbl § 32-5, 1. ledd, 1. setning, har følgende ordlyd:

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist.

Tidspunkt for tvangsmulkt i forhold til opphør av bruk:

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges tvangsmulkt, i form av engangsmulkt, på kr 70.000,- dersom ikke den ulovlige bruken av ulovlig etablert utkjørsel opphører innen **31.03.17**.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges også en løpende dagmulkt på kr 1.000,- fra og med **01.04.17**.

For å unngå at tvangsmulkt gis, må bygningsmyndigheten ha mottatt dokumentasjon innen **31.03.17** på at bruken er opphørt innen fristen. Bruken må opphøre innen fristen uavhengig av om det sendes inn søknad om legalisering av tiltaket.

Tidspunkt for tvangsmulkt i forhold til retting:

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges en løpende dagmulkt på kr 2.000,-, fordelt kr. 1.000,- på avkjørsel og kr. 1.000,- på grunnmur/forstøtningsmurer. Mulkten løper fra og med **01.04.17** og inntil bygningsmyndigheten har mottatt skriftlig dokumentasjon med bilder som viser at tiltakene er tilbakeført.

Hvis vedtaket påklages, og Fylkesmannen opprettholder vårt vedtak, vil tvangsmulkt begynne å løpe fem uker etter Fylkesmannens vedtaksdato.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det sendes inn søknad, og søknaden er ufullstendig eller mangelfull, så løper tvangsmulkt inntil søknad er komplett. Eventuelle mangler i søknad vil bli beskrevet i eget brev. Dersom søknad inneholder mangler kan det søkes om utsatt frist for tvangsmulkt.

Begrunnelse for vedtaket:

I henhold til kommunens eiendomsregister, er det Helina Tewodros som eier eiendommen, og derfor ansvarlig ovenfor bygningsmyndigheten for at bygningen med tilhørende arealer ikke brukes ulovlig i henhold til bestemmelsene i pbl, eller at det foreligger andre ulovlige forhold etter samme lov som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom.

Saksnummer 201525755

Side 3 av 6

Bygningsmyndigheten besiktiget tiltaket 17.10.16 og den 28.10.16. Det ble da konstatert at det var etablert ny avkjørsel fra eiendommen, og det var oppført ny grunnmur rundt eksisterende bygg, uten tillatelse.

Utkjørsel:

Det er ikke gitt tillatelse til etablering av utkjørsel, og tiltaket må derfor fjernes. Det vil si at trapp må reetableres og terreng tilbakeføres til opprinnelig formasjon. Tiltaket må være tilbakeført innen 31.03.17. Bygningsmyndigheten må ha mottatt dokumentasjon innen 31.03.17 på at tiltaket er tilbakeført.

Tilbygg:

Ut fra vårt arkiv viser tegninger fra 1970 at bygget er godkjent som fritidsbolig. Det fremgår ikke av vårt saksregister at det er gitt tillatelse til endring av tiltaket. Ved befaring ble det konstatert at det var oppført grunnmur i sør, vest og nord for det opprinnelige bygget. Tiltaket strider dermed mot reglene i pbl kap 20, og er følgelig ulovlig. Vi finner derfor å måtte gi pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Bygningsmyndigheten må ha mottatt dokumentasjon innen 31.03.17 på at tiltaket er tilbakeført.

Bygningsmyndigheten finner derfor å måtte fatte vedtak om pålegg om opphør av bruk, retting og ilegge tvangsmulkt.

Varsel om forelegg:

I henhold til pbl § 32-3, 3. ledd, varsles det at pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, kan følges opp med forelegg. Etter pbl § 32-6 kan forelegget få virkning som rettskraftig dom.

Andre opplysninger:

Vi gjør oppmerksom på at det er eiers ansvar å sørge for at reglene i pbl blir overholdt.

Pålegg kan etter pbl § 32-3, 4. ledd, tinglyses som heftelse på eiendommen dersom tiltaket ikke tilbakeføres.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Pålegg om opphør av bruk, retting og ilegging av tvangsmulkt er enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf fvl kap VI. "Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201525755.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

www.bergen.kommune.no/innsynpb

For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6229



Rett kopi bekreftes

Saksnummer 201525755

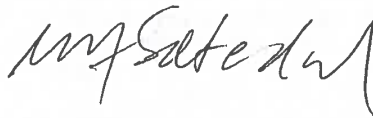
Side 4 av 6

og e-postadresse: oyvind.johnsen@bergen.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Øyvind Johnsen - Saksbehandler for Ingebjørg Sætre
Anya Therese Markhus - seksjonsleder for Tone Nesse
Ulf Sæterdal - avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.



Kopi:
Trafikketaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN
Arvid Ristesund, Øvre Krabbedalen 25, 5178 LODDEFJORD



Rett kopi bekreftes

Saksnummer 201525755

Side 5 av 6

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltningslovens § 28)	Klageinstans er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slike krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må dateres og undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter lov om fri rettshjelp. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning.

Saksnummer 201525755

Side 6 av 6



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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Krabbedalen 25
5178 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre