



*REKDALSVEIEN 106  
STRAUMSGREND*



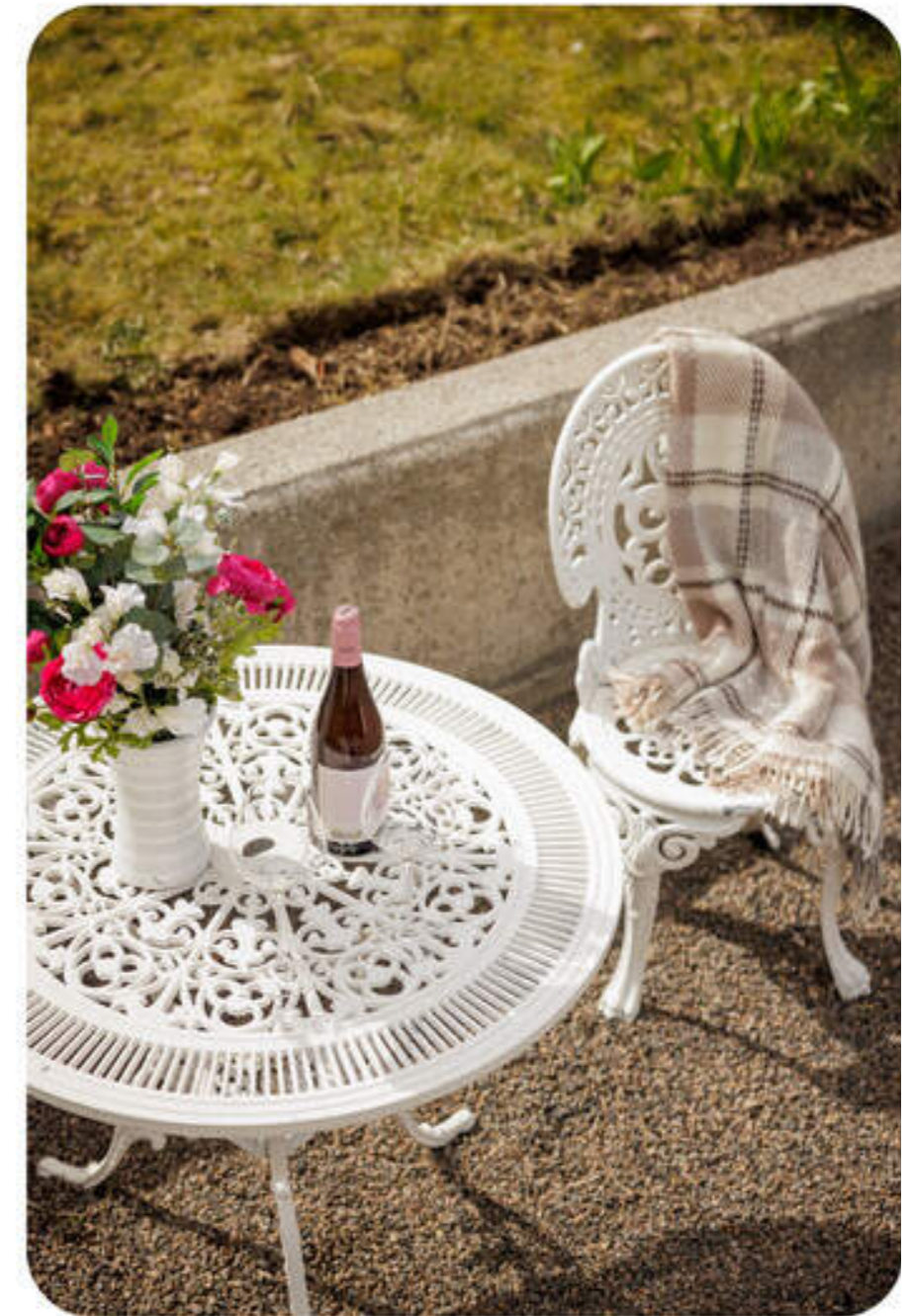
*REKDALSVEIEN 106*  
*STRAUMSGREND*



---

## INNHold

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
37	Området
38	Økonomi
39	Offentlige forhold
41	Øvrige kjøpsforhold
43	Megler
45	Vedlegg
46	Takst
75	Egenerklæring
79	Energiattest
87	Kommunalinformasjon





---

## REKDALSVEIEN 106 STRAUMSGREND

<b>W Eiendomsmegling Bergen sentrum v/Marie Danielsen har gleden av å presentere idylliske Rekdalsveien 106 på Straumsgrend! Boligen har en fantastisk beliggenhet med utsikt over Fyllingsdalen og har sol fra morgen - til sent om kvelden. Her bor man usjenert og rolig til!

Følgende fremheves:</b>

- \* Moderniseringsbehov med et svært godt utgangspunkt
- \* Stor tomt med pen opparbeiding og mye potensiale
- \* Nytt tak ca 2012/2013
- \* Dyp og romslig garasje
- \* Rolig og barnevennlig område
- \* Kort vei til skole og barnehage
- \* God takhøyde i kjeller
- \* Rolig endegate
- \* Nærhet til mange turområder
- \* Kort vei til Oasen og flere andre servicetilbud

En bolig for de som setter pris på en god utsikt - ønsker god plass og mye uteareal!

Velkommen på visning!







## FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning  
**5.490.000,-**

Komm. Avg.  
**15.443,-**

Totalpris  
**5.641.660,-**

P-rom  
**186 m<sup>2</sup>**

BRA  
**225 m<sup>2</sup>**

Antall soverom  
**5**

Eierform  
**Eiet**

Byggeår  
**1960**

Tomteareal  
**1 674**

Tomt  
**1674 m<sup>2</sup> - eiet**

Energimerking



## DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.  
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på [www.weiendomsmegling.no/eiendom/6007024](http://www.weiendomsmegling.no/eiendom/6007024)

## BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## EIENDOMSMEGLERE



**EIENDOMSMEGLER**

Marie Titland Danielsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
md@wmegling.no

**980 71 816**



**EIENDOMSMEGLER**

Marie Titland Danielsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
md@wmegling.no

**980 71 816**



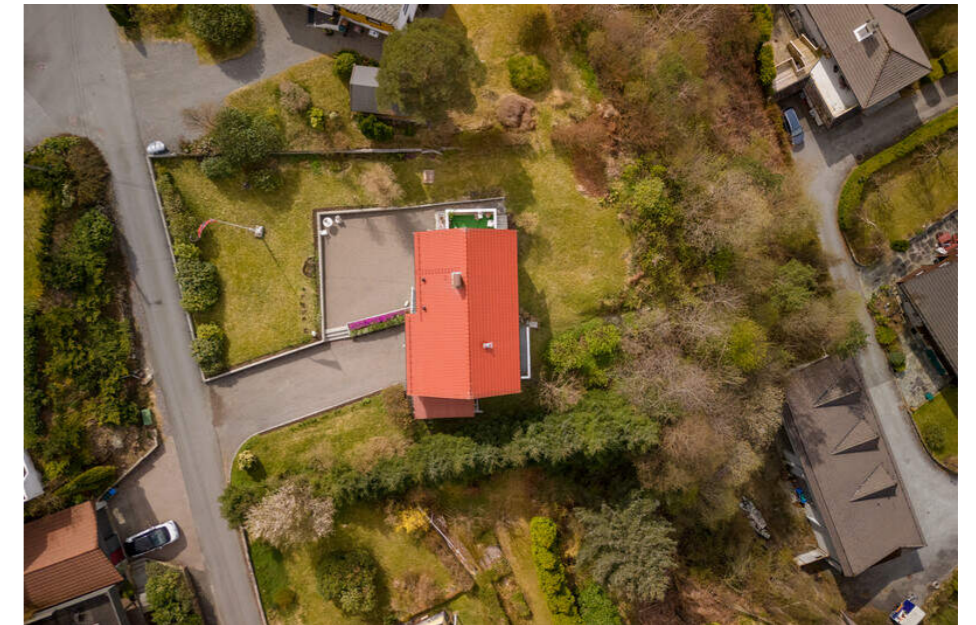


Utsikten fra boligen er upåklagelig og man har direkte adkomst fra stue ut til solrik veranda

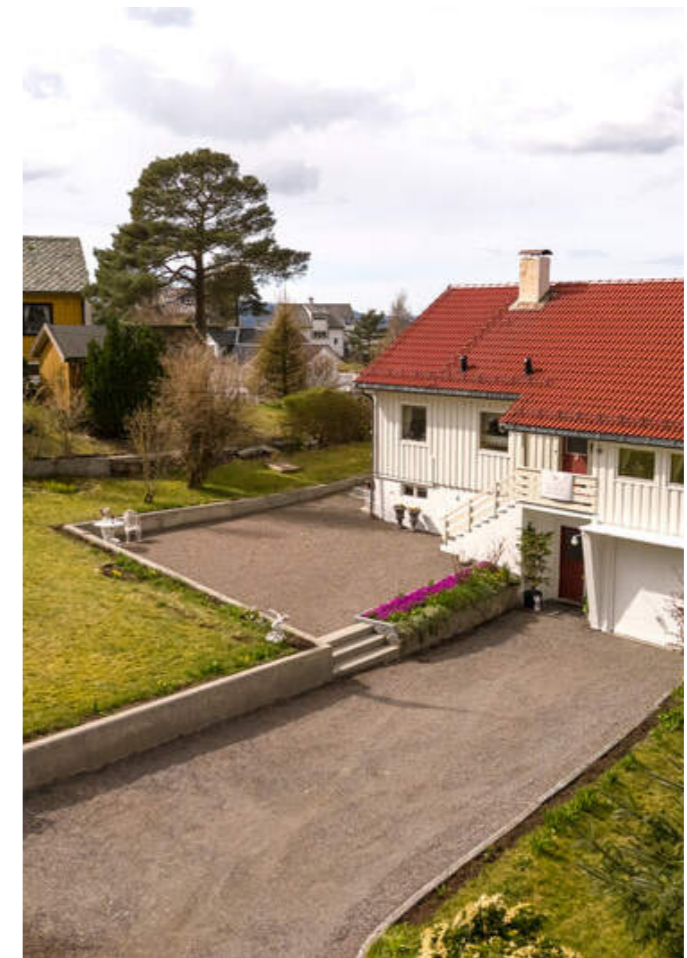




Stuen er på hele 31 kvm og har god plass til inndeling av ulike soner



Tomten er svært pent opparbeidet og godt holdt med prydbusker som blomstrer igjennom hele sommeren!



Velkommen til Rekdalsveien 106!



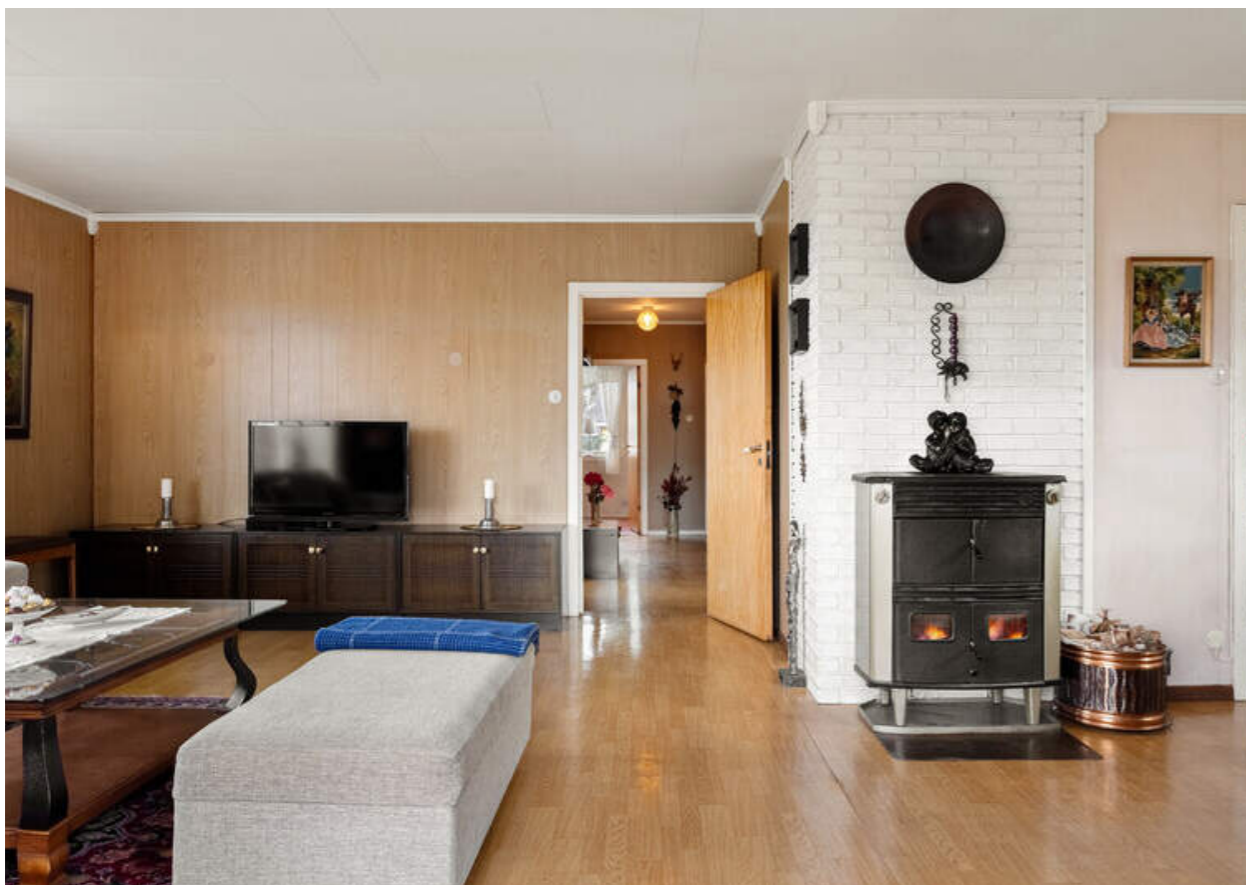




W Eiendomsmegling Bergen Sentrum



W Eiendomsmegling Bergen Sentrum



Boligen er bygget i 1960 og har kun vært i ett eie.



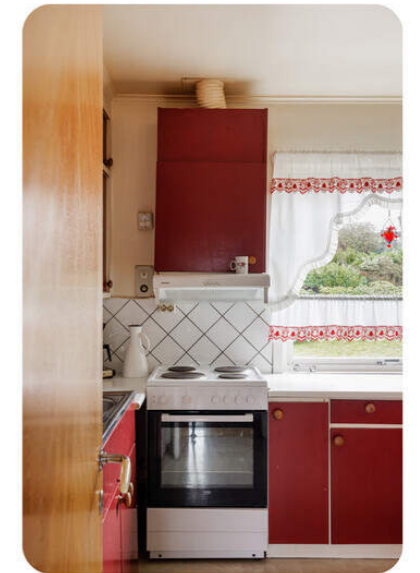




Kjøkkenet rommer minner helt tilbake til 60-tallet



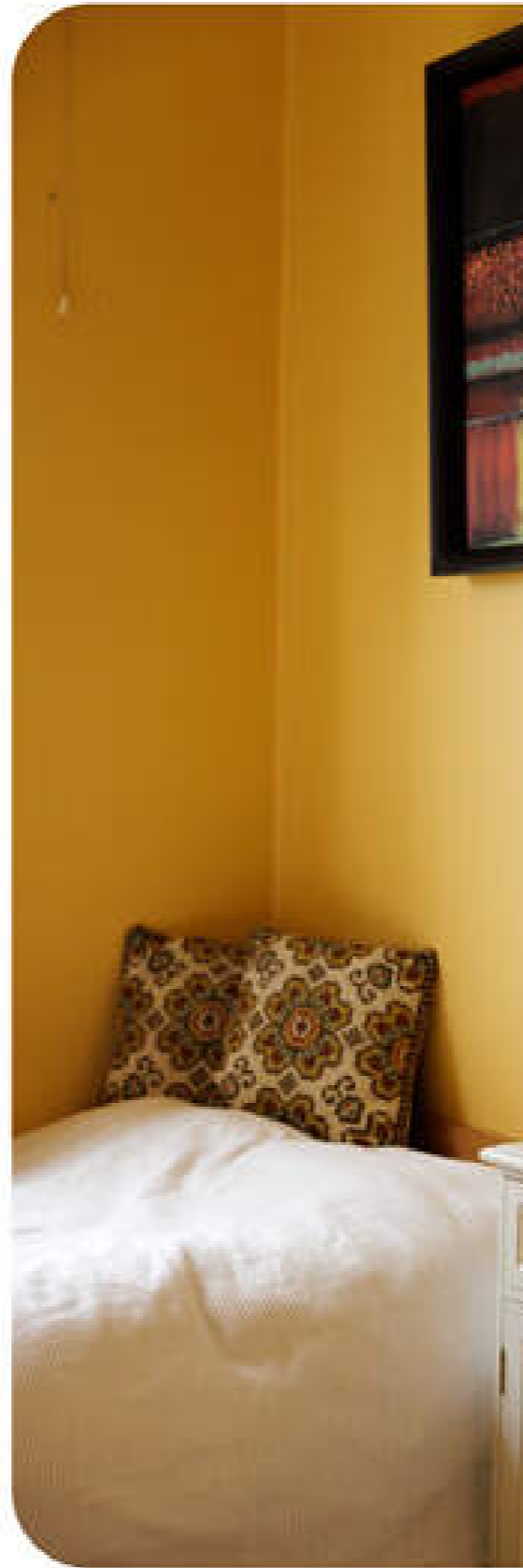
W Eiendomsmegling Bergen Sentrum



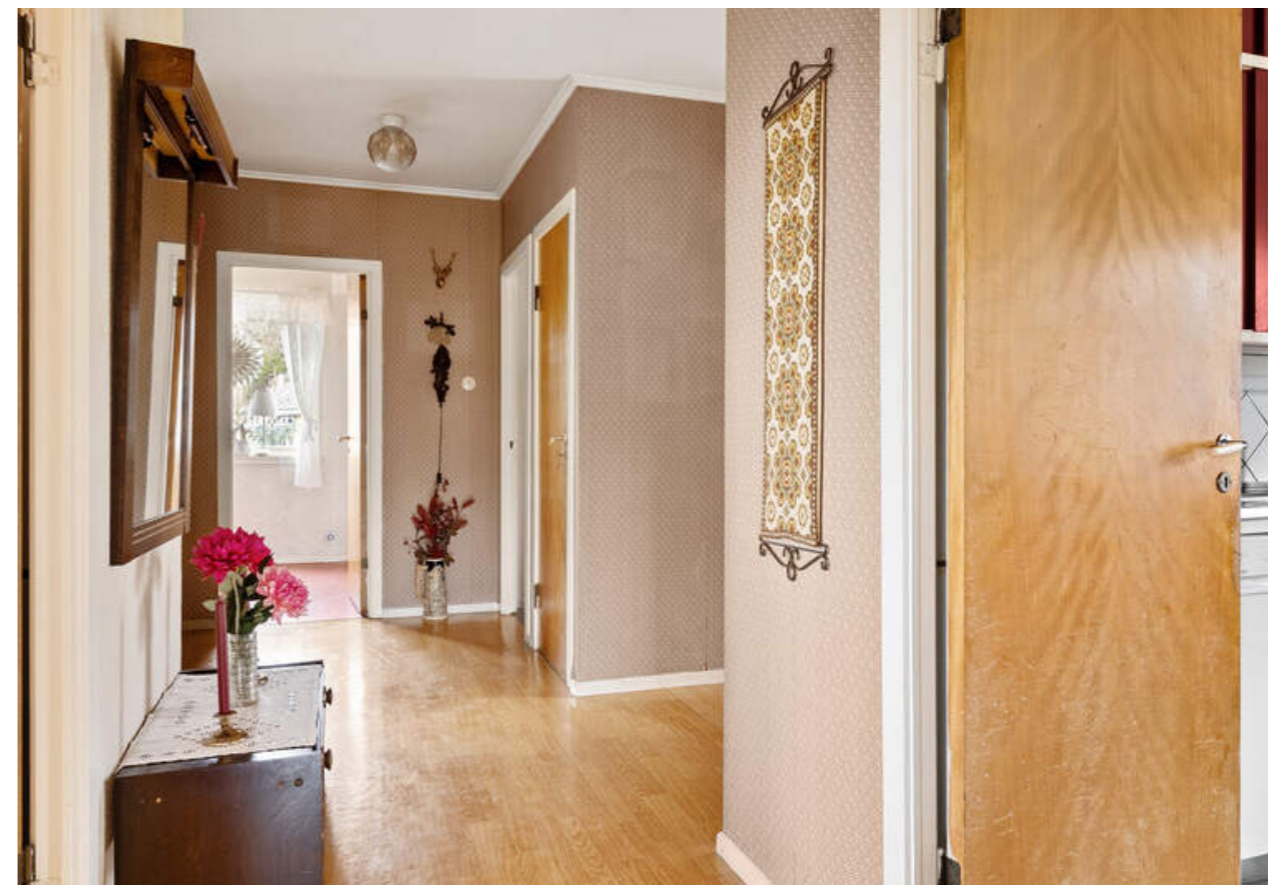




Yellow is the new black



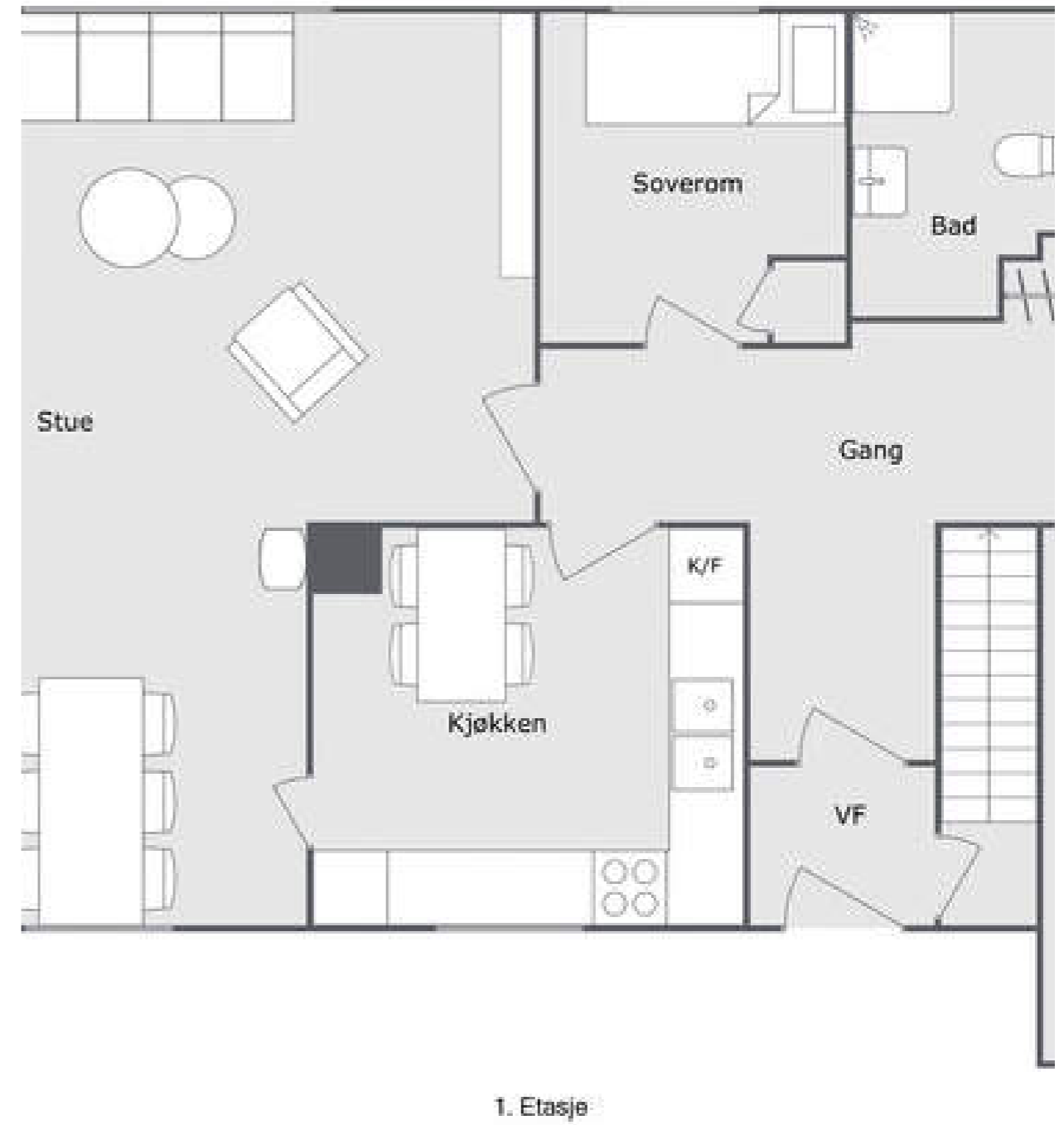
Rommene er romslige og har innebygget skapløsninger



Selger melder om et strømforbruk på ca 12.000 kWh i året.



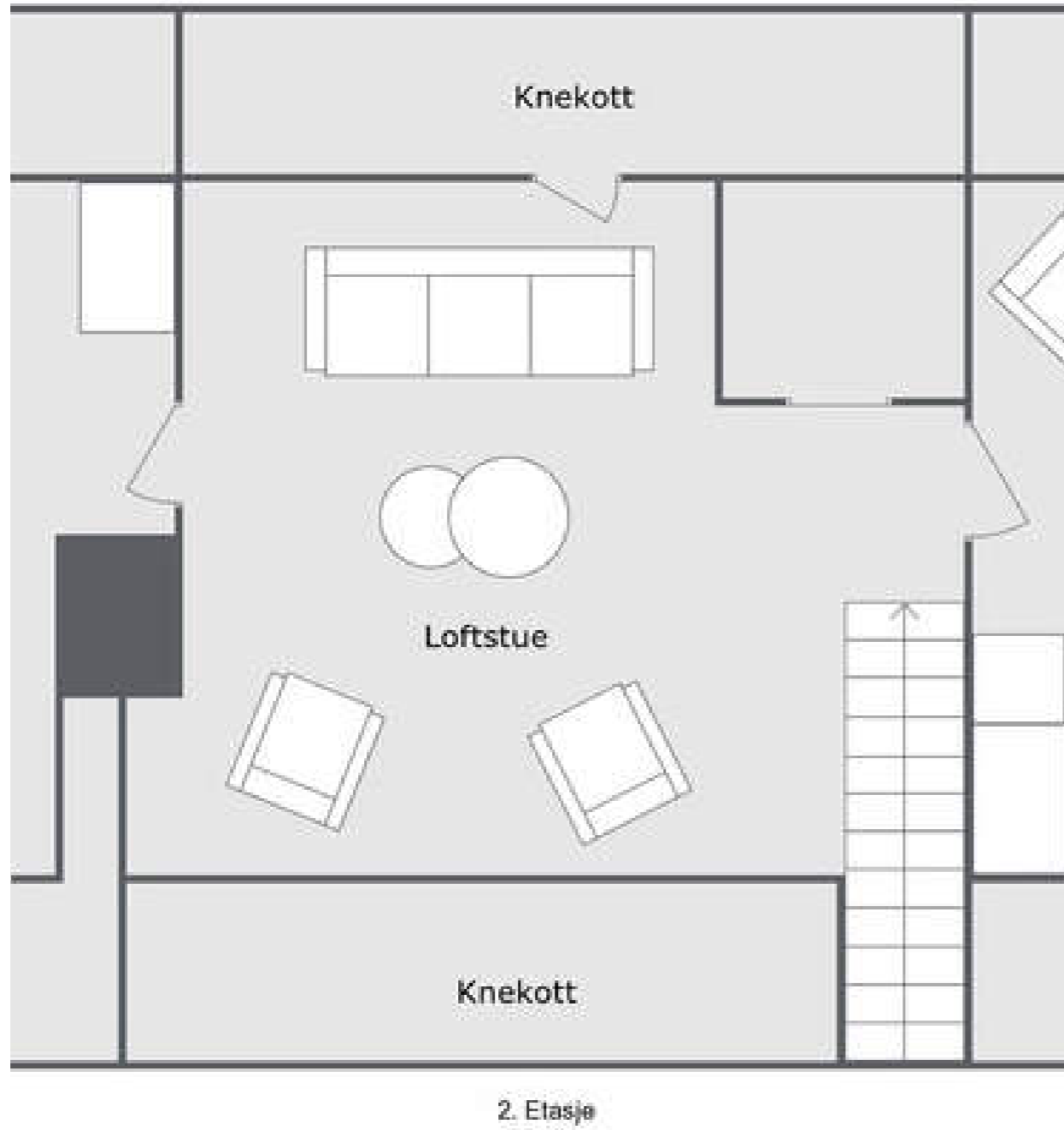
# PLANTEGNING



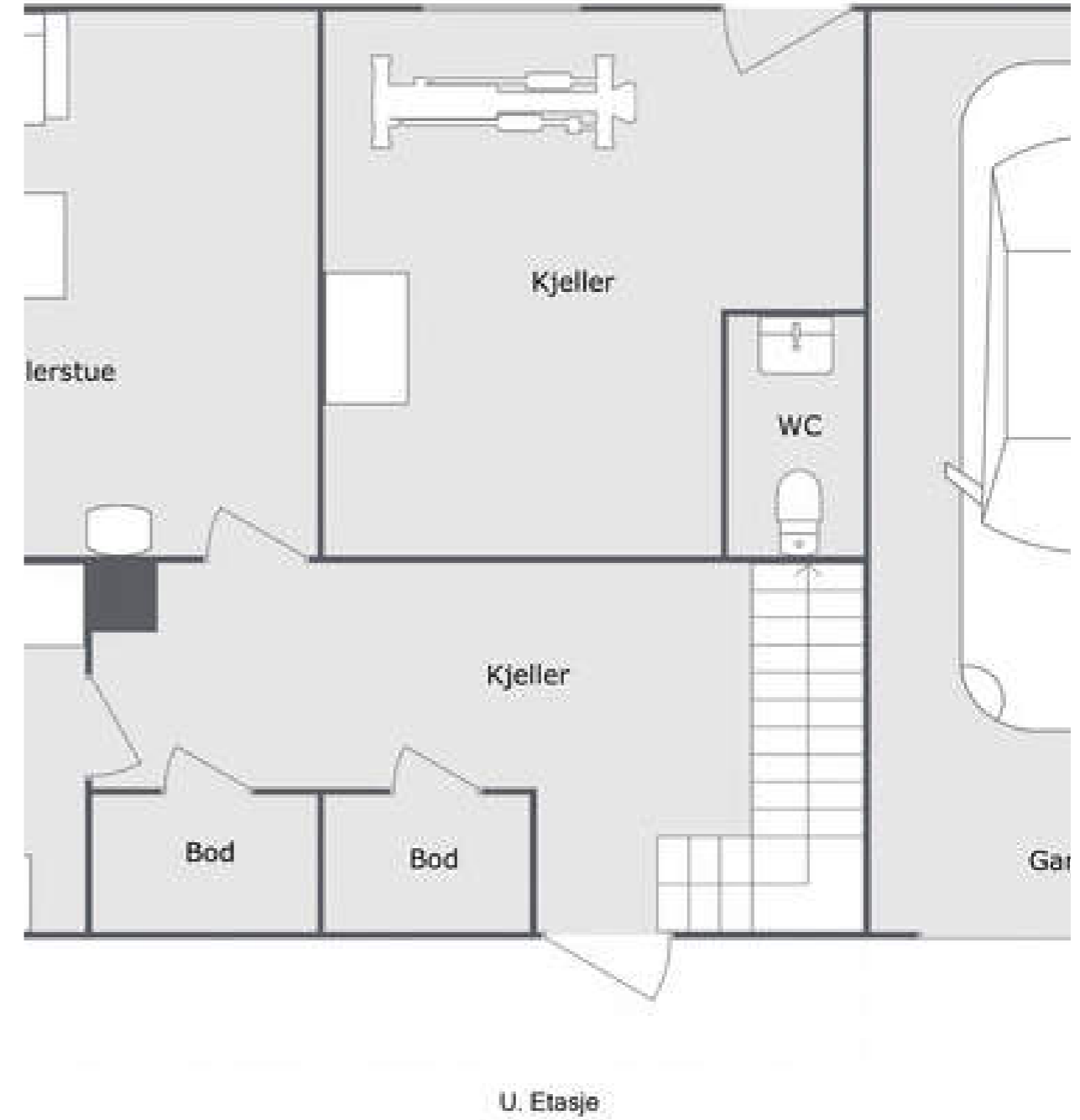
Planteg

Lorem ipsum dolor sit amet consectetur adipiscing elit curabitur quis orci in enim scelerisque semper





Planteg



Planteg

# NYTTIG INFORMASJON

## KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling Bergen sentrum v/Marie Danielsen har gleden av å presentere idylliske Rekdalsveien 106 på Straumsgrend! Boligen har en fantastisk beliggenhet med utsikt over Fyllingsdalen og har sol fra morgen - til sent om kvelden. Her bor man usjenert og rolig till!

Følgende fremheves:

- \* Moderniseringsbehov med et svært godt utgangspunkt
- \* Stor tomt med pen opparbeiding og mye potensiale
- \* Nytt tak ca 2012/2013
- \* Dyp og romslig garasje
- \* Rolig og barnevennlig område
- \* Kort vei til skole og barnehage
- \* God takhøyde i kjeller
- \* Rolig endegate
- \* Nærhet til mange turområder
- \* Kort vei til Oasen og flere andre servicetilbud

En bolig for de som setter pris på en god utsikt - ønsker god plass og mye uteareal!

Velkommen på visning!

## ADRESSE

Rekdalsveien 106

## EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 21, BNR 576 i Bergen kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Eiet

## EIER

Rannveig Johanna Rio

## AREAL OG INNHOLD

P-rom: 186 m<sup>2</sup>

Bra: 225 m<sup>2</sup>

Primærrom

Kjeller P-rom: ca. 57 m<sup>2</sup>.

1. etg. P-rom: ca. 92 m<sup>2</sup>.

2. etg. P-rom: ca. 37 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:

U.etg: 64 kvm BRA-i / 27 kvm BRA-e

1.etg: 95 kvm BRA-i

2.etg: 39 kvm BRA-i

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)

ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsめglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsめglere gjelder de nye reglene for eiendomsめglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.

## BYGGEÅR

1960

## TOMT

Tomten er pent opparbeidet med gruslagte partier, plen, beplantning, bærbusker og frukttrær.

## TOMTETYPE

Eiet

## TOMTEAREAL

1674 m<sup>2</sup>

## BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Sindre Berentsen:

Grunn og fundamenter: Grunnmuren er oppført i betong.

Yttervegger: Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende

panel/Kledning

Takkonstruksjoner: Taket har saltaksform tekket med betongstein.

Gulvsystemer: Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Drenering

Oppsummering

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast.

Dreneringen/fuktsikring er fra bygge år og har nådd en alder

som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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

<p>fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng ) for mer informasjon. TG-2 pga alder.</p> <p>Innvendig i kjelleren er det tegn på mineralutslag (salt/kalkutslag i overflater. Saltutslaget vurderes å ikke være kristisk fordi kjelleren er uinnredet.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.</p> <p>Drenering anbefales å skiftes</p> <p>For videre omtale se rom under terreng.</p>	<p>Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.</p> <p>- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Overflatebehandlinger må påregnes.</p>	<p>forbedres.</p>	<p>Anbefalte tiltak</p> <p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>
<p>Grunnmur og fundament Oppsummering</p> <p>Grunnmur er antatt oppført i betong.</p> <p>Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.</p> <p>Bom/Hullrom i murpuss på innvendig grunnmur.</p>	<p>Yttervegger</p> <p>Oppsummering</p> <p>Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.(TG-2)</p> <p>Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig</p> <p>å benytte opp til 60-tallet. (TG-2) Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. (TG-2)</p>	<p>Taktekking Oppsummering</p> <p>Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.</p> <p>Ikke funnet andre nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.</p>	<p>Ildsted/Skorstein Oppsummering</p> <p>Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.</p> <p>Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.</p> <p>Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.(TG-2)</p> <p>Det er pussavskalling og slitasje på pipa over tak. (TG-2)</p>
<p>Rom under terreng Oppsummering</p> <p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.</p> <p>Anbefalte tiltak</p>	<p>Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.(TG-2)</p> <p>Det registreres stedvis råte i trekledning ved balkong veggen.(TG-2) (Et bord og et hjørne)</p>	<p>Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering</p> <p>Med bruk av nivelleringslaser i 1 etg ble det registrert et avvik på 12 mm og 18 mm (TG-2)</p> <p>Med bruk av nivelleringslaser i 2 etg ble det registrert et avvik på 5 mm og 10 mm (TG-1)</p> <p>Det registreres knirk i gulv 1 etg. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at</p>	<p>Bly rundt pipe/skorstein blir det samlet opp vann i en dam på baksiden. Anbefales å utbedre blyet for bortledning av vannansamling. (TG-2)</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen og en murer for å kartlegge tiltak/skade.</p>
<p>Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales før det eventuelt skal oppgraderes til bolig formål</p> <p>Saltutslag/kapitlert sug i betong pga fuktsperre mangler. Det påregnes fuktvandring i grunn muren.</p> <p>Det</p> <p>anbefales å ikke kle inn grunnmuren eller og oppbevare ting av verdi i kjeller . Ved eventuelt seinere anledning om innredering, anbefales det å få inn fag kompetanse på fukt og drenering.</p> <p>En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.</p>	<p>Anbefalte tiltak</p> <p>For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.</p> <p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.</p> <p>Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.</p> <p>Materialer med råteskader bør skiftes ut.</p>	<p>innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.(TG-2)</p> <p>Det registreres knirk i gulv 2etg. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at</p> <p>innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.(TG-2)</p> <p>I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut</p>	<p>Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning</p> <p>kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate og aluminium vask med egen benkeplate av aluminium .</p> <p>Frittstående hvitevarer:</p> <p>-komfyr</p> <p>-Oppvaskemaskin.</p> <p>-Kompiskap (kjøl/frys</p> <p>-Ventilator</p>
<p>Vinduer og dører Oppsummering</p> <p>Karmer er værslitte.(TG-2)</p>	<p>Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering</p> <p>Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.</p> <p>Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal eller tak bak knevegg. (TG-2)</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Plast/diffusjonssperre på loftet bak kneveggene må</p>	<p>fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller</p> <p>manglende oppretting i byggeperioden.</p>	<p>Eldre kjøkken fra 1960 med forventet bruks slitasje på kjøkkeninnredning/overflater.</p> <p>Oppsummering av avtrekk</p>



Tilstandsgrad 2 settes pga alder.	Ikke avdekket lekkasjer
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	Anbefalte tiltak Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Toalettrom: I kjeller Oppsummering Toalettrom med toalett og vegghengt servant. Gulvbelegg og malte betongoverflater og panel. (TG-2 pga alder)	Eldre stoppekran anbefales å skiftes  Elektrisk Oppsummering Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Trapp Oppsummering Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. (TG-2) Anbefalte tiltak Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Avløpsrør Oppsummering Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2) Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Anbefalte tiltak Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. (TG-2) Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 (TG-2)
Vannledninger Oppsummering Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.(TG-2) Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2) Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. (TG-2) Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	Anbefalte tiltak Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.  Varmtvannsbereder Oppsummering Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Anbefalte tiltak En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom Oppsummering av overflater 20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. (TG-2) Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. (TG-2) Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Anbefalte tiltak overflater Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	finne ut tiltak og utbedringskostnader. Utbedringskostnad er beregnet for å få inn fagekspert for å finne ut tiltak. Utbedringskostnader: Under 10 000  Utstyr på tak Oppsummering Det er ikke etablert noen snøfanger på ene siden av taket.(TG-3) Krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret. Ikke funnet andre avvik basert på visuell kontroll Anbefalte tiltak Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Utbedringskostnadene er ikke et pristilbud fra en håndverker da dette kan variere fra tilbud til tilbud. Utbedringskostnaden er ca kostpris på materiell ca 15 000kr Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000
Oppsummering av sanitærutstyr Eldre baderoms innredning med normal/forventet bruksslitasje (TG-2)  Oppsummering av ventilasjon Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk	Våtrom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Ikke synlig membran i sluk (TG-3) Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.  Det er ikke registeret andre tegn til bruk av membran på bad (TG-3) Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting. Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000
Følgende har fått tilstandsgrad 3: Støttemur Oppsummering Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling. Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling. Anbefalte tiltak Anbefales å få inn en fagmann på området, for å	Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom Oppsummering av fukt TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

### ADGANG TIL UTLEIE

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

### OPPVARMING

Det er varmepumpe i stue og varmekabler på bad. Ellers er det elektrisk oppvarming.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

### ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Avvik kan forekomme.

### DIVERSE

Hvitevarer som står på kjøkken medfølger handelen.

Det er etablert et veilag for gaten.

Årlig utgift på 2000,- som dekker vedlikehold av vei, brøyting og salting.

Ifølge selger opplyses det om at det ble etablert soverom i loftsetasjen (for ca.50 år siden) etter at bygget ble ferdigstilt av byggemelding og vedtak. Det finnes ikke søknad eller vedtak på et slikt tiltak ifølge Bergen Kommune. Ifølge originale bygningstegninger er loftet omsøkt som tørkeloft - og også da kun godkjent som det.

Leder for veilaget:

Kjetil Sletten tlf. 90 06 93 44

[kjetil.i.sletten@gmail.com](mailto:kjetil.i.sletten@gmail.com)

Boligen er selges med salgsfullmakt fra

hjemmelshaver.

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.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: elektriker?

Varmekabler og fliser på gulv.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Ja

Kommentar Rør ned til slamavskiller trenger rørfornyning.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun faglært

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørlegger

Innlagt kommunalt vann. (tidligere brønn) ca 15 år siden.

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

underetasje/kjeller?

Ja

Kommentar: Littsaltutslag.

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

Ja

Kommentar :Ovn ikke godkjent.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun faglært

Firmanavn: Tømmerfirma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet tak med ny takstein.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Ja, kun faglært

Firmanavn: Elektriker

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Elektrisk anlegg oppgradert, og nye sikringer

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

Ja

Kommentar: Rørfornyning

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Ja  
Kommentar: Innredet 2 soverom på loft for ca 50 år siden.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Ja  
Kommentar: Finner sted 15/4-24

### HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Hvitevarer på bad medfølger ikke. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## OMRÅDET

### BELIGGENHET

Velkommen til Rekdalsveien 106 - en unik mulighet for de som våger å drømme!

Rekdalsveien er en svært rolig endegate igjennom et etablert og attraktivt boligfelt på Straumsgrend. Feltet ligger pent plassert i fjellsiden på Bønestoppen og har en fantastisk utsikt mot, over og forbi Fyllingsdalen. Boligen har trolig gatens beste tomt med stort potensiale! Her bor man med fri sikt og følelsen av å se til verdens ende!

Eiendommen er svært velholdt og har vært kjent i gaten som den vakreste - med georginer som blomstret i innkjørselen, og prydbusker som sørget for en rik fargepalett igjennom hele sommeren.

Eiendommen har kort avstand til servicetilbud, med bare 8 minutter kjøring til Oasen senter som er å betrakte som et svært innholdsrikt senter. Det er verdt å nevne tilbud som frisør, apotek, dagligvare, byggvare, dyrebutikk, bakeri og mye mer!

Man bruker kun 4 minutters gange til Fjellsdalen



skole, og tilsvarende 14 minutters gange til Bønestoppen Kanvas Barnehage. Bønsparken er bare et steinkast unna, og derfra har man et flust av turmuligheter for store og små. Blant annet er Løvstakken et populært turområde i kort avstand, hvor nyåpnede Løvstien ligger - tilgjengelig både for gående, syklende og de på hjul. Bergen Tennisklubb er bare noen minutters gange unna.

I Rekdalsveien vil du gjerne bo!

### PARKERING

Parkering på gruslagte partier på egen tomt eller i egen garasje.

### BEBYGGELSE

I feltet og området rundt er det bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Noe leilighetskompleks.

### BARNEHAGER OG SKOLER

Barnehager i nærheten:

- Bønestoppen Kanvas Barnehage (1km til fots)
- Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1,5km til fots)

Skoler i nærheten:

- Fjellsdalen skole (270m til fots)
- Varden skole (4,7km)

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr 5.490.000,-

### OMKOSTNINGER

5 390 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

810,- (Tingl.gebyr pantedokument)

810,- (Tingl.gebyr skjøte)

134 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 5 390 000,-))

15 050,- (Bolkjøperforsikring (valgfritt))

151 660,- (Omkostninger totalt)

5 541 660,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### TOTALPRIS INKL OMK

Kr 5.641.660,-

### FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 1.086.972,- for år 2022

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

### FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 4.130.492,- for år 2022

### INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for

eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

### KOMMUNALE AVGIFTER

15.443,-

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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.

### EIENDOMSSKATT

Kr 5.961,- pr 2023

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten på er inkludert i de kommunale avgiftene som faktureres kvartalsvis med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

### FORSIKRINGSSLESKAP

Tryg Forsikring

### POLISENUMMER

3606463

### VELFORENING

Rekdalsveien veilag

### ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 2.000,-

## OFFENTLIGE FORHOLD

### TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

4601/21/576:

27.06.1956 - Dokumentnr: 302844 - Best. om vann/kloakkledn.

Forbud mot næringsvirksomhet

06.11.2001 - Dokumentnr: 34989 - Bestemmelse om vannledn.

Solidarisk ansvar for drift og vedl.hold av felles vannledning.

07.06.2016 - Dokumentnr: 507171 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:577

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:984

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2016 - Dokumentnr: 507171 - Erklæring/avtale Bestemmelse om solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av den fellesledningen som eiendommen er tilknyttet.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1955 - Dokumentnr: 307608 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1209998 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:21 Bnr:576

27.06.1956 - Dokumentnr: 302844 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1

06.11.2001 - Dokumentnr: 34989 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:578

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:686

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1146

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1461

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1573

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1574

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1575

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1576

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1577

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1578

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1579 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1579 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1579 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1579 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1584

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1585

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1586

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1587

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1588

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1589

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Boligen har status som "tatt i bruk" registrert 01.01.1960. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette

innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Med andre ord kan det likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon. Megler har bestilt inn komplett byggesak, samtlige dokumenter som er mottatt fra Bergen kommune ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter å setter seg inn i dokumenter og konferere med megler eller Bergen kommune ved spørsmål.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

### REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg ifølge Bergen kommune.

Under hensynssoner -faresoner i kommuneplanen ligger eiendommen 1,2% dekning i sonen "faresone ras".

Planer i nærheten av eiendommen  
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr  
5395400 31 FYLLINGSDALEN. BØNES,

PLANOMRÅDE 7, B30 3 190001328

5395600 31 FYLLINGSDALEN. BØNES,  
PLANOMRÅDE 7, B31 3 190001052

15395000 33 FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 923,  
343 OG 273, REKDALSVEGEN ØVRE DEL 3  
199614382

5390000 30 FYLLINGSDALEN. BØNES,  
PLANOMRÅDE 7 3 -

### VEI, VANN OG AVLØP

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

### KONSESJON

Nei

### ODEL

Nei

### BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

### OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi

anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

### BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

### AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som



mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre

seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på [www.buysure.no](http://www.buysure.no) for ytterlig informasjon.

#### **LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

6007024

#### **SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 07.05.2024.

## **MEGLER**

#### **KONTAKTPERSON**

Marie Danielsen Eiendomsmeglerfullmektig MNEF /  
Byggingeniør  
Tlf 980 71 816  
[md@wmebling.no](mailto:md@wmebling.no)

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Christina Erstad Partner | Eiendomsmegler MNEF  
Tlf 452 58 580  
[christina@wmebling.no](mailto:christina@wmebling.no)

#### **MEGLERFORETAK**

W Eiendom Bergen Sentrum AS  
Breiviksveien 64  
5042 Bergen  
Telefon: 924 56 782  
Epost: [bergensentrum@wmebling.no](mailto:bergensentrum@wmebling.no)  
Org.nr: 925 394 904



*VEDLEGG*



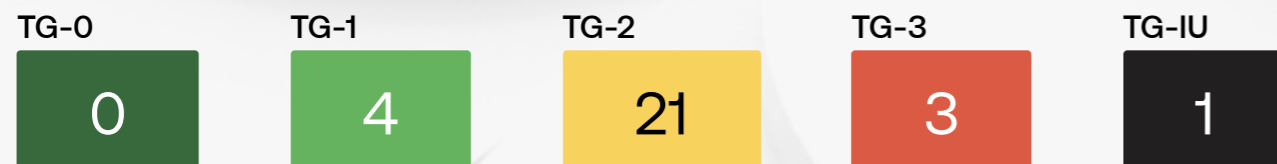
# Rekdalsveien 106

## 5151 STRAUMSGREND

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1960  
BRA: 225 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 198 m<sup>2</sup>

#### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

#### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

#### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

#### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

#### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befarng og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16112>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Støttemur

##### Oppsummering

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling..

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

##### Anbefalte tiltak

Anbefalels å få inn en fagmann på området, for å finne ut tiltak og utbedringskostnader. Utbedringskostnad er beregnet for å få inn fagekspert for å finne ut tiltak.

##### Utbedringskostnader: Under 10 000

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på ene siden av taket.(TG-3)

krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.

Ikke funnet andre avvik basert på visuell kontroll

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnadene er ikke et pristilbud fra en håndverker da dette kan variere fra tilbud til tilbud. Utbedringskostnaden er ca kostpris på materiell ca 15 000kr

##### Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Våtrom

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ikke synlig membran i sluk (TG-3) Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Det er ikke registrert andre tegn til bruk av membran på bad (TG-3)

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

##### Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

### Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. Dreneringen/fuktsikring er fra bygge år og har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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. Se (rom under terreng ) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Innvendig i kjelleren er det tegn på mineralutslag (salt/kalkutslag i overflater. Saltutslaget vurderes å ikke være kristisk fordi kjelleren er uinnredet.

### Anbefalte tiltak

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Drenering anbefales å skiftes

For videre omtale se rom under terreng.

---

### Oppsummering

Grunnmur er antatt oppført i betong.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile

Bom/Hullrom i murpuss på innvendig grunnmur.

---

### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales før det eventuelt skal oppgraderes til bolig formål

Saltutslag/kapitlert sug i betong pga fuktsperre mangler. Det påregnes fuktvandring i grunn muren. Det anbefales å ikke kle inn grunnmuren eller og oppbevare ting av verdi i kjeller . Ved eventuelt seinere anledning om innredering, anbefales det å få inn fag kompetanse på fukt og drenering.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

---

### Oppsummering

Karmer er værslitte.(TG-2)

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

---

## Grunnmur og fundament

## Rom under terreng

## Vinduer og dører

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.(TG-2)

Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet. (TG-2)

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. (TG-2)

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.(TG-2)

Det registreres stedvis råte i trekledning ved balkong veggen.(TG-2) (Et bord og et hjørne)

### Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Materialer med råteskader bør skiftes ut.

---

### Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal eller tak bak knevegg. (TG-2)

### Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre på loftet bak kneveggene må forbedres.

---

### Oppsummering

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. (TG-2) pga alder.

---

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ikke funnet andre nevneverdige avvik basert på visuell kontrolll.

### Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

---



## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser i 1 etg ble det registrert et avvik på 12 mm og 18 mm (TG-2)

Med bruk av nivelleringslaser i 2 etg ble det registrert et avvik på 5 mm og 10 mm (TG-1)

Det registreres knirk i gulv 1 etg. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.(TG-2)

Det registreres knirk i gulv 2etg. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.(TG-2)

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.(TG-2)

Det er pussavskalling og slitasje på pipa over tak. (TG-2)

Bly rundt pipe/skorstein blir det samlet opp vann i en dam på baksiden. Anbefales å utbedre blyet for bortledning av vannansamling. (TG-2)

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen og en murer for å kartlegge tiltak/skade.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate og aluminium vask med egen benkeplate av aluminium .

Frittstående hvitevarer:

- komfyr
- Oppvaskemaskin.
- Kompiskap (kjøl/frys
- Ventilator

Eldre kjøkken fra 1960 med forventet bruks slitasje på kjøkkeninnredning/overflater.

### Oppsummering av avtrekk

Tilstandsgrad 2 settes pga alder.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## Toalettrom: I kjeller

## Trapp

## Avløpsrør

### Oppsummering

Toalettrom med toalett og vegghengt servant.

Gulvbelegg og malte betongoverflater og panel. (TG-2 pga alder)

### Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. (TG-2)

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.(TG-2)

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. (TG-2)

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Eldre stoppekran anbefales å skiftes

**Oppsummering**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. (TG-2)

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 (TG-2)

**Anbefalte tiltak**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**Oppsummering**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

**Oppsummering av overflater**

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. (TG-2)

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. (TG-2)

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

**Oppsummering av sanitærutstyr**

Eldre baderoms innredning med normal/forventet bruksslitasje (TG-2)

**Oppsummering av ventilasjon**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

**Bygningsdeler med TG-IU****Oppsummering av fukt**

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

**Lovlighet****Vær oppmerksom på!**

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er over 5 meter til bakken uten at det er etablert brannstige iht krav.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.4.2024	29.4.2024

### Hjemmelshavere

Navn:	Rannveig Johanna Rio	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Erna Rio

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Sindre Berentsen	Telefon:	41004836
Firma:	Berentsen Bygg as	Epost:	Sindre@Berentsentakst.no
Adresse:	Øvsttunåsen 26a, 5223 nesttun		

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

### Informasjon om boligen

Adresse:	Rekdalsveien 106, 5151 Straumsgrend						
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	21	Bruksnr:	576	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1960 - Innhentet fra eiendomsverdi						
Boligtype:	Enebolig						

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE:

Grunnmuren er oppført i betong.  
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel/Kledning.  
Taket har saltaksform tekket med betongstein.  
Etasjeskille er et trebjelkelag.  
Vindu med 2-lags isolerglass.

##### OVERFLATER :

Gulv: Fliser på bad. Gulvbelegg på øvrige rom og heltre gulv i 2 etg. Betong gulv i kjeller.  
Vegg: sleike overflater med stie på vegg.  
Tak: Takplater i stue, hvite slette takflater på øvrige rom.

##### OPPVARMING:

Vedovn, varmpumpe ellers elektrisk oppvarming.

##### VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Klaffventiler i yttervegg.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	95	95	0	0	10
2. etasje	39	39	0	0	0
Kjeller	91	64	27	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>225</b>	<b>198</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	56	39	17
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>	<b>39</b>	<b>17</b>



Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	92	92	0	Entre 3,2 m <sup>2</sup> Mellomgang 12 m <sup>2</sup> Bad. 3,91 m <sup>2</sup> Soverom 11,06 m <sup>2</sup> Soverom 6,50 m <sup>2</sup> Kjøkken. 10,33 m <sup>2</sup> Soverom 13,32 m <sup>2</sup> Stue 31,49 m <sup>2</sup> Takhøyde i stue. 2,47m  3,3 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
2. etasje	38	37	1	Gang 15,5 m <sup>2</sup> Soverom 11,34 m <sup>2</sup> Soverom 10,5 m <sup>2</sup> 0,69 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/Innkassinger/pipeløp etc.	Bod 1,2 m <sup>2</sup>
Kjeller	87	57	30	Gang 12,13 m <sup>2</sup> Oppholdsrom 13,59 m <sup>2</sup> Toalett 1,59 m <sup>2</sup> Vaskerom. 8,84 m <sup>2</sup> Oppholdsrom 20,94 m <sup>2</sup> Takhøyde 2,63m 3 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	Bod 1,59 m <sup>2</sup> Bod 1,96 m <sup>2</sup> Garasje. 26,70 m <sup>2</sup> Takhøyde i garasje 2,53m
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>217</b>	<b>186</b>	<b>31</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. Dreneringen/fuktsikring er fra bygge år og har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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. Se (rom under terreng ) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Innvendig i kjelleren er det tegn på mineralutslag (salt/kalkutslag i overflater. Saltutslaget vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Drenering anbefales å skiftes

For videre omtale se rom under terreng.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Grunnmur er antatt oppført i betong.	
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile	
Bom/Hullrom i murpuss på innvendig grunnmur.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales før det eventuelt skal oppgraderes til bolig formål
Saltutslag/kapitlert sug i betong pga fuktsperre mangler. Det påregnes fuktvandring i grunn muren. Det anbefales å ikke kle inn grunnmuren eller og oppbevare ting av verdi i kjeller . Ved eventuelt seinere anledning om innredering, anbefales det å få inn fag kompetanse på fukt og drenering.
En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur med tørkehus/carport er dårlig	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-3
Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling..	
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales å få inn en fagmann på området, for å finne ut tiltak og utbedringskostnader. Utbedringskostnad er beregner for å få inn fagekspert for å finne ut tiltak.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.	

## 6.5 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-1
Rekkverkshøyden er målt til 83 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en eldre balkong oppført i betong.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
1etg	
-2 lags isolerglass i trekarm fra 2004, på soverom 1 etg	
-2lags isolerglass i trekarm fra 1984, på soverom 1 etg	
-2lags isolerglass i trekarm fra 2019, på bad 1 etg	
-2lags isolerglass i trekarm fra 1982, på soverom 1 etg. Og et annet vindu med nyere dato men ukjent årstall	
-Balkong dør i trekarm fra 2011 med 2 lags isolerglass	
-Fastkarmvindu i trekarm, i stue med 2 lags isolerglass fra 2020 (glass er byttet, ikke karm)	
2 etg	
-2lags isolerglass i trekarm vindu fra 2013	
-2lags isolerglass i trekarm vindu fra antatt byggeår	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Karmen er værslitte.(TG-2)

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.  
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

## 6.7 Yttervegger

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Det er både liggende enkeltfaset kledning og stående kledning med underliggere og overliggere.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

#### Oppsummering av yttervegger TG-2

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.(TG-2)

Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet. (TG-2)

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. (TG-2)

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.(TG-2)

Det registreres stedvis råte i trekledning ved balkong veggen.(TG-2) (Et bord og et hjørne)

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Materialer med råteskader bør skiftes ut.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår? Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Ja

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal eller tak bak knevegg. (TG-2)

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre på loftet bak kneveggene må forbedres.



## 6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ca 2012	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige, På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. (TG-2) pga alder.	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Rød takstein skiftet ca 2012	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er skiftet i 2012	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Ikke funnet andre nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert noen snøfanger på ene siden av taket.(TG-3)	
krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.	
Ikke funnet andre avvik basert på visuell kontroll	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnadene er ikke et pristilbud fra en håndverker da dette kan variere fra tilbud til tilbud. Utbedringkostnaden er ca kostpris på materiell ca 15 000kr	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivåeringslaser i 1 etg ble det registrert et avvik på 12 mm og 18 mm (TG-2)	
Med bruk av nivåeringslaser i 2 etg ble det registrert et avvik på 5 mm og 10 mm (TG-1)	
Det registreres knirk i gulv 1 etg. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.(TG-2)	
Det registreres knirk i gulv 2etg. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.(TG-2)	
I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.	
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.(TG-2)	
Det er pussavskalling og slitasje på pipa over tak. (TG-2)	
Bly rundt pipe/skorstein blir det samlet opp vann i en dam på baksiden. Anbefales å utbedre blyet for bortledning av vannansamling. (TG-2)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen og en murer for å kartlegge tiltak/skade.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminate benkeplate og aluminium vask med egen benkeplate av aluminium .	
Frittstående hvitevarer: -komfyr -Oppvaskemaskin. -Kompiskap (kjøl/frys -Ventilator	
Eldre kjøkken fra 1960 med forventet bruks slitasje på kjøkkeninnredning/overflater.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes pga alder. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er over 5 meter til bakken uten at det er etablert brannstige iht krav.	

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom: I kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Toalettrom med toalett og vegghengt servant. Gulvbelegg og malte betongoverflater og panel. (TG-2 pga alder)	

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. (TG-2)	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.(TG-2)	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)	
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. (TG-2)	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Ikke avdekket lekkasjer	



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Eldre stoppekran anbefales å skiftes

**6.21 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. (TG-2)

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 (TG-2)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**6.22 Varmesentral**

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe i stue fra 2023	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2023	
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe er fra 2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet TG-1	
Ny varmpumpe installert i 2023. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	
Det nevnt at oljetank på eiendommen er gravd opp for mange år siden. (Ukjent når den ble gravd opp)	

**6.23 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1994	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det var ikke krav om ventilasjon når boligen ble oppført. Ingen registrerte avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.25 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv-Mosaeik gulvflis med varmekabler. Vegg-Baderomsplater fra eldre årgang. Tak-Hvite takplater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Bad fra 1960	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.	
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. (TG-2)	
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. (TG-2)	
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-3</b>
Ikke synlig membran i sluk (TG-3) Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Det er ikke registrert andre tegn til bruk av membran på bad (TG-3)	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	
<b>Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Vegghengt servant Dusjkabinett Frittstående toalett Varmelampe	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b> <b>TG-2</b>	
Eldre baders innredning med normal/forventet brukssitasje (TG-2)	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Klaffventiler i yttervegg og i tak opp mot loft.	

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
------------------------------------	-------------

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>
-------------------------------------

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
-----------------------------	--------------

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppfølgingen

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6007024
Adresse	Rekdalsveien 106		
Postnr.	5151	Sted	STRAUMSGREND
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Arnold Martin Rio
Når kjøpte du boligen?	1960	Hvor lenge har du bodd i boligen?	64 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	3606463
Selger 1 Fornavn	Rannveig Johanna	Etternavn	Rio
Selger 2 Fornavn	Arnold Martin	Etternavn	Rio

#### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar

##### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

elektriker?

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Varmekabler og fliser på gulv.

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

##### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar Rør ned til slamavskiller trenger rørfornyng.

##### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rørlegger

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Innlagt kommunalt vann. (tidligere brønn) ca 15 år siden.

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

Nei  Ja

Kommentar Litt saltutslag.



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

Nei  Ja Kommentar Ovn ikke godkjent.

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

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Tømrerfirma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet tak med ny takstein.

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Elektriker

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Elektrisk anlegg oppgradert, og nye sikringer

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar Rørfornyng

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar Innredet 2 soverom på loft for ca 50 år siden.

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar Ble inspisert av brannvesen og kommunal etat, men har ingen dokumentasjon.

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar Finner sted 15/4-24

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

## ENERGIATTEST

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

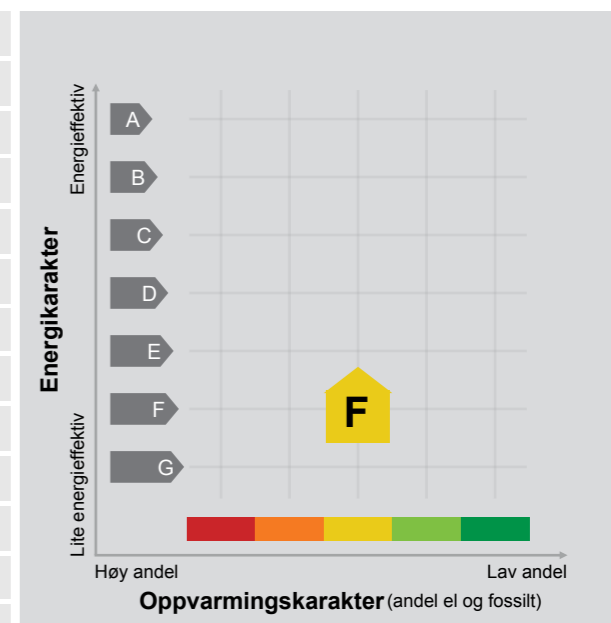
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/04/2024 19:13:48 (EES-versjon: 2)

Adresse	Rekdalsveien 106
Postnummer	5151
Sted	STRAUMSGREND
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	576
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139434439
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	03efaf8e-5cca-46df-999a-0c8353d3e18a
Dato	03.04.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1960
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	192
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Opplysninger om eiendommen	
Adresse: Rekdalsveien 106	Kommunenummer: 4601
Postnummer: 5151	Gårdsnummer: 21
Sted: STRAUMSGREND	Bruksnummer: 576
Kommune: Bergen	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 03.04.2024 18:24:48	Bygningsnummer: 139434439
Energimerkenummer: 03efaf8e-5cca-46df-999a-0c8353d3e18a	

Opplysninger om tiltaksplanen	
Planlagt startdato: 01.04.2024 10:00:00	Planlagt sluttdato: 30.04.2024 18:00:00
Planlagt arbeidstid: 18 timer	
Planlagt kostnad: 15000,-	

Opplysninger om tiltaksplanen	
Planlagt startdato: 01.04.2024 10:00:00	Planlagt sluttdato: 30.04.2024 18:00:00
Planlagt arbeidstid: 18 timer	
Planlagt kostnad: 15000,-	

**Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 2: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 3: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 5: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

**Tiltak 6: Redusér innetemperaturen**

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

**Tiltak 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 10: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

**Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Bygningsmessige tiltak**

**Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak på varmeanlegg**

**Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

**Tiltak utendørs**

**Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak på sanitæranlegg****Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Nytt søk

Vedlikeholde brukere

Logg ut

KEMNEREN

**Fakturaspesifikasjon**

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

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

<b>Eiendomsnummer</b>	00021-0576-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Rekdalsveien 106
<b>Eier</b>	Rannveig Johanna Rio , Rekdalsveien 106 , 5151 STRAUMSGREND N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt Formuesgrunnlag	2292900kr	0.0026	5 961,00	1 490,25
Abonnementsgebyr vann	229m2	7.01	1 605,29	399,12
Stipulert mengde vann	298m3	10.40	3 099,20	770,56
Slamavskiller inntil 4 m3	1stk	870.00	870,00	216,31
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2122.33	2 122,33	530,58
Total ekskl. mva			13 762,82	3 433,07
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

Betalingshistorikk

Renter og omkostn.

Oppsummering



**Lurer du på noe?** Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), [betaling@bergen.kommune.no](mailto:betaling@bergen.kommune.no)

10.04.2024 08:05:49





KEMNEREN

## Betalingshistorikk

<b>Eiendomsnummer</b>	00021-0576-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Rekdalsveien 106
<b>Eier</b>	Rannveig Johanna Rio , Rekdalsveien 106 , 5151 STRAUMSGREND N

Nytt søk

Vedlikeholde brukere

Logg ut

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2024	3 918,78	0,00	3 918,78	0,00	0,00	20-02-2024	NEI

Renter og omkostn.

Oppsummering

Fakturaspesifikasjon



**Lurer du på noe?** Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), [betaling@bergen.kommune.no](mailto:betaling@bergen.kommune.no)

10.04.2024 08:06:11

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Bergen kommune: Grunneiendom 4601-21/576

NORKART

Utskriftsdato: 09.04.2024 14:10

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1674
Etablert dato	07.11.1955	Historisk oppgitt areal	1675
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	21/576
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.11.1955			21/1 (-1675), 21/576 (1675)

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6694803.93	295389.54	0	Ja	1674	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RIO RANNVEIG JOHANNA F050332*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	REKDALSVEIEN 106 5151 STRAUMSGREND	Bosatt (B)

## Adresse

Vegadresse: Rekdalsveien 106

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5151 STRAUMSGREND	Kirkesogn	07140107 Bønes
Grunnkrets	1706 Straume	Tettsted	5001 Bergen
Valgkrets	63 Ortun		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	139434439		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1960

1: Bygning 139434439: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1960

## Bygningsdata



Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	229
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	229
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

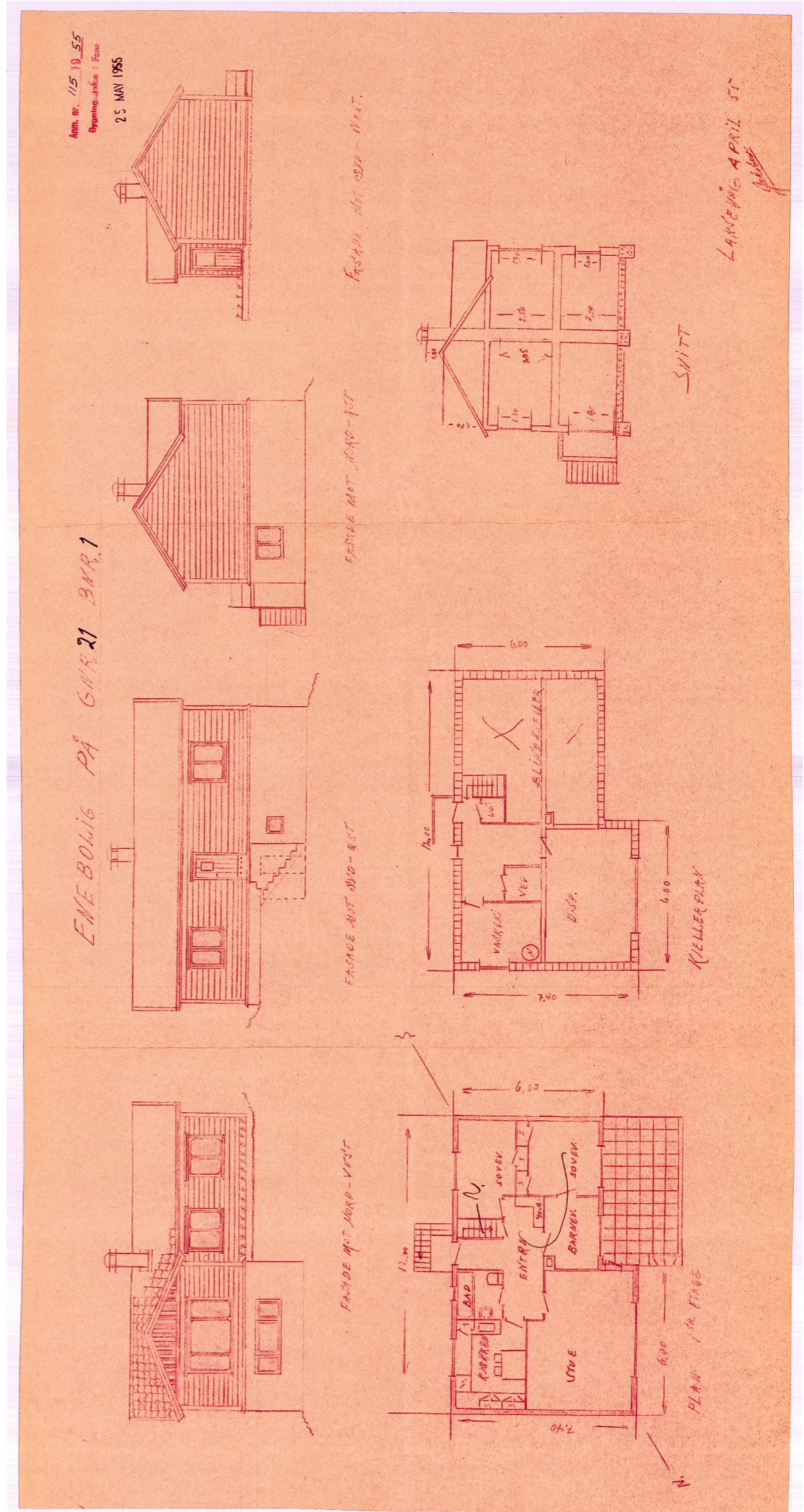
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1960	01.01.1960

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rekdalsveien 106	H0101	21/576	0	0	0	0	

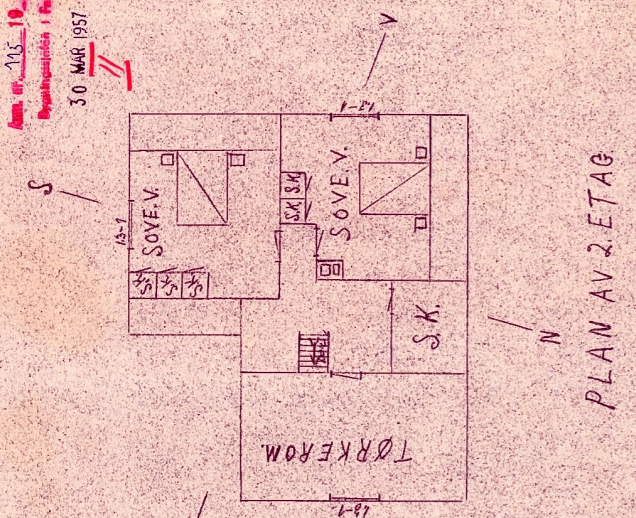
**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	43	0	43	0	0	0
H01	1	94	0	94	0	0	0
U01	0	92	0	92	0	0	0

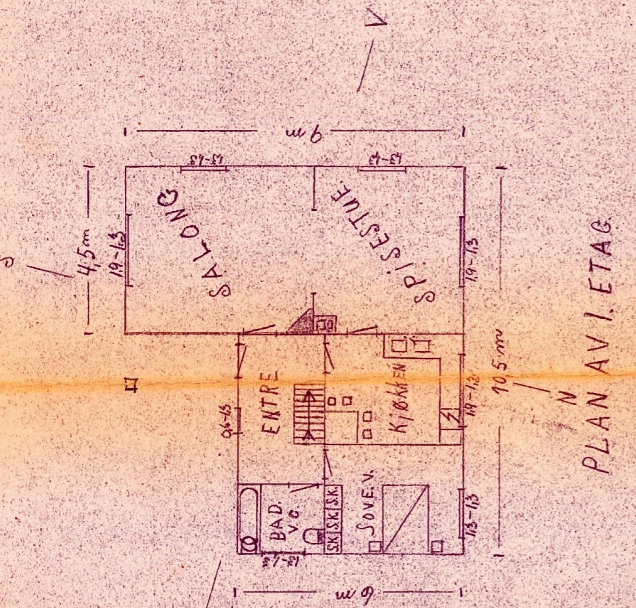




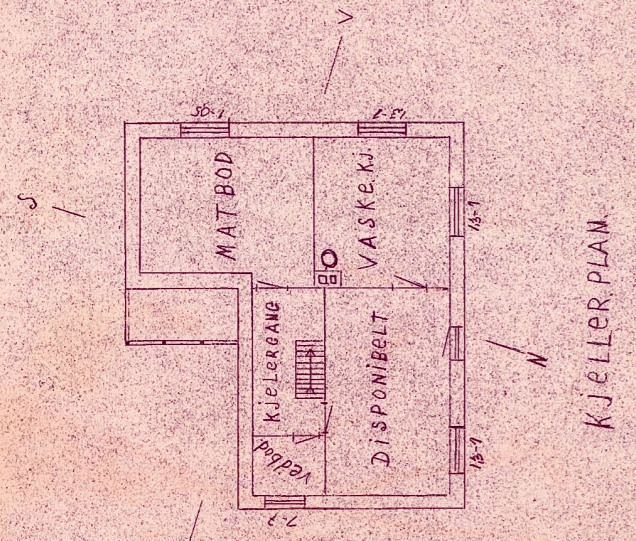
Ans. nr. 115. 19. 55  
 Registrations i Pans  
 30. MAR 1957



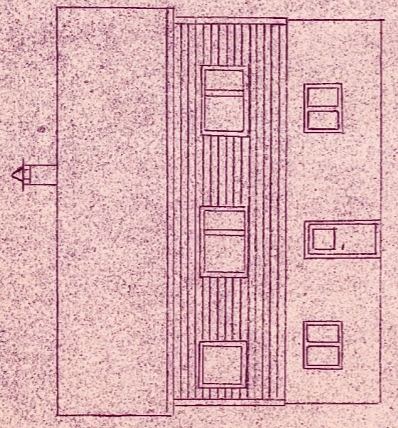
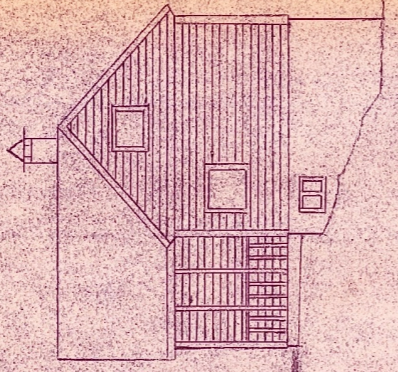
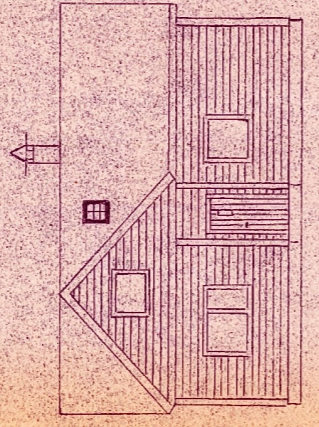
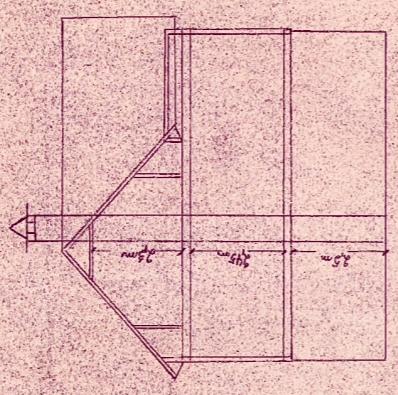
PLAN AV 2. ETAG.



PLAN AV 1. ETAG.



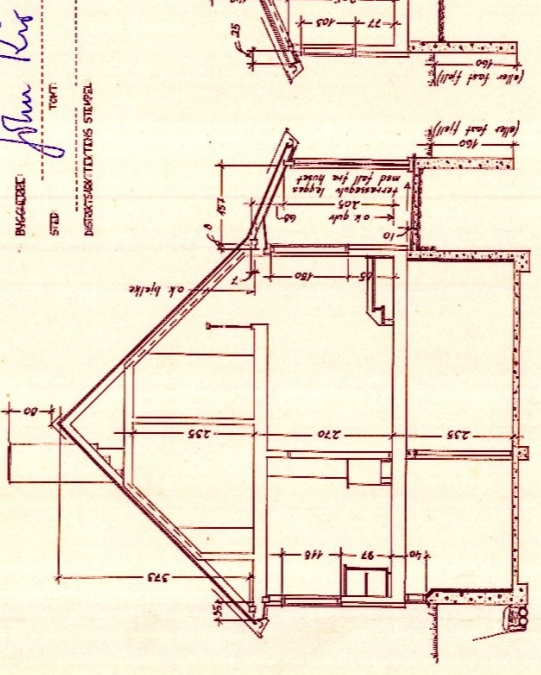
KJELLER PLAN.



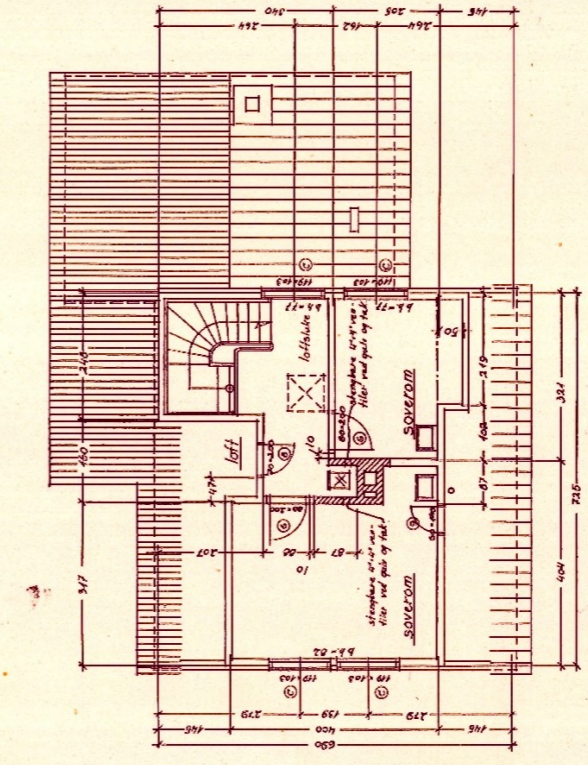
Ans. nr. 115. 19. 55  
 Registrations i Pans  
 20 JUN 1957  
 19 JUN 195

UNDERSØGELSE TILSTAVEN BEVINDER AT Huset ER  
 PÅTILRÆGELIGT TIL BRUG SOM  
 STATSBYGNING MED EN GODSSTIL. TILBUD  
 S.T.D. HAVN  
 DATO: HAVN

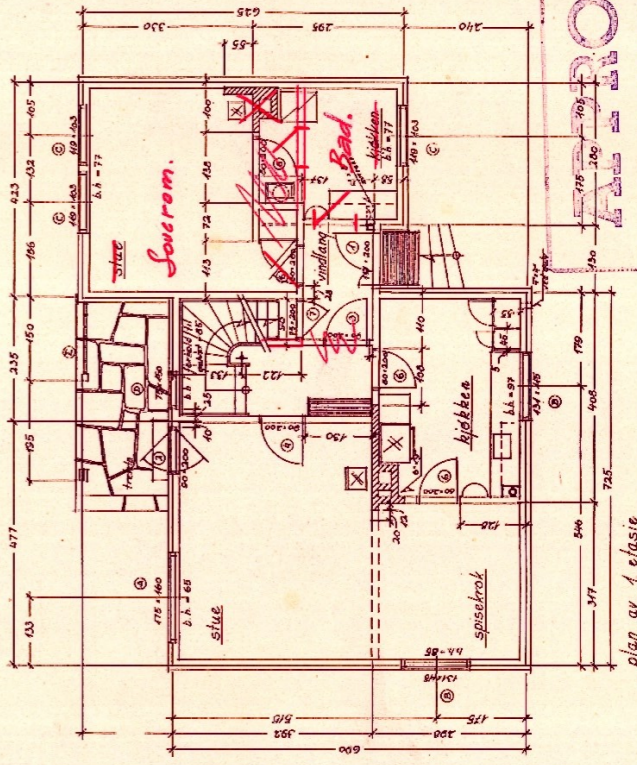
Godkjent  
 Statens distriktsarkitekt for  
 Vestlandet



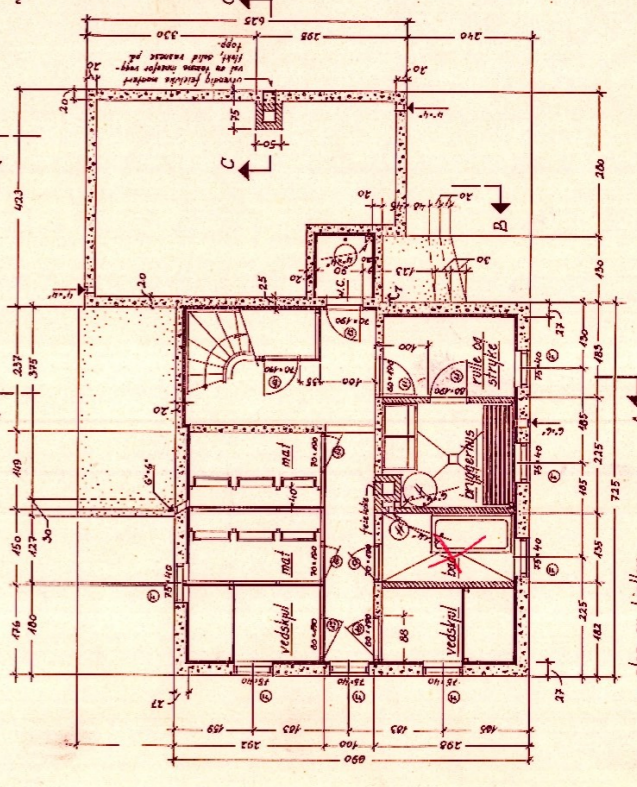
snitt A-A



snitt B-B



plan av 1 etasje



plan av kjeller

målsetting av vegger gjelder bindingsverk og mur uten puss.  
 dør- og vindusmal åpner utvendig. Karmmal, bredde x høyde.  
 Bygningsplanen b.h. avstanden fra ferdy gulv til underkant karm.

målsetting av vegger gjelder ypusset veggflukt  
 dør- og vindusmal åpner utvendig. Karmmal, bredde x høyde.  
 Bygningsplaner i snittene er rekket til ferdy himling fra ferdy gulv.

**ROBERT**  
 VED BYGNINGSJEFFENS KONTOR  
 NESTUN, DEN 19. JUN 1957  
 ATTESTERES

BLAD NR. 1 211 A+

PLANER OG SNITT, MÅL 1:100  
 TEINET AV SORIS HØRSTAD, ARKITEK  
 BULIØREKTORATET,  
 BULIØRETORET, 1-1-74.



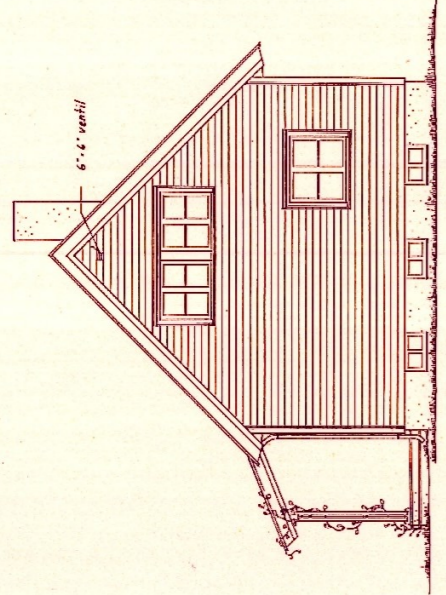
115 10 55  
Bygningstypen i Fana

INSTRUKTION: TILSTØBEN ERSTYKKE AT LÆGGE UD PÅ  
DET OVERSIGTELIGE MED DET GÅRDETS TEKNISKE  
STED: NAVN: 20 JUN 1957  
DATO: NAVN: III

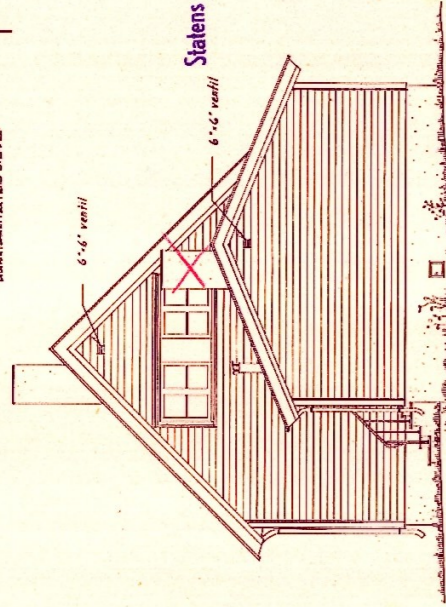
BEGYNDER: Jan Rio  
STED: FANA  
DEPARTAMENTETS STAVEL

10. JUN 1957  
Godkjent  
Statens distriktsarkitekt for Vestlandet

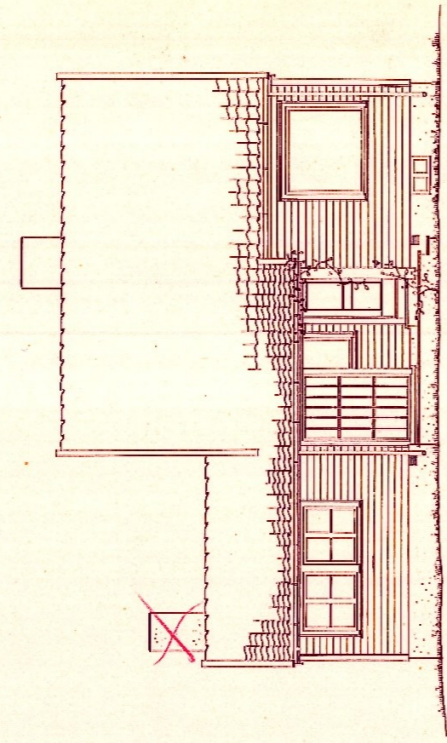
*A. H. Rindberg*



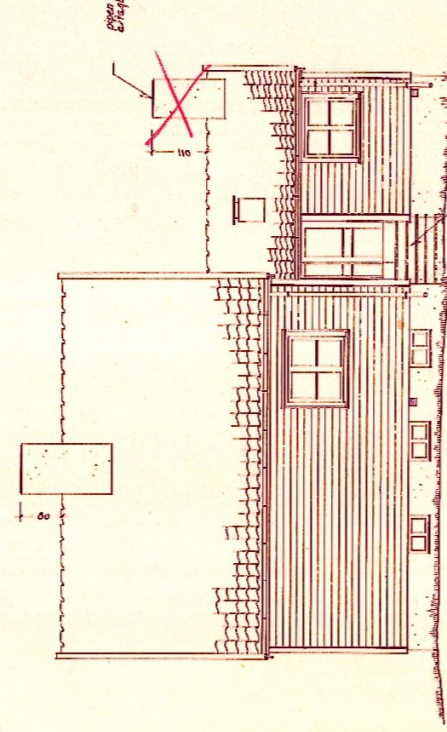
vestveg



østveg



sydveg

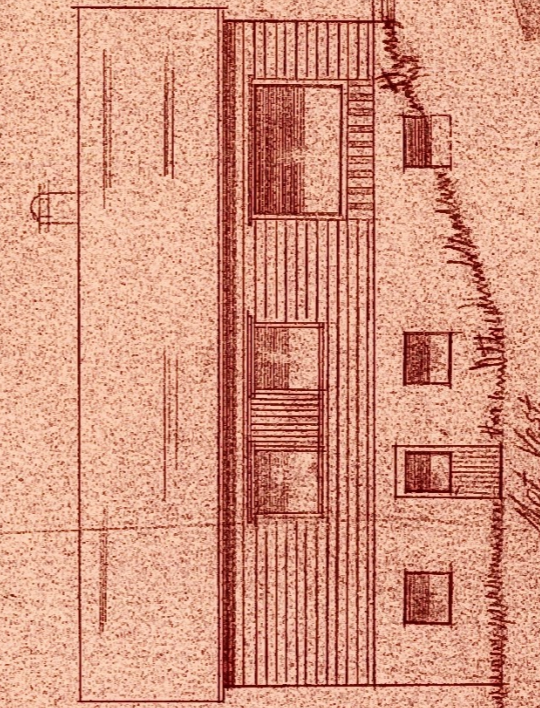


nordveg

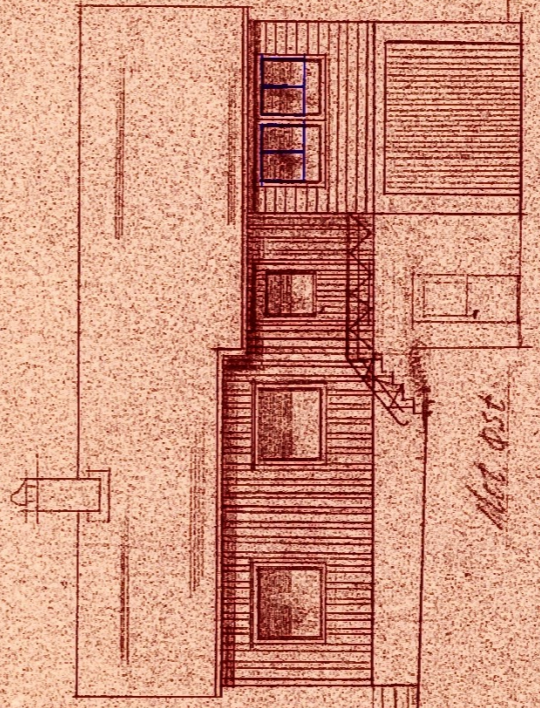
**APPROBERT**  
VED BYGNINGSSEJERS KONTOR  
NICTUD. DEN 19/9 1957  
ATTÆSTETES *S.S.*

BLAD NR. 2 211 A+  
MÅL 1:100  
FASADER, TEGNET AV SØGIS HØGEN, ARKITEKTUNIAL  
BOLIGDIREKTORATET  
BOLIGKONTORET, 1-1-57.

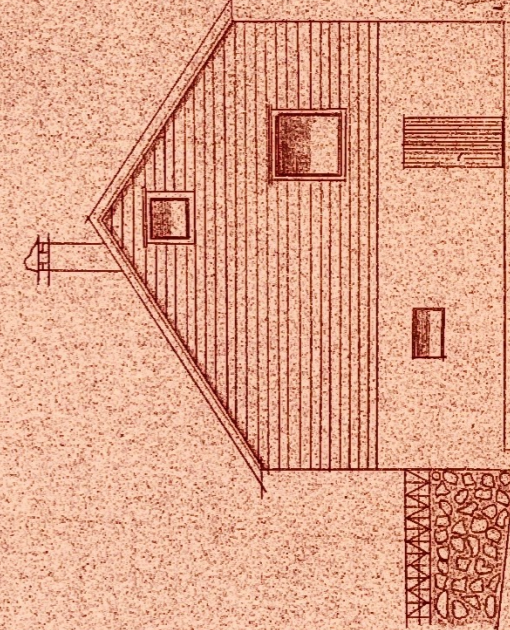
Anm. nr. 155 10 61  
Bygningstypen i Fana  
28. X. 1956



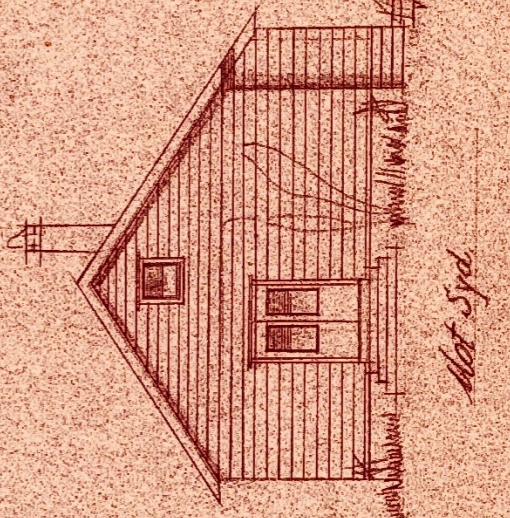
Mot Nord



Mot Syd



Mot Vest



Mot Øst

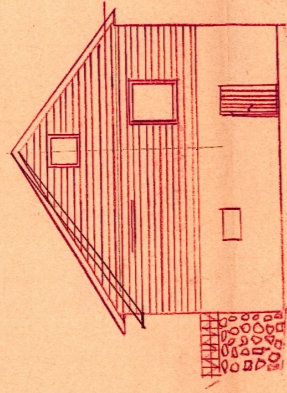
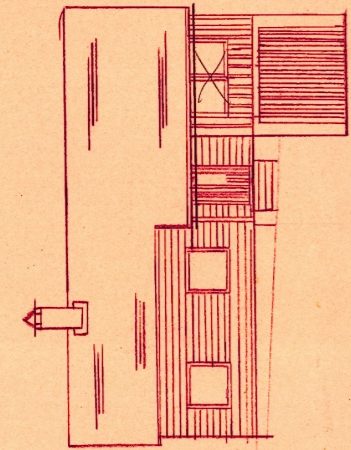
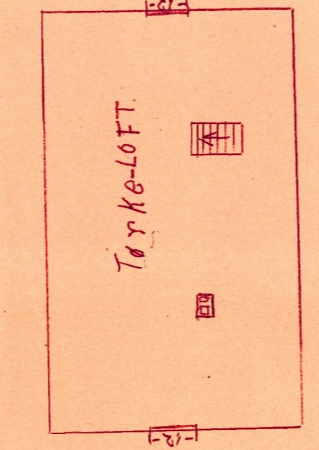
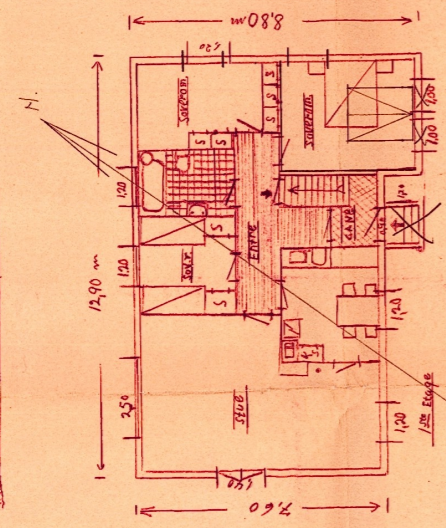
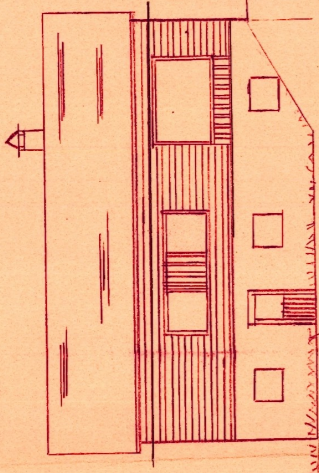
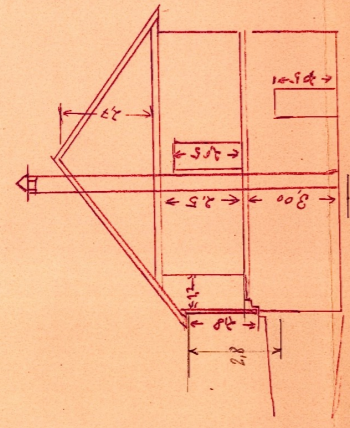
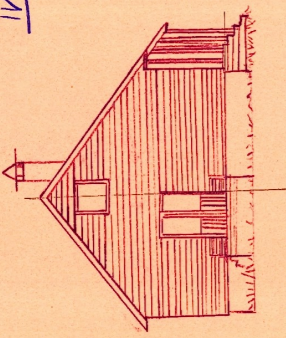
Erneblig for  
Jan Rio  
Reklamsveien  
Fana

Målestokk	1:100
Teget	
Kl.	
Erneblig for	Anm. 155-55
Erneblig av	



Arb. nr. 145, 19. 55  
Bygningsvesen i Fana

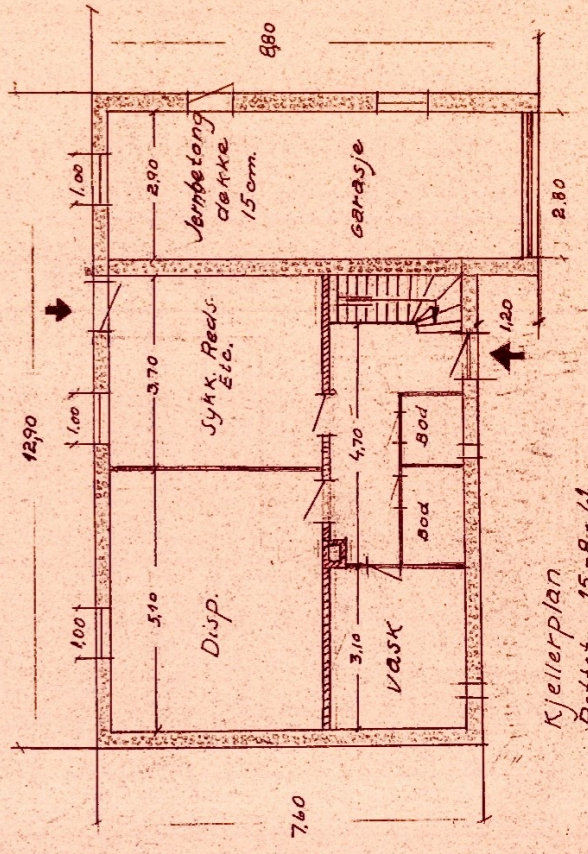
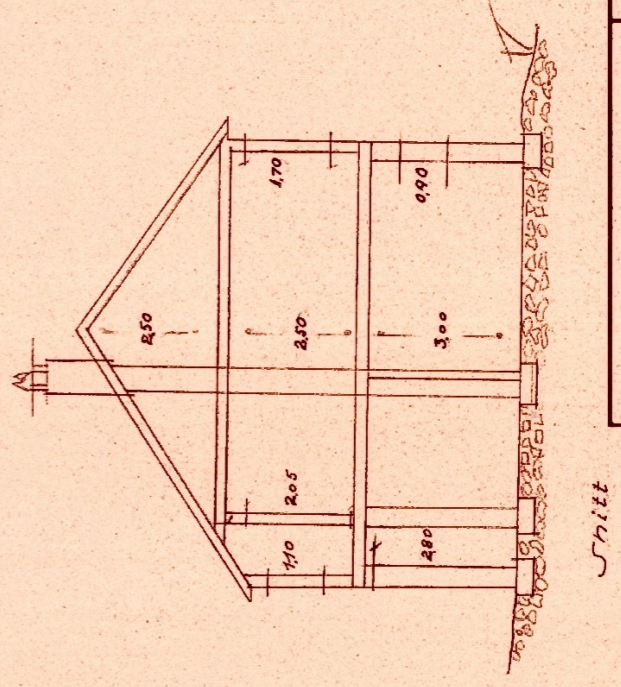
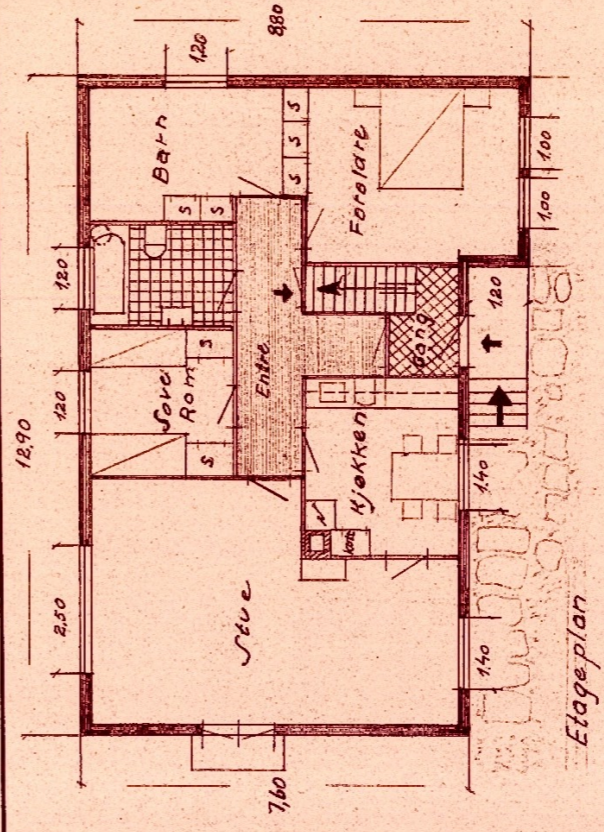
1. DES. 1959  
IV



Enebolig for John Rio.  
Rekdalsveien i Fana.

Arb. nr. 155, 19. 61  
Bygningsvesen i Fana

23. X. 1961

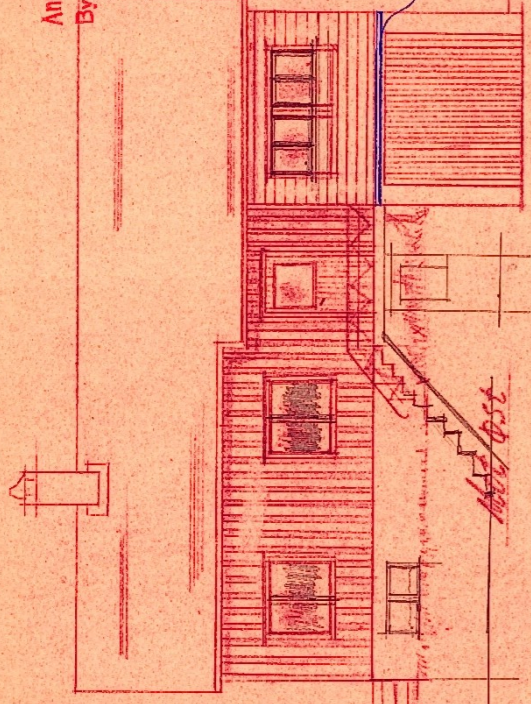


Kjellerplan  
Rettet 15-8-61

Enebolig for John Rio Rekdalsveien i Fana.	Målestokk	Tegn.
	1:100	Trac.
Enebolig for:		Kr.
		Arb. nr. 145-55
Enebolig av:		

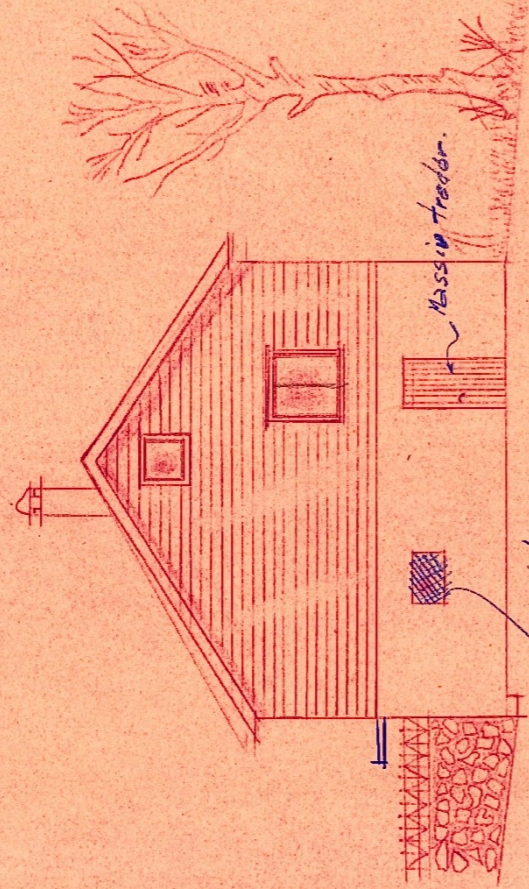


Ann. nr. 115 19 55  
Bygningssejeren i Fana  
15 JAN. 1960 V



Flammesjerm.

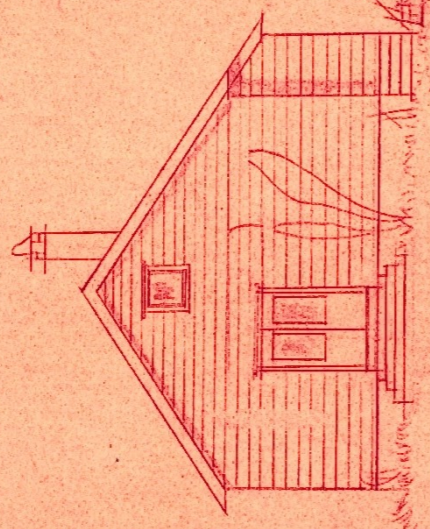
Mod Øst



Tr. pl. i g.  
Mot Vest  
Nafro H/w

Massiv trødder.

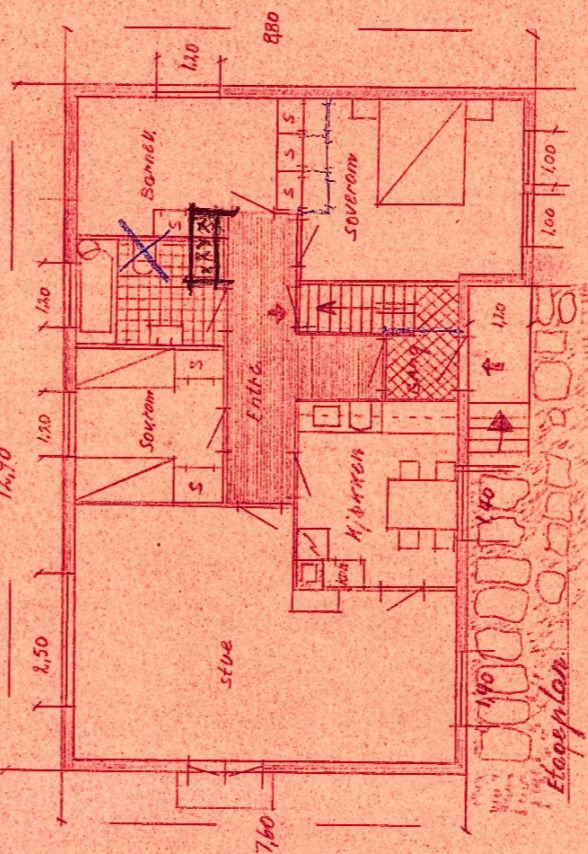
Træglass i jernramme  
Mot Nord.



Mot Syd

ATTESTERES  
VED BYGNINGSSEJERENS MONTER  
NESTED, DEN 19/1 1960  
J J

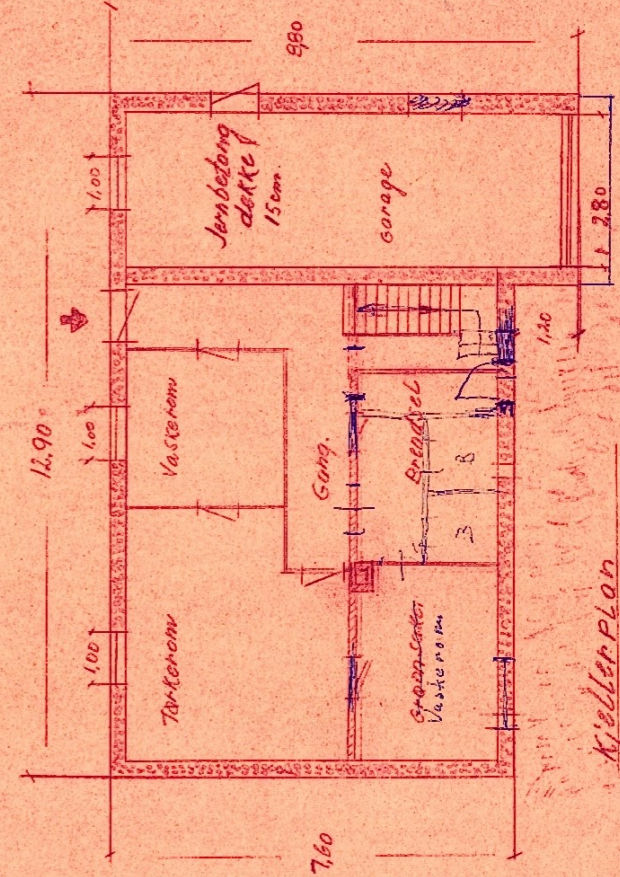
Enebolig	Målestokk	Tegn.
	1:100	Trac.
John Rio	Eretaling for:	Kfr.
		Ann. 115-55
Reklatørveien	Eretalt av: J. J.	
Fana		



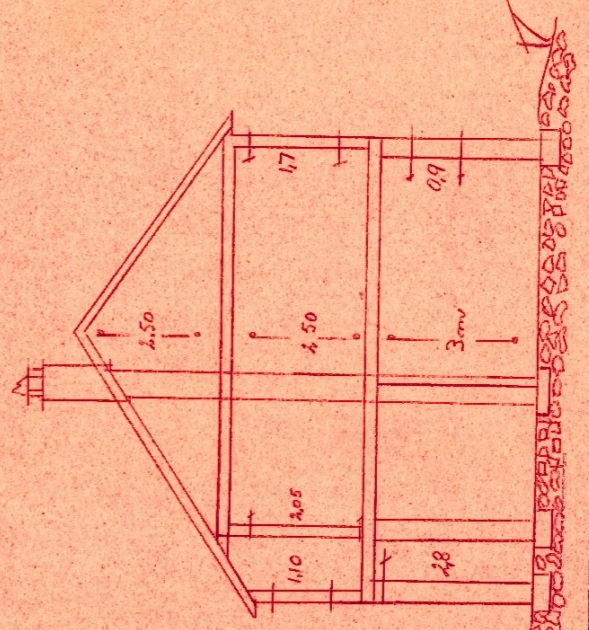
Ann. nr. 115 19 55  
Bygningssejeren i Fana  
15 JAN. 1960 V



Torreløft



Kjellerplan



Spilt

ATTESTERES  
VED BYGNINGSSEJERENS MONTER  
NESTED, DEN 19/1 1960  
J J

Enebolig	Målestokk	Tegn.
	1:100	Trac.
John Rio	Eretaling for:	Kfr.
		Ann. 115-55
Reklatørveien	Eretalt av: J. J.	
Fana,		





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 21/576/0/0

Utlistet 10. april 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	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	9 - Avvist
	10 - Uaktuell/trukket

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258883604	Grunneiendom	0	Ja	1 674,0 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

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

### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	1,2 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">5395400</a>	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B30	3	<a href="#">190001328</a>
<a href="#">5395600</a>	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B31	3	<a href="#">190001052</a>
<a href="#">15395000</a>	33	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 923, 343 OG 273, REKDALSVEGEN ØVRE DEL	3	<a href="#">199614382</a>
<a href="#">5390000</a>	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7	3	-

Skrevet ut 10. april 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 areadel 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 areadel, 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 areadel 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 begrensingslinje 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 areadel 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

Dato: 10.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 21/576/0/0

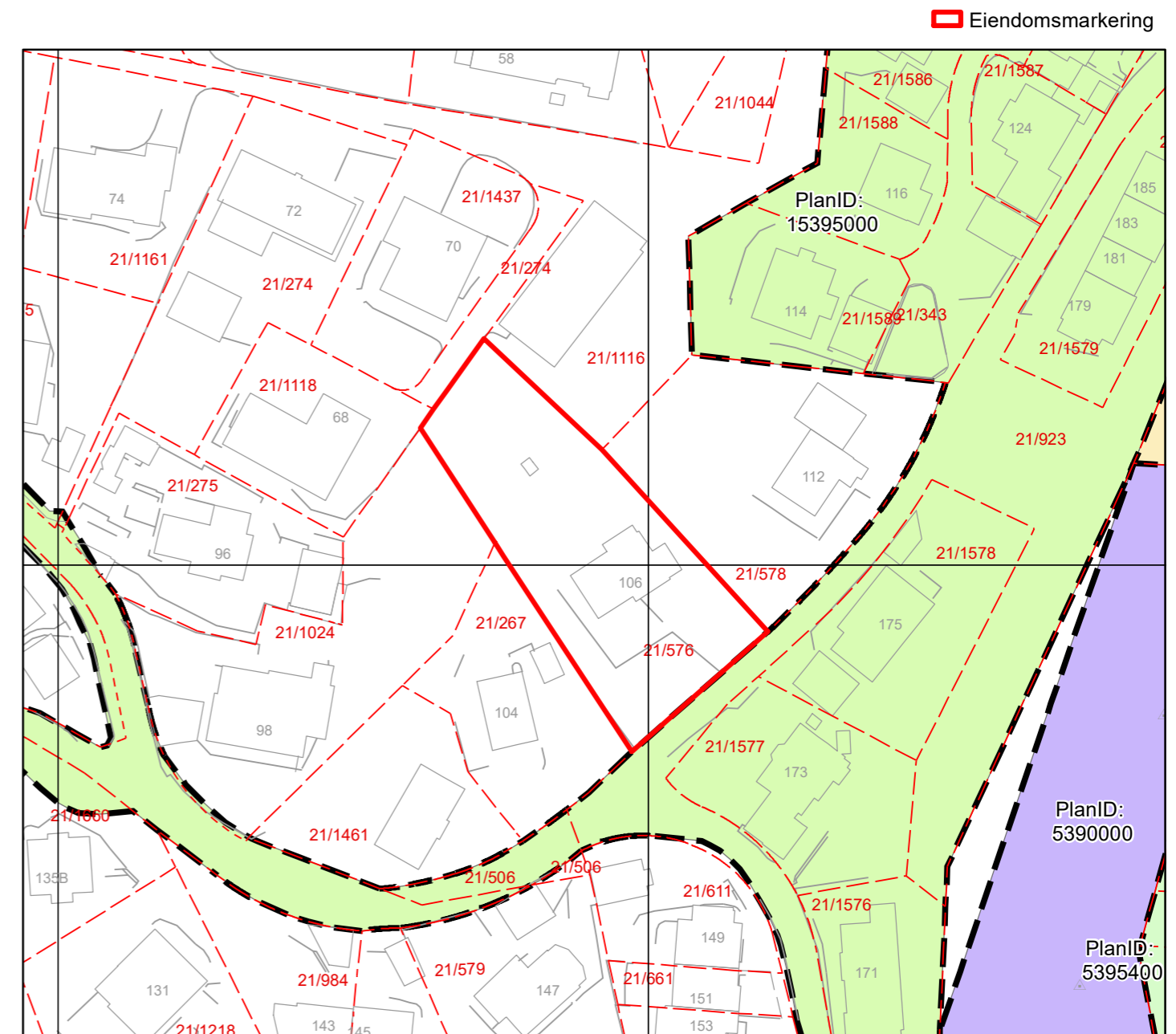
Adresse: Rekdalsveien 106

N



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
15395000





BERGEN  
KOMMUNE

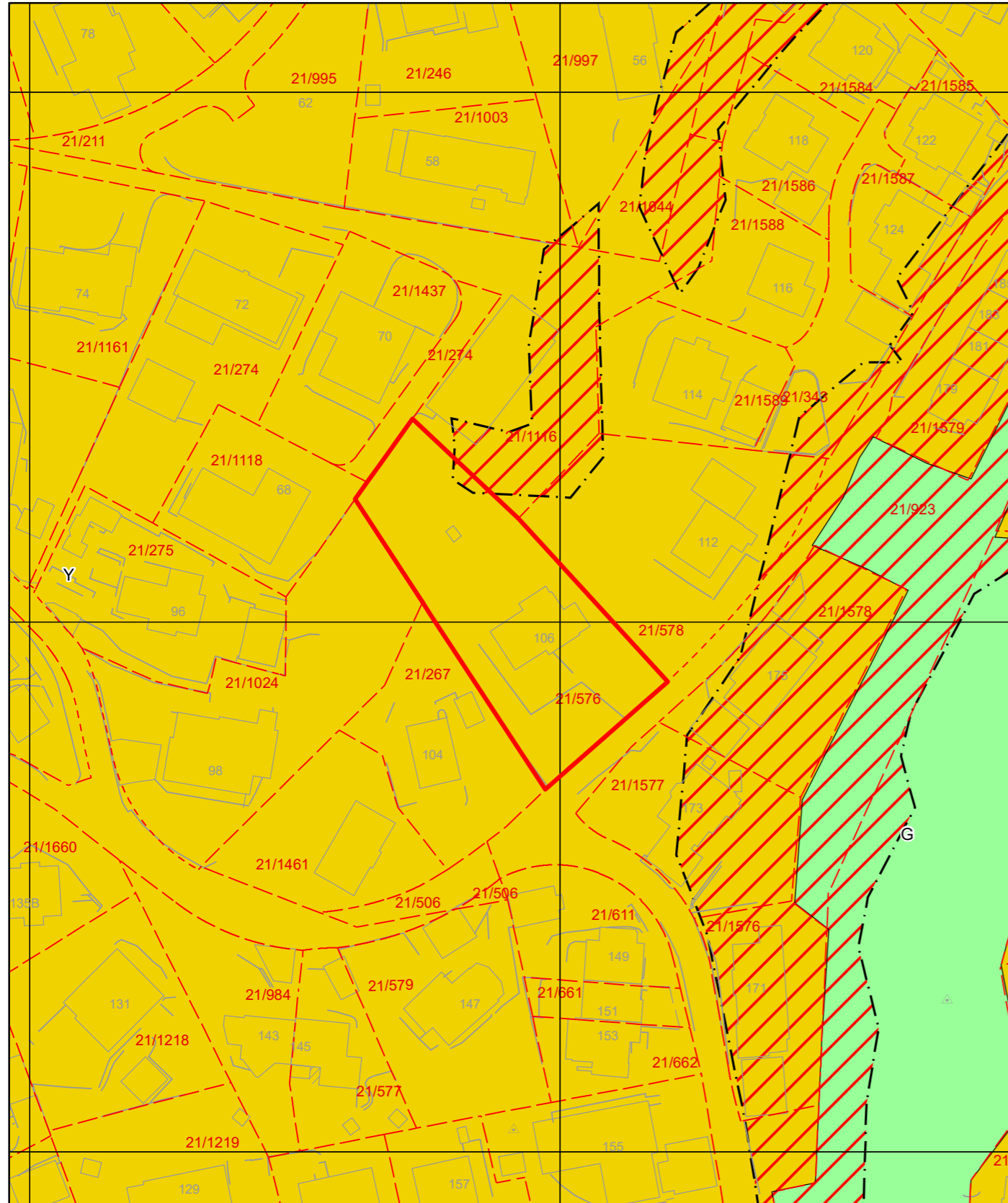
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/576/0/0  
Dato: 10.04.2024 Adresse: Rekdalsveien 106



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

Eiendomsmarkering (1)



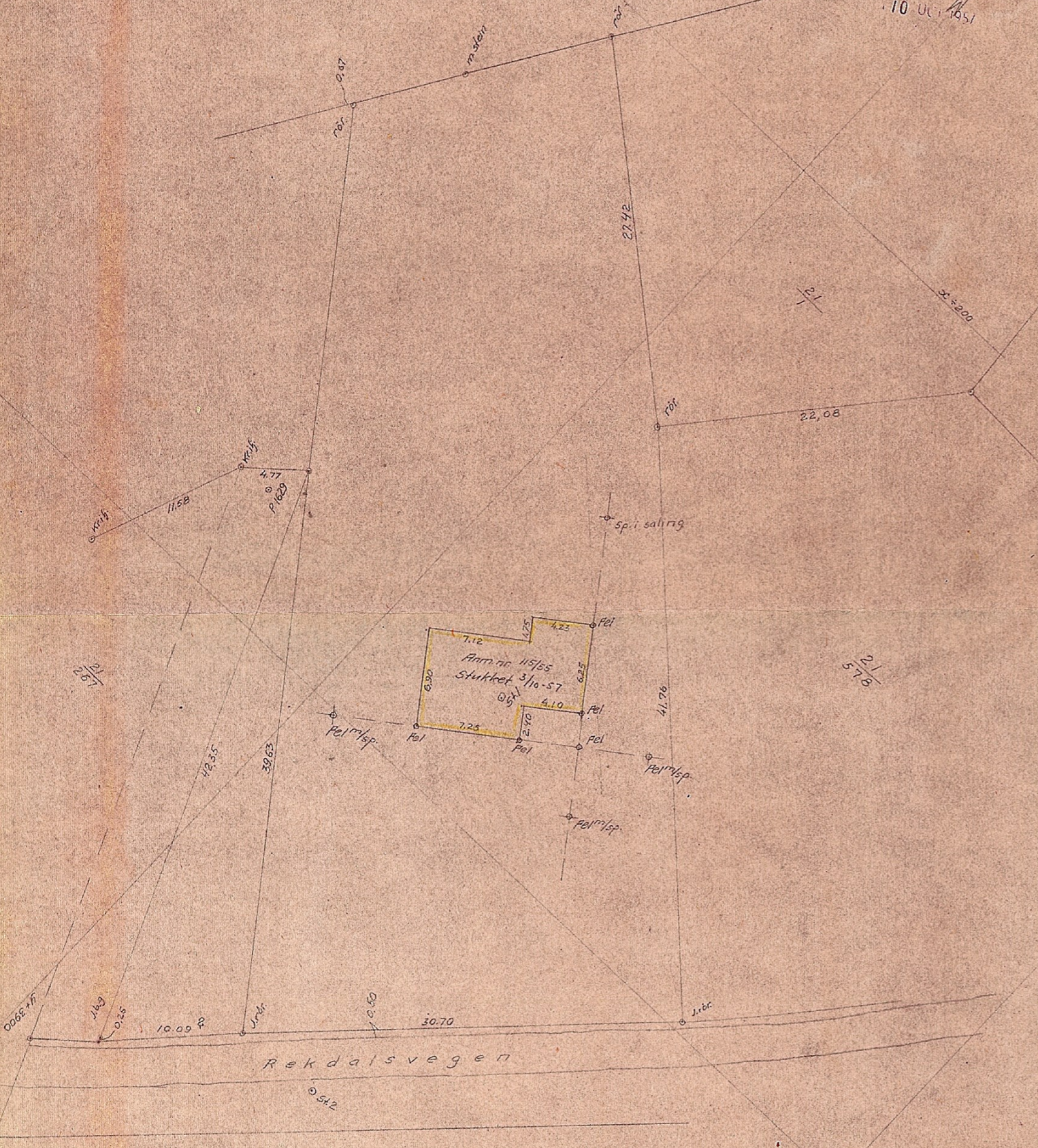
## Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense **KPA2018 Arealformål**
- Faresone
- Ytre fortettingssone
- Grønnstruktur



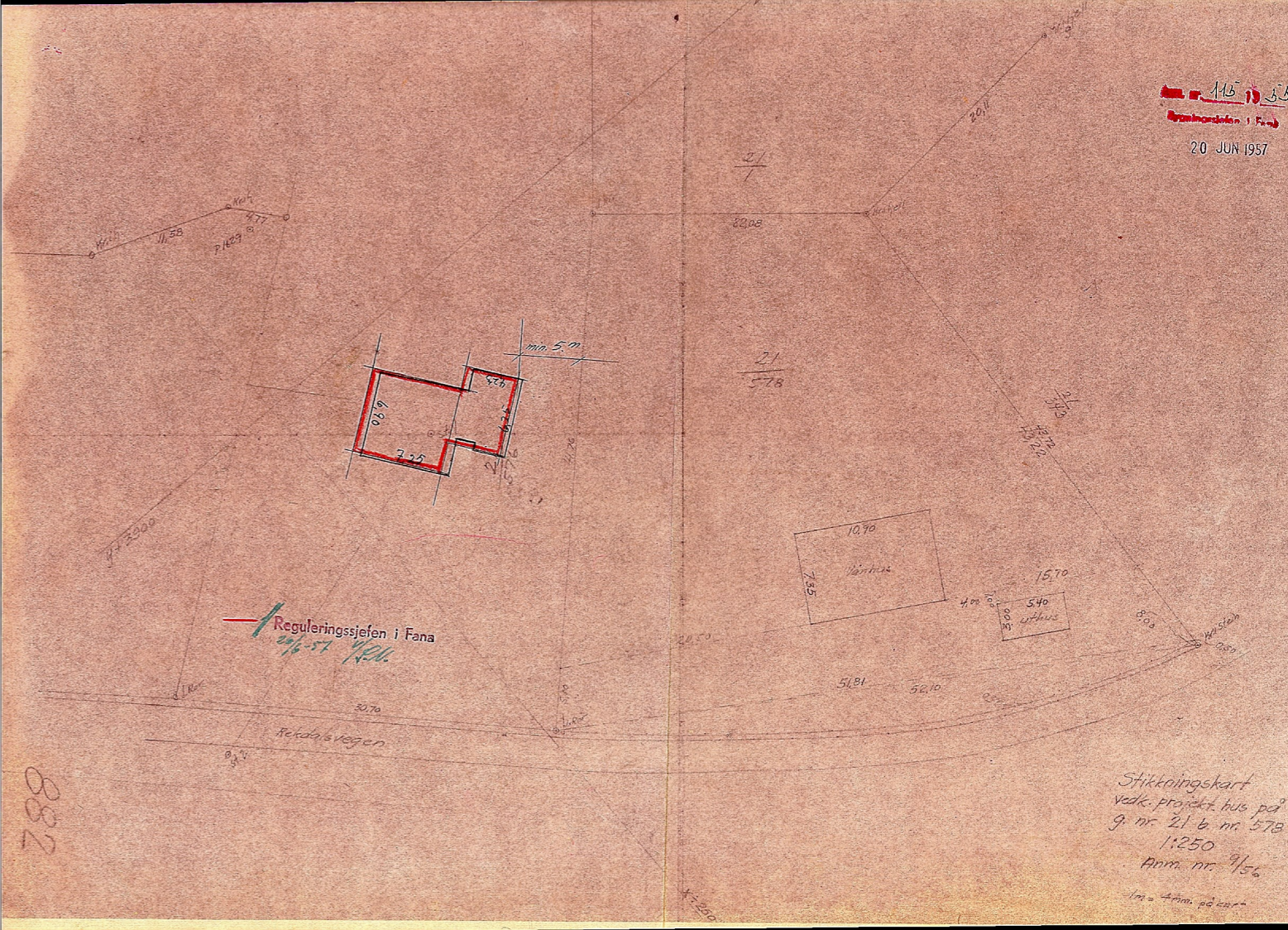
Ann. nr. 115 10 55  
Bygningsjefen i Fana

10 JUN 1957



Stikningskart  
vedr. prosjekt. garasje  
g. nr. 21 b. nr. 578  
1:250

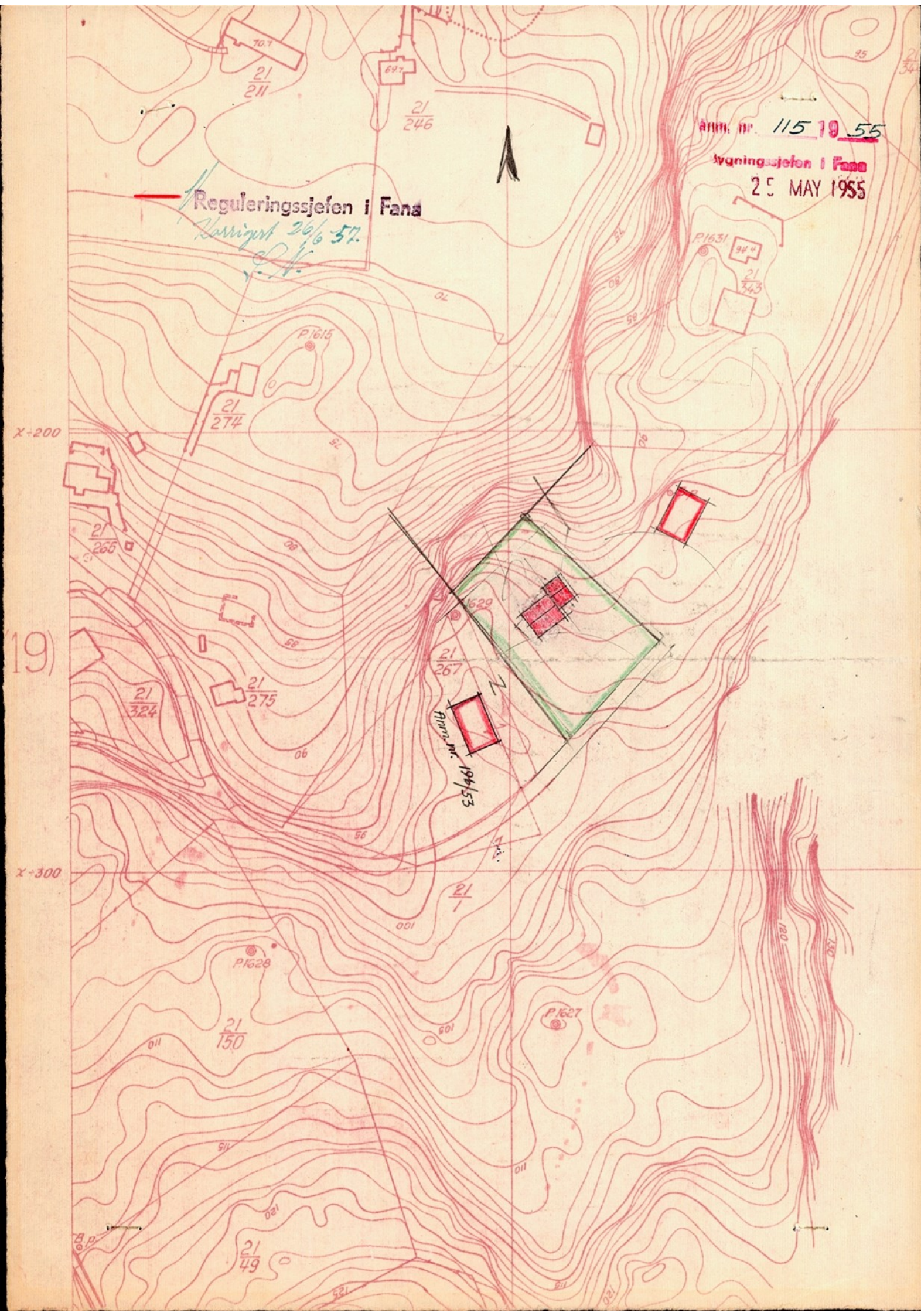
Ann. nr. 115 10 55  
Bygningsjefen i Fana  
20 JUN 1957



Stikningskart  
vedr. prosjekt. hus på  
g. nr. 21 b. nr. 578  
1:250  
Ann. nr. 115  
1 m = 4 mm på kart

882





Skjema for byggeanmeldelser  
vedtatt av  
Norske Kommunale  
Ingeniørveseners Forening  
(Ettertrykk forbudt.)  
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord Bl. nr. 672. 6-53.

Anm. nr. 115/19-55  
Bygningsjefen i Fana

J.nr. ....

25 MAY 1955

## Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,  
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utfordiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet ..... Fana.

21/par. av 1

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. ....

Rekdalsveien ..... gate nr. .... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet<sup>2)</sup> ..... 53000 ca. ....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse .....	1.000	m <sup>2</sup>
Eldre bebyggelse areal .....		m <sup>2</sup>
Areal av nybygg .....	80	m <sup>2</sup>
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft <sup>3)</sup> .....	1.00	m <sup>2</sup>

1) Stryk under det som passer.

2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.



- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Arbeidstegning av hus  
Kotekart av tomt.
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup> og fundamentering.  
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) Jord leir og fjell, fundamentene  
bringes til frostfri dybde eller fjell.
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Steinsatte fundamentsgrøfter.  
Septikktank avløp til bekk, brønn.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: ingen
- § 132, passus 3. Naboforhold: Varsel sendt rec.  
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som  
er varslet vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:  
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges  
byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:  
Beligende ca. 20 m fra Rekdalsveien.
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: ingen  
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: Framspring 1,4 m.
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:  
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: åpen hovedtrapp,  
kjellertrapp utvendig og innvendig.

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: 5 m fra nabogrense,  
Byggematerialets art og veggens konstruksjon: Tre, ständerverk.  
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
- Isolasjon: Utvendig inpregnerte plater papp leggende -  
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1,  
22 § 4 og 30 § 3.) -kledning. Innvendig reflekstapp panel plater.  
Gulv, himling glassvatt.
- § 87. Taktekning: Dobbelfalsede panner.  
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: Kjellertrapp 80 sm.  
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
- Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: 9" røkpåpe kamin.  
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.) Avtrekk fra kjøkken og bad over  
tak.
- §§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal: Etagehøide 2,5 m  
kjeller 2,30. Lysåpning sa. 20 % av gulflaten.
- § 108. Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:  
Kjellerrom for mat, ved, vask og tørking.
- § 109. Klosetter: 1
- § 148. Innhegning: Full gjerdeplikt mot hovedbruk.  
halv gjerdeplikt mot naboer.
- Ytterligere opplysninger:



Gjeldende servitutter:

Fyllingsdalen den 23-5 1955

*John Rio*  
byggherre.

*John Rio*  
anmelder.

*John Rio*  
ansvarshavende.

P/RS.

Den 21-5-1957 holdt bygningsrådet møte. Til behandling forelå:  
Straume. G.nr. 21, b.nr. 576. Byggemelding datert 23/5-1955 fra  
John Rio for ham selv. Oppføring av enebolig. Tegninger stemplet  
30/3-1957.

Bygningsrådet gjorde slikt vedtak:

"Byggemeldingen kan ikke godkjennes.

Det anbefales å søke sakkyndig hjelp for utarbeidelse av nye  
tegninger."

Riktig avskrift:

*B.R.S.*

Sendes tilbake til herr John Rio, Fyllingsdalen, med henvisning til  
foranstående vedtak i bygningsrådet.

Nesttun, den 1. juni 1957.

FANA BYGNINGSRÅD

*Sven Løvik*  
Sven Løvik

18. januar 1960.

P/ES

Herr John Rio,  
Rekdalsvegen 8,  
Straumsgrend.

Straume. G.nr.21, b.nr.576. Nye tegninger vedrørende prosjektert  
enebolig.

De nye tegninger stemplet 15-1-60, mrk.V, kan godkjennes. Det må innsendes statisk beregning av jernbetongtak over garasje. Det må anordnes flammeskjerm (betong) over innkjørselport. Vinduer må være av trådglass i jernramme, og utgangsdør må være massiv tredør.

Garasjen må ventileres ved golv og tak i motstående vegger.

WC er ikke tillatt montert.

Vedlagt 1 sett tegninger i retur.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

*Sven Løvik*  
Sven Løvik



19. september 1957.

P/G.

Herr John Rio,  
Rekdalsvegen 8,  
Straumsgrend.

Ad prosjektert enebolig på g.nr. 21, b.nr. 576.

Vedlagt tilbakesendes 1 sett tegninger stemplet 20/6-57, mrk. III, som godkjennes med de påførte korreksjoner, idet spillvannsmelding er godkjent dog uten instalasjon av W.C.

Törrprivet må innføres i samsvar med Fana helseråds forskrifter.

Utstikning må rekvireres hos oppmålingsvesenet etter korrigeret situasjonsplan stemplet 20/6-57.

Byggherren må redegjøre for sine kvalifikasjoner for eventuelt å kunne godkjennes som ansvarshavende.

Vedlagt 1 spillvannsmelding.

BYGNINGSSJEFEN I FANA

  
Sven Lövik

---

7.9.

15. juli 1957.

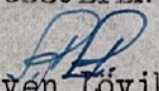
P/G.

Herr John Rio,  
Rekdalsvegen,  
Straumsgrend.

Ad prosjektert våningshus på g.nr. 21, b.nr. 576.

De nye tegninger stemplet 20/6-57, mrk. III, kan godkjennes, med plasering som angitt på korrigeret situasjonsplan stemplet s.d., men för tegningen kan sendes godkjent i retur må det foreligge godkjent spillvannsmelding.

BYGNINGSSJEFEN I FANA

  
Sven Lövik

---

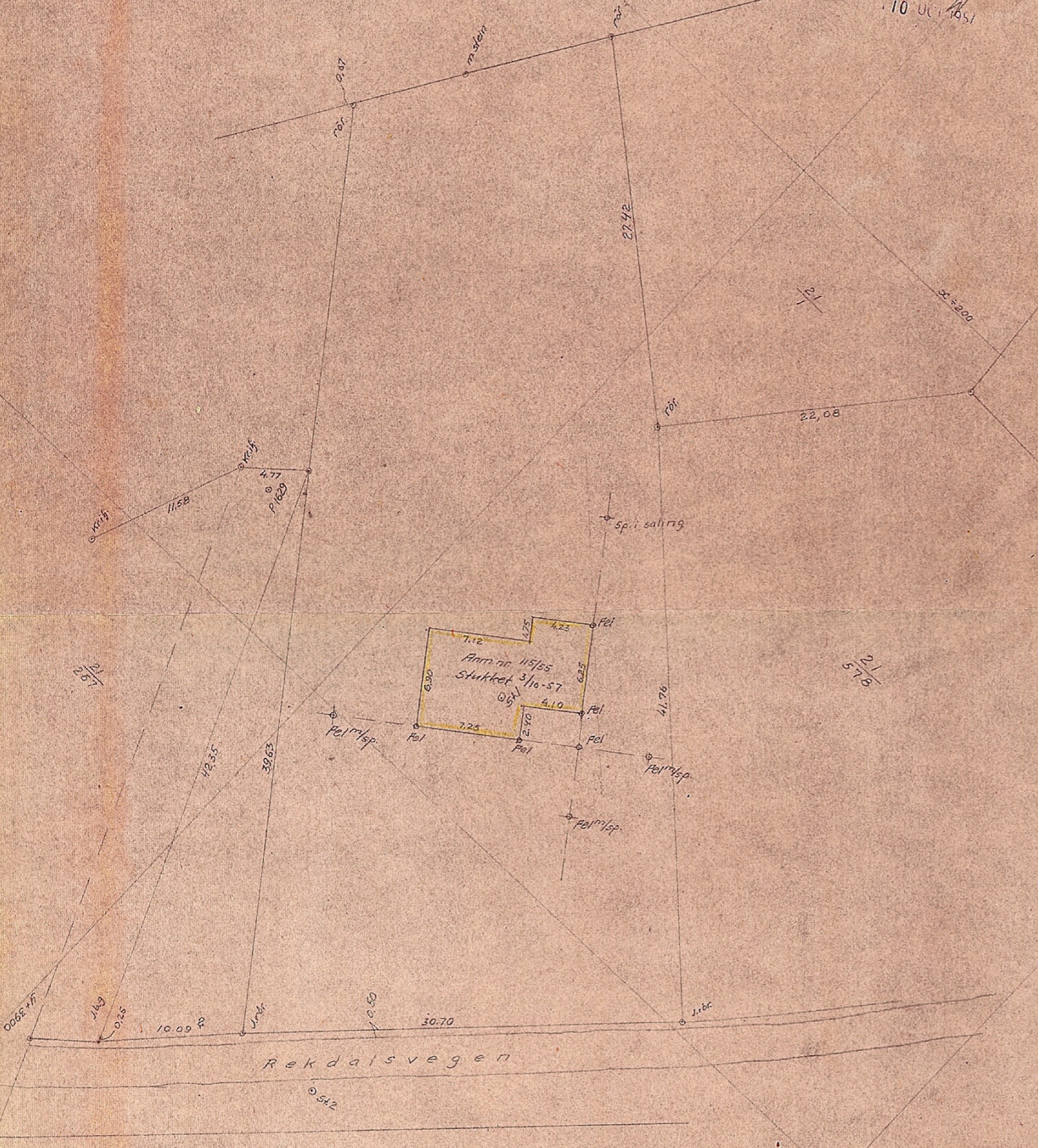
7.9.



Ann. nr. 115 10 55

Bygningsjefen i Fana

10 JUN 1957

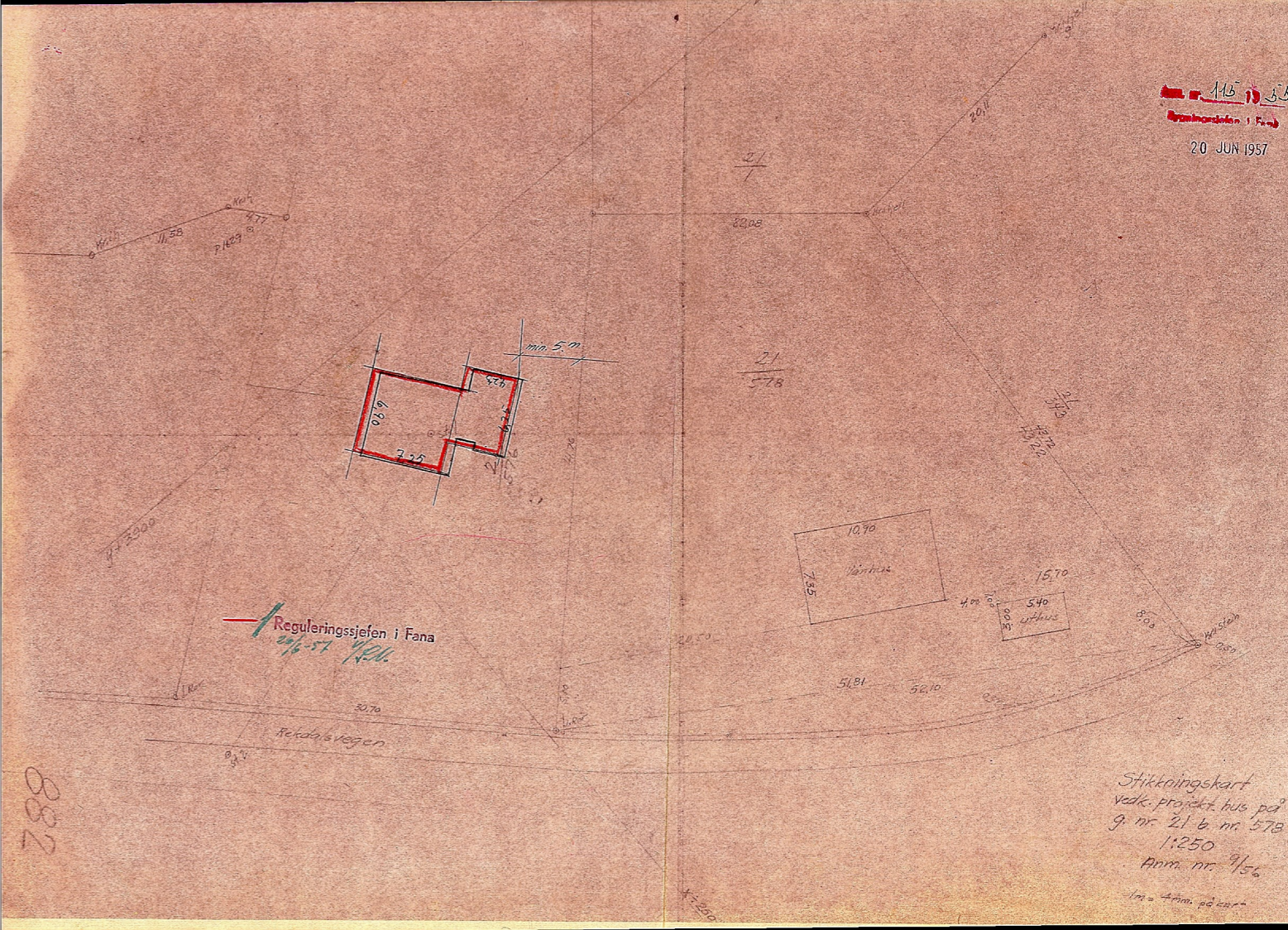


Stikningskart  
vedr. prosjekt garasje  
g. nr. 21 b. nr. 576  
1:250

Ann. nr. 115 10 55

Bygningsjefen i Fana

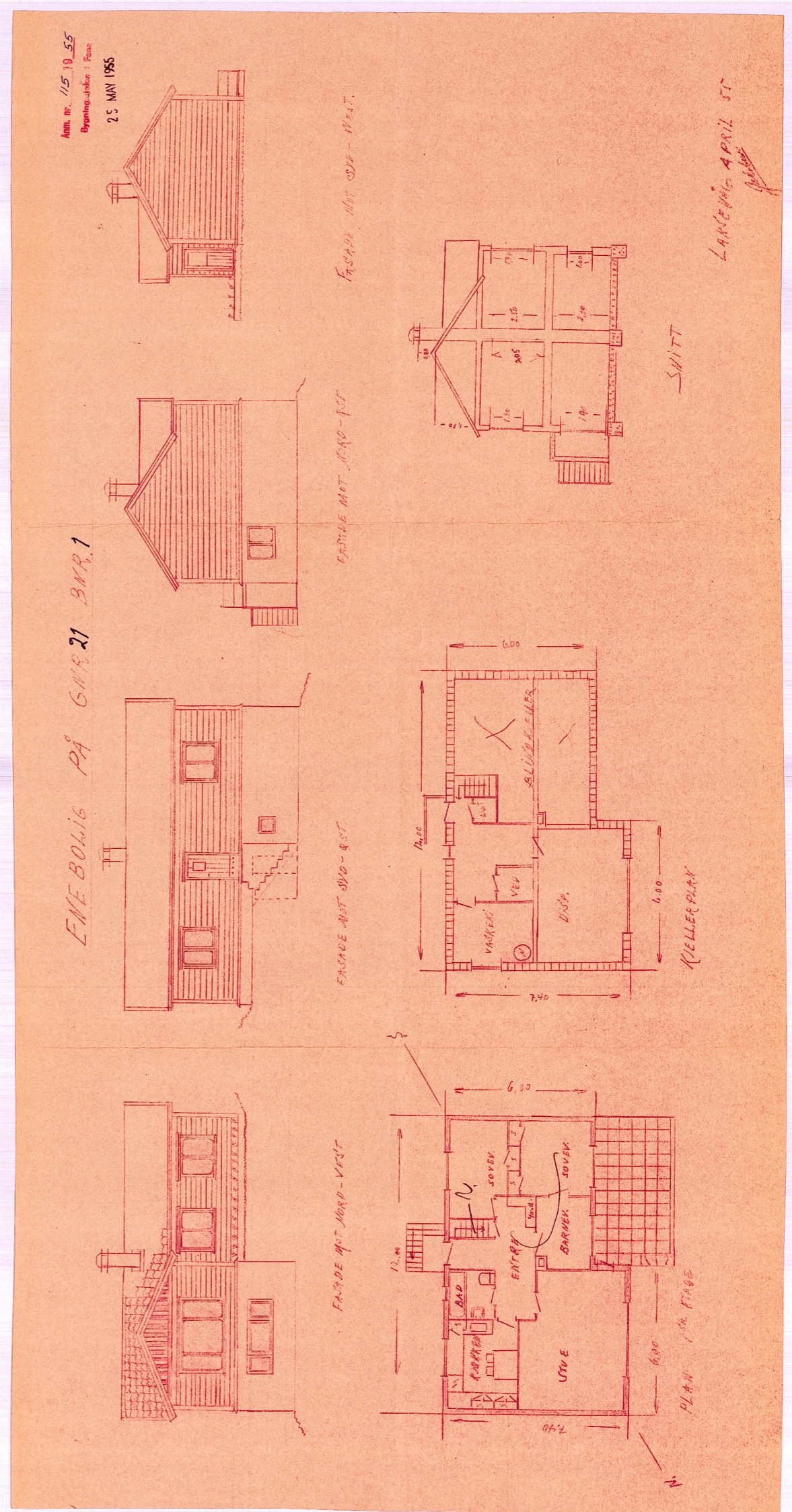
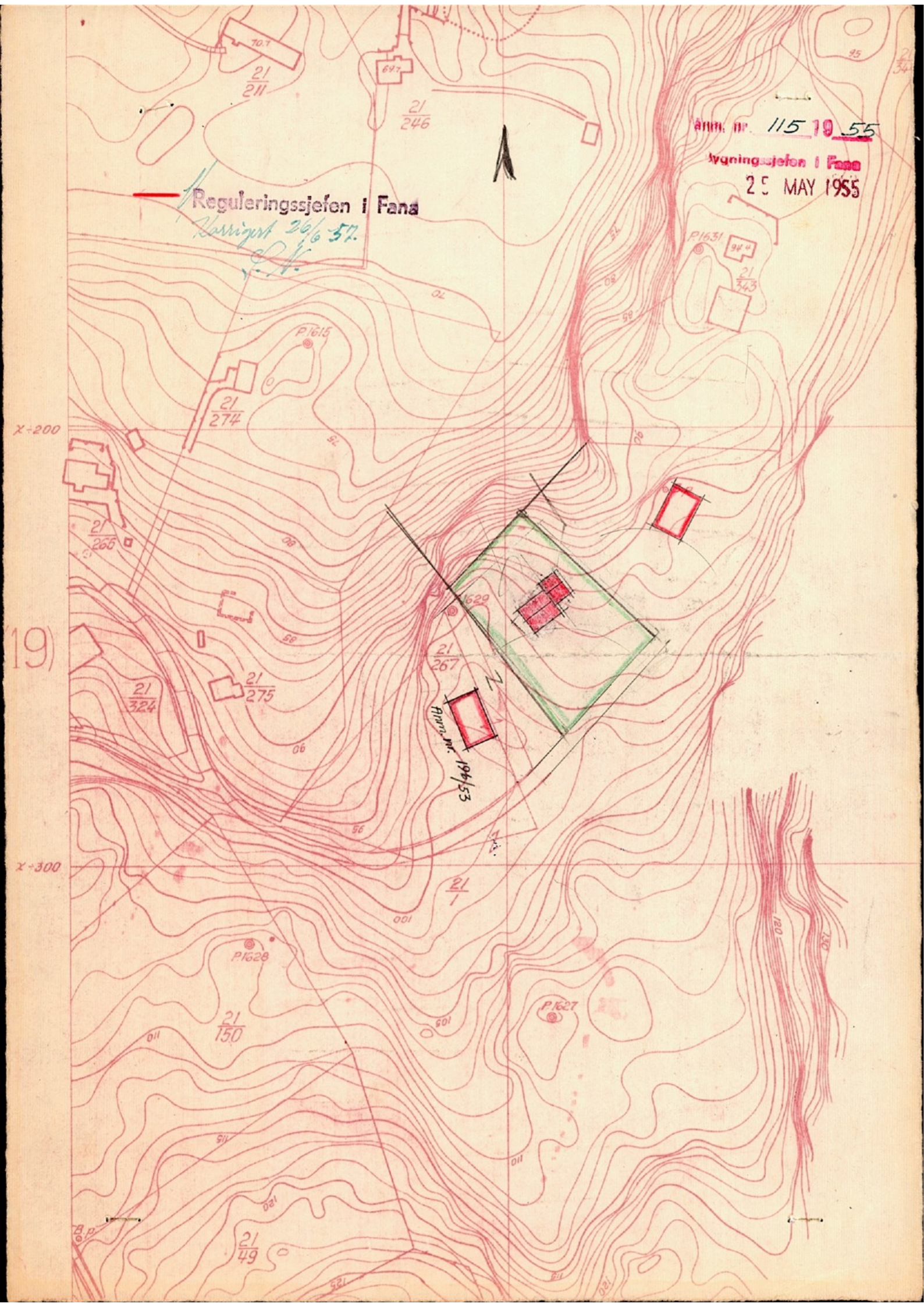
20 JUN 1957



Stikningskart  
vedr. prosjekt hus på  
g. nr. 21 b. nr. 578  
1:250  
Ann. nr. 115  
1 m = 4 mm på kart

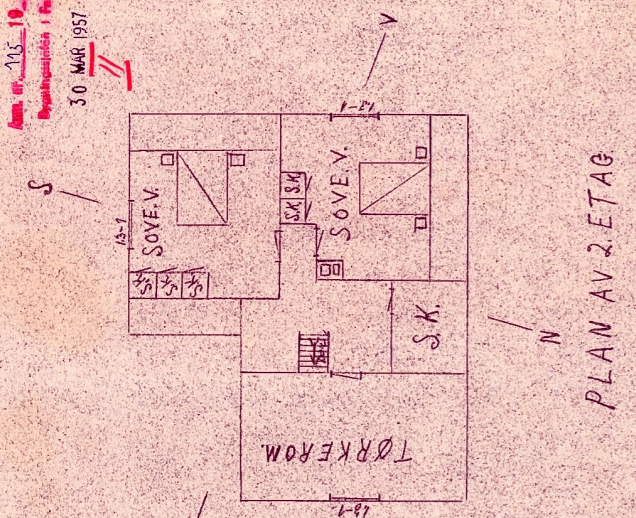
882



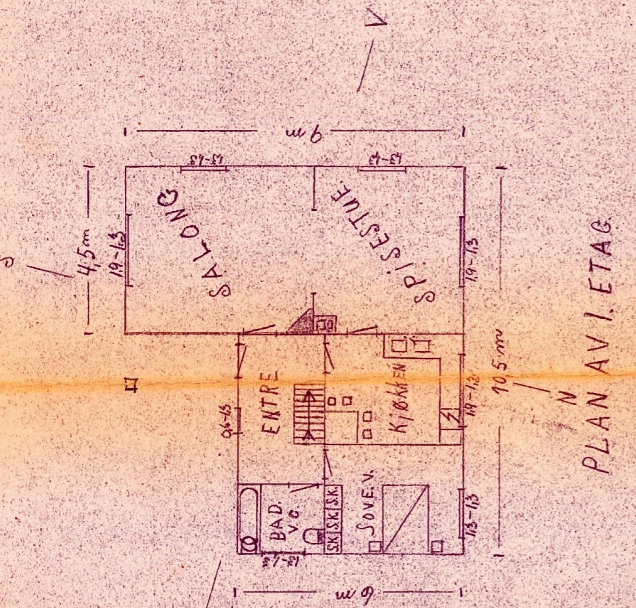




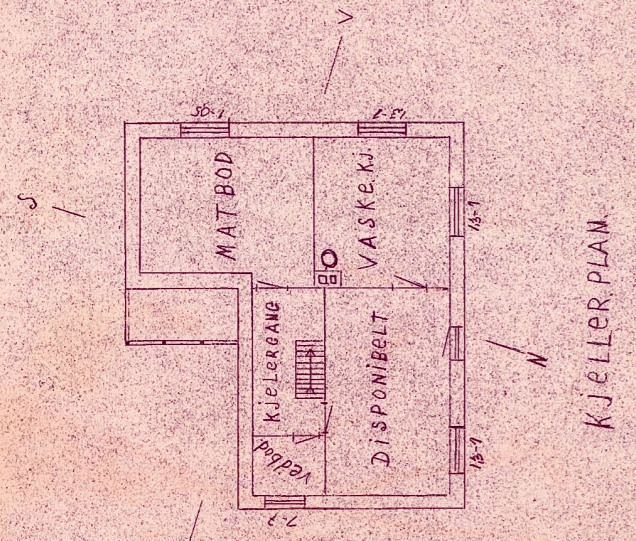
Ans. nr. 115. 19. 55  
 Registrations i Pans  
 30. MAR 1957



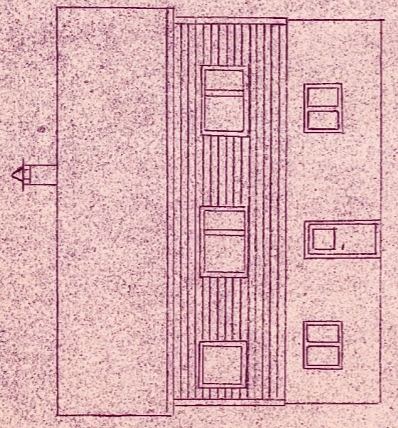
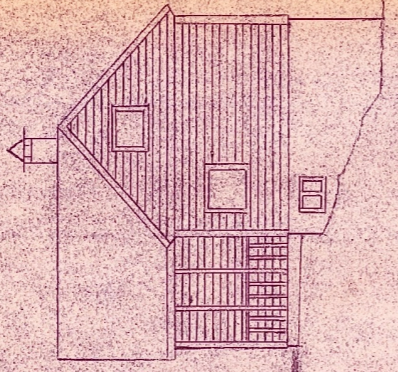
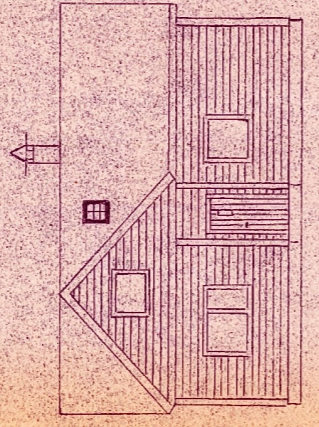
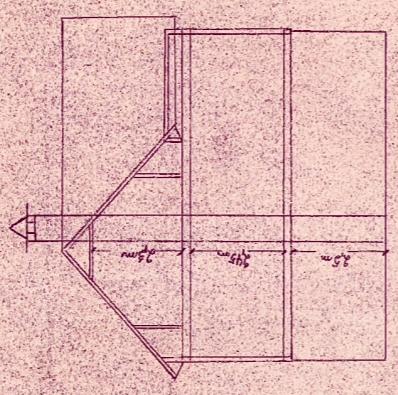
PLAN AV 2. ETAG.



PLAN AV 1. ETAG.



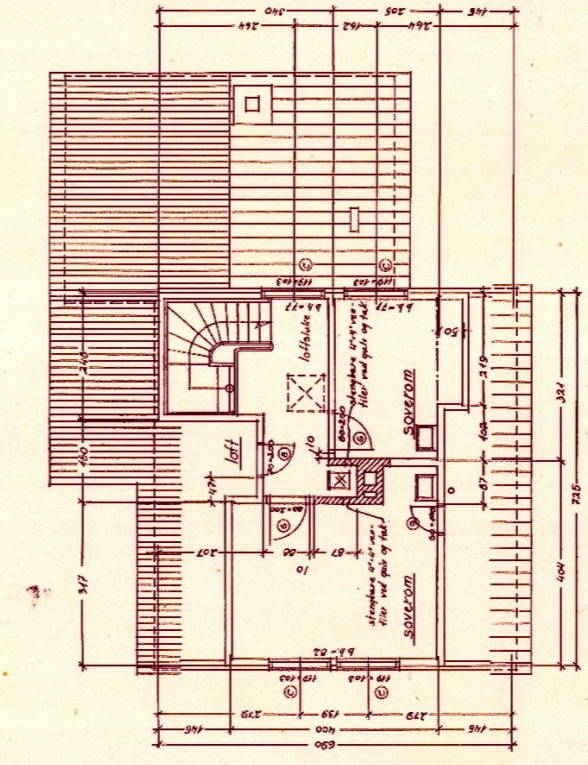
KJELLER PLAN.



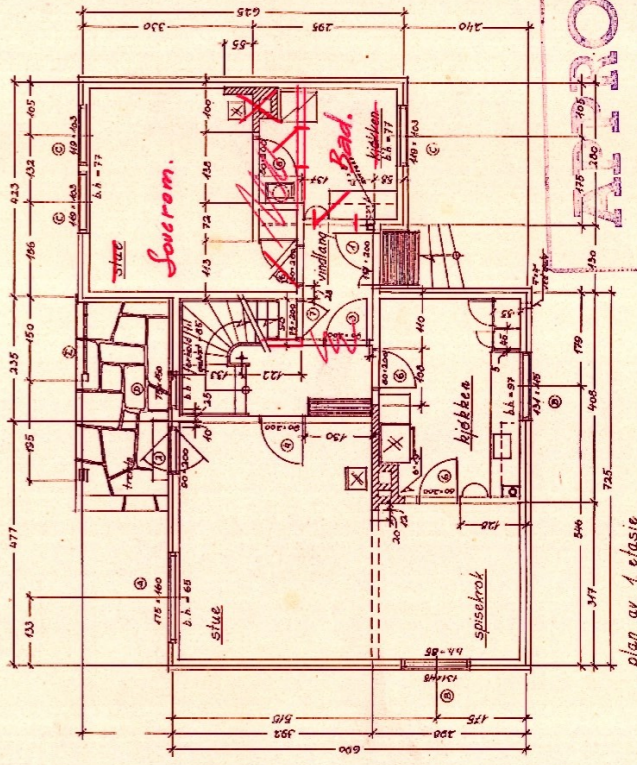
Ans. nr. 115. 19. 55  
 Registrations i Pans  
 20 JUN 1957  
 19 JUN 195

UNDERSØGELSE TILSTAVEN BEVITNER AT Huset ER BYGGET PÅ ET GRUNDSTYKKE MED EN GODSTANDE TRAPPE  
 S.TID: LÅVN  
 DATO: LÅVN

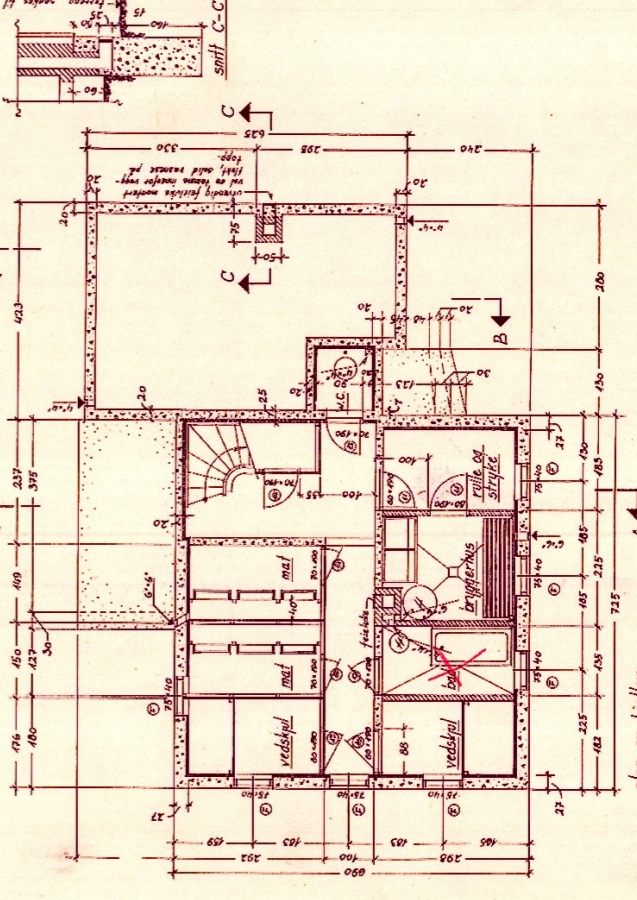
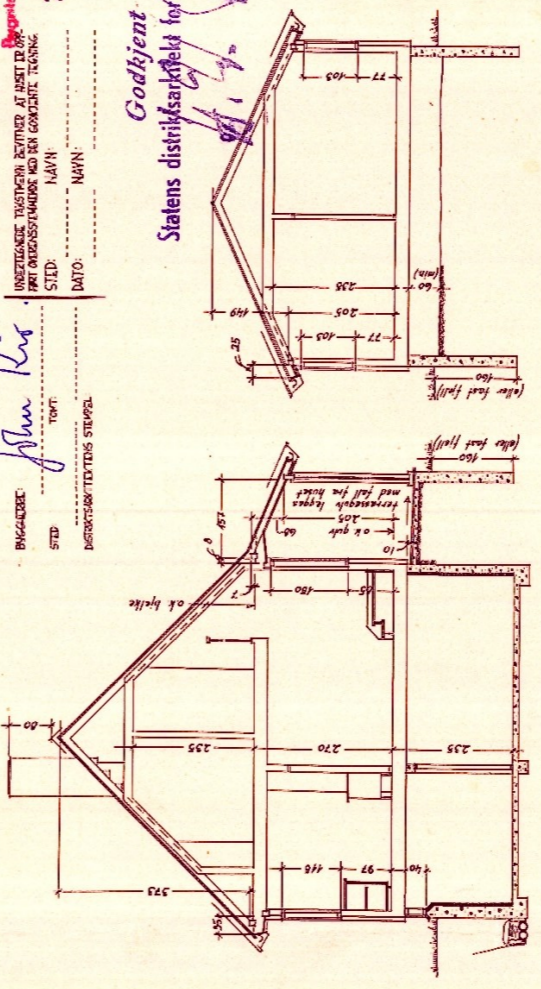
Byggherrens navn: Godkjent  
 Stats distriktsarkitekt for Vestlandet



plan av 2. etasje



plan av 1. etasje



plan av kjeller

BLAD NR. 1 211 A+

PLANER OG SNITT, MÅL 1:100  
 TEINET AV SORIS HØRSTAD, ARKITEKT  
 BOLIGDIREKTORATET,  
 BOLIGAVDELINGEN, 1-1-74.

målsättning av väggar gäller ypussett veggflukt  
 dør- og vindusmal åpner utvendig karmmal, bredde x høyde.  
 dørspjøligger i snittene er rekket til ferdig himling frid ferdig quib.

**ROBERT**  
 VED BYGNINGSJEFFENS KONTOR  
 NESTUN, DEN 19. JUN 1957  
 ATTESTERES

målsättning av väggar gäller bindingsverk og mur uten puss.  
 dør- og vindusmal åpner utvendig karmmal, bredde x høyde.  
 dørspjøligger i snittene er rekket fra ferdig quib til underkant karm.



115 10 55  
Bygningstypen i Fana

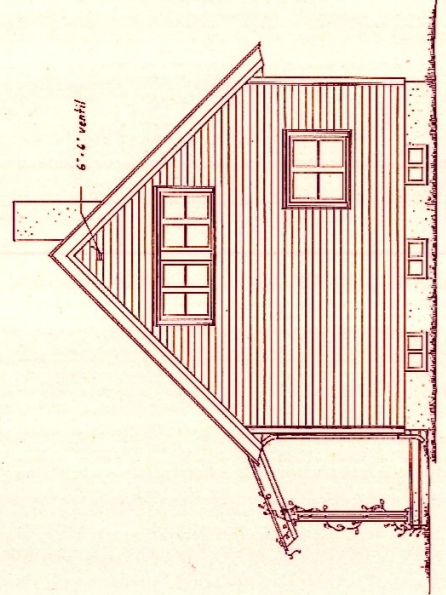
INSTRUKSIÓN: TILSTÖÐUR ERSTIÐ AT LÍSTIÐ ER ÖÐR.  
ÞEÐT ÖÐRERSTIÐINGU ER AT GÖNGUFRÉTTI. TEGUN.  
STÉÐ: NAFN: 20 JUN 1957  
DÁTU: NAFN: III

BYGGJAFN: Jan Rís  
STÉÐ: FANA  
DEPARTAMENTIS STÖÐU

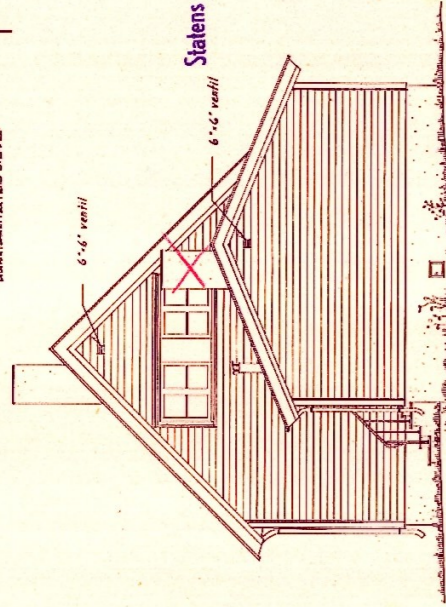
10. JUN 1957  
Godkjent

Statens distriktsarkitekt for Vestlandet

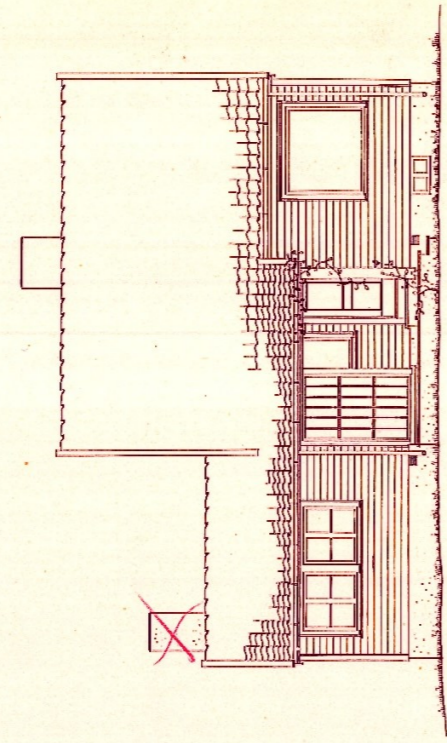
*A. A. Rindal*



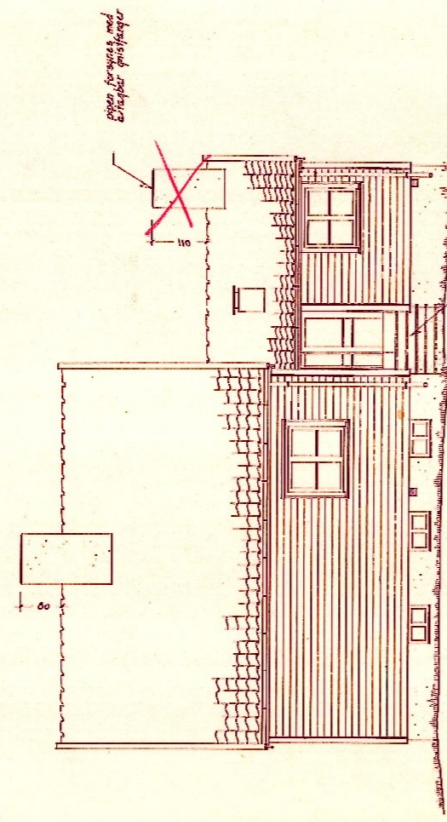
vestveg



nordveg



sydveg



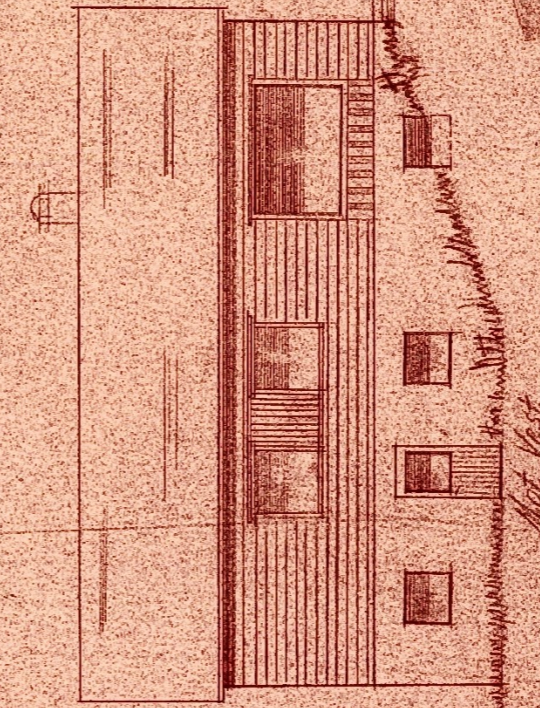
nordveg

vestveg

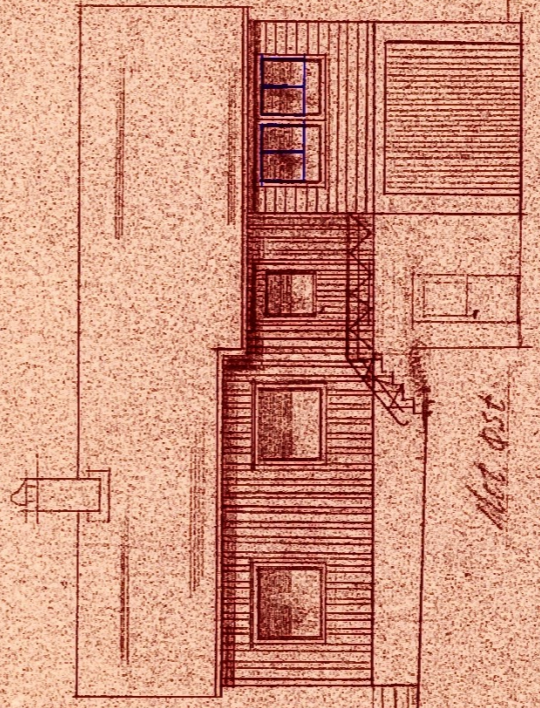
APPROBERT  
VED BYGNINGSJEFENS KONTOR  
NICTUD. DEN 19/9 1957  
ATTÆSTETES *S.S.*

BLAD NR. 2 211 A+  
MÅL 1:100  
FASADER, TEGNET AV SØGIS HØGEN, ARKITEKTUNIAL.  
BOLIGDIREKTORATET  
BOLIGKONTORET, 1-1-57.

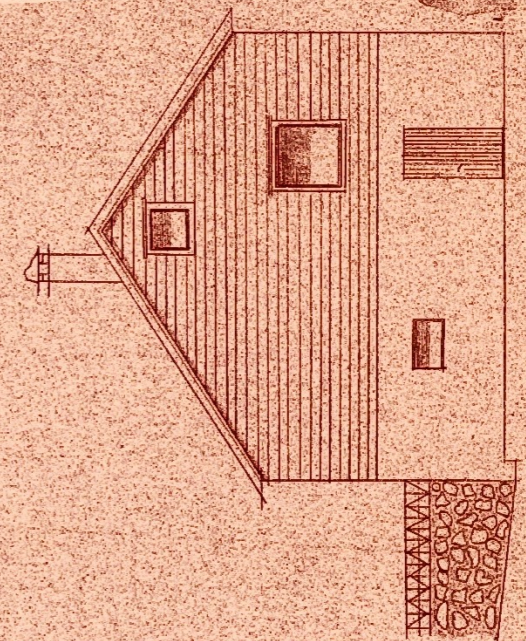
115 10 55  
Bygningstypen i Fana  
28. X. 1956



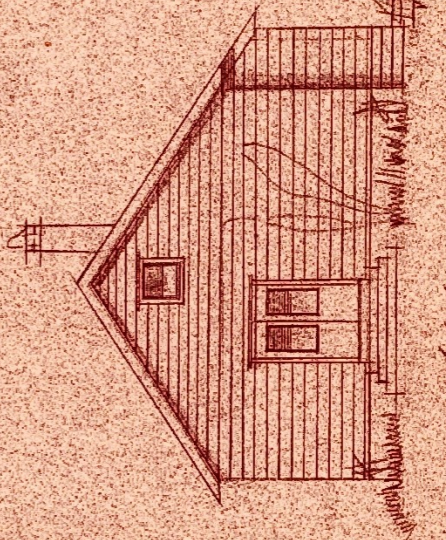
Mot Vest



Mot Syd



Mot nord



Mot Syd

Enebolig for  
John Rís  
Rektoraveien  
Fana

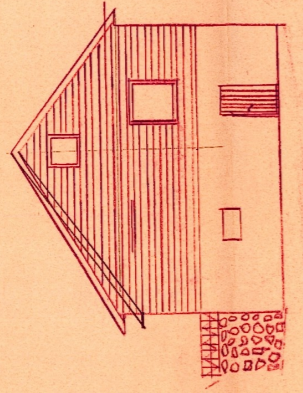
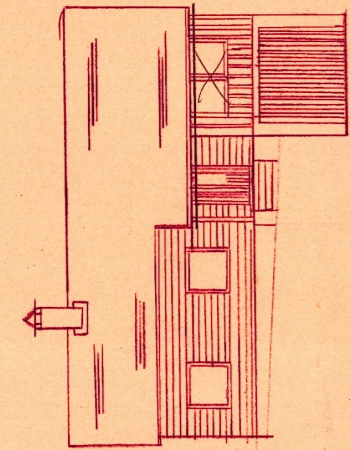
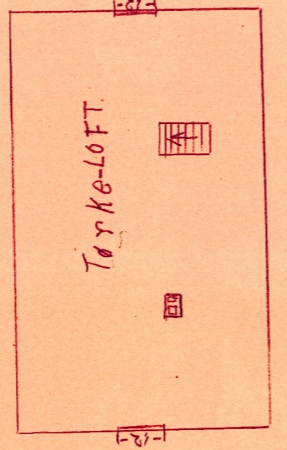
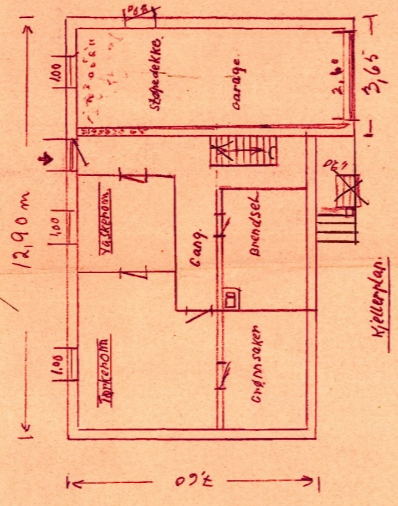
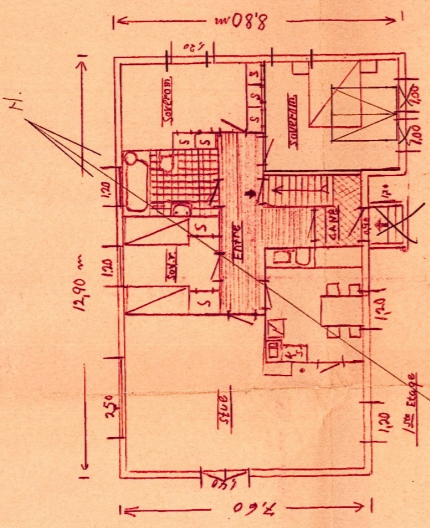
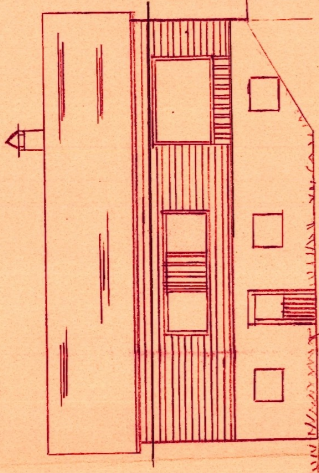
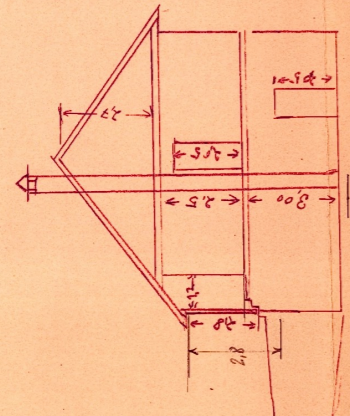
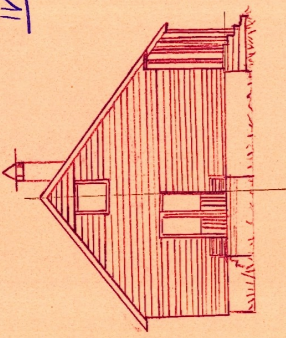
Målestokk	1:100
Tegn.	
Tross.	
Kl.	
Endring for	
Bygn. nr.	115-55
Erstet av	



Plan nr. 145 19 55  
Bygningsvesen i Fana

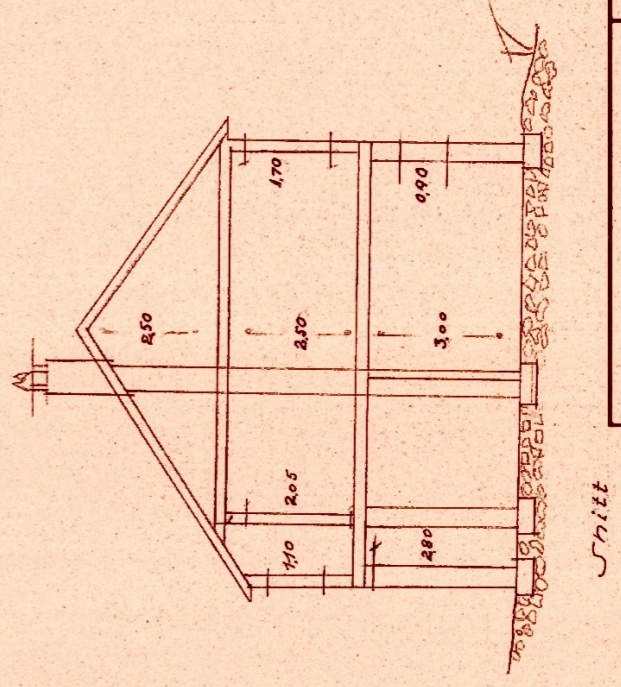
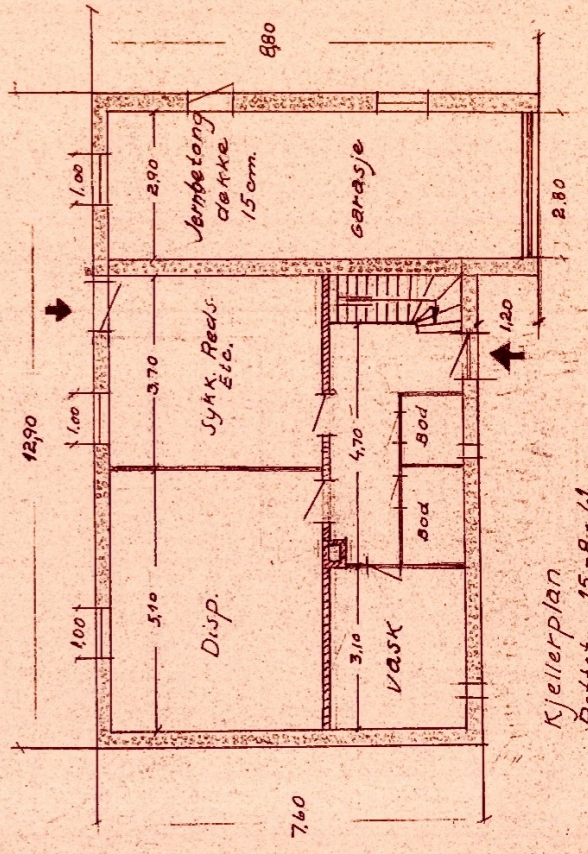
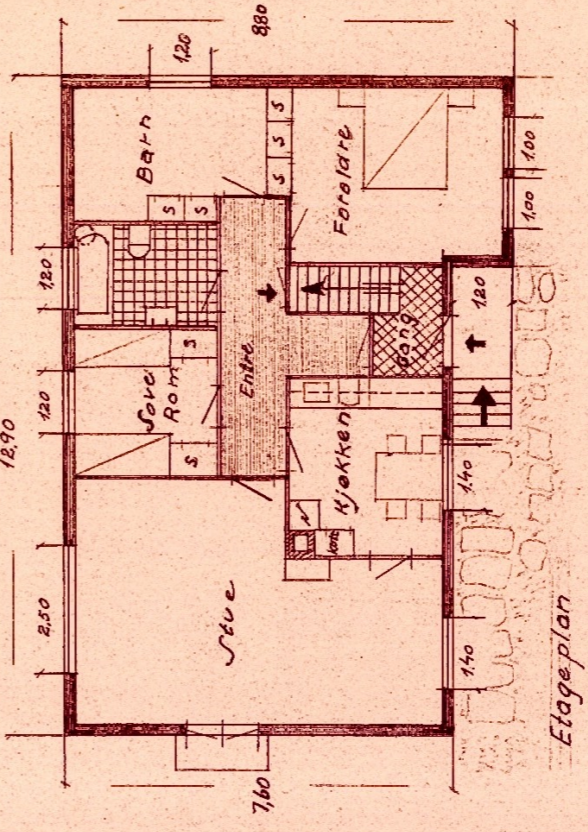
1 DES. 1959

IV



Enebolig for John Rio.  
Rekdalsveien i Fana.

Plan nr. 155 19 61  
Bygningsvesen i Fana  
23. X. 1961



Enebolig for John Rio		Målestokk 1:100	Tegn. Trac. Kr.
Rekdalsveien i Fana		Enebolig for: Plan nr. 155-61	
Enebolig for John Rio		Enebolig for: Plan nr. 155-61	
Rekdalsveien i Fana		Enebolig for: Plan nr. 155-61	

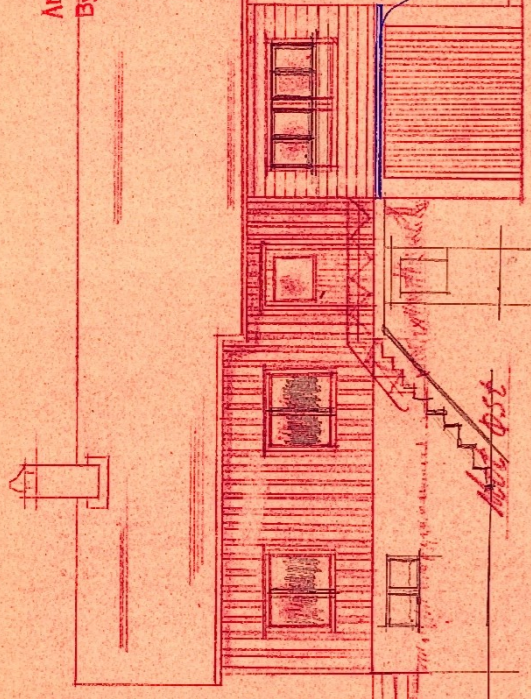
Kjellerplan  
Rette 15-8-61



Anm. nr. 115 19 55  
Bygningssejeren i Fana

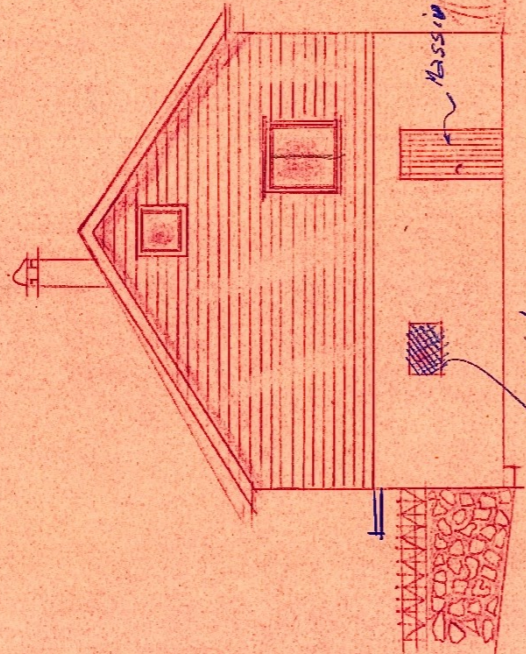
15 JAN. 1960

V



Flammesjerm.

Mot Ost

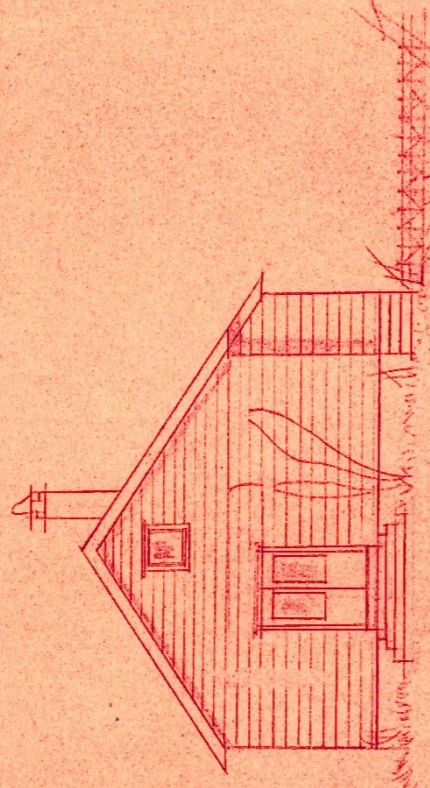


Mot Vest  
Tr. p. i. r.  
Højro H/w

Massiv trødder.

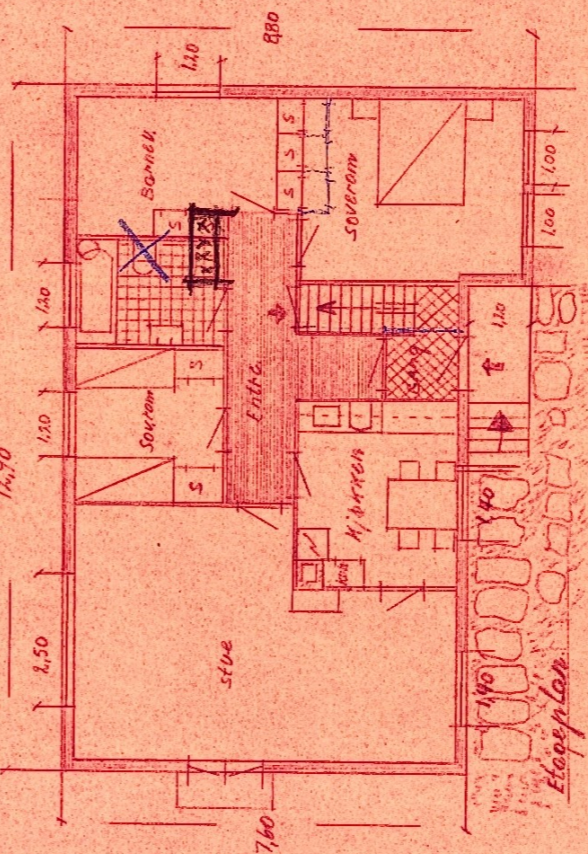
Mot Syd

Træglas i jernramme  
Mot Nord.



ATTESTER  
VED BYGNINGSSEJERENS MONTER  
NESTLUN, DEN 19/1 1960  
ATTESTERES  
J J

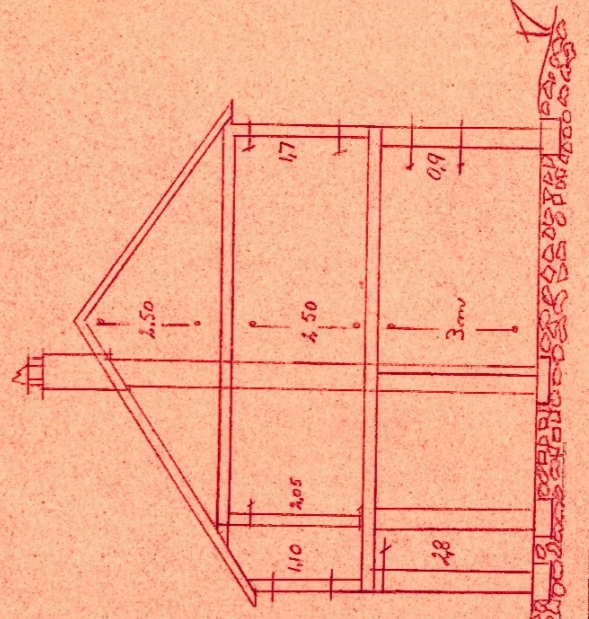
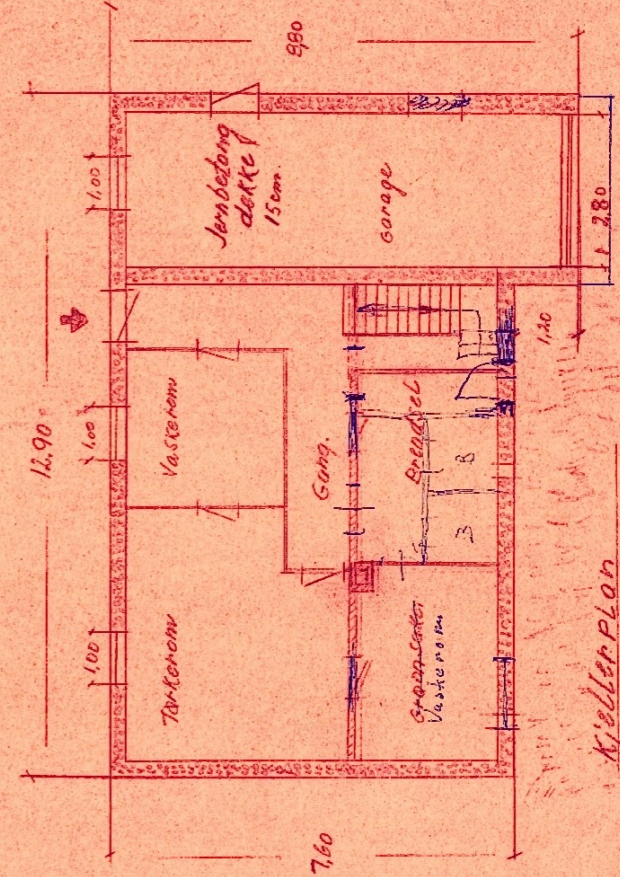
Målestokk	Tegn.	1:100
	Tegn.	
	Kfr.	
Etablning for:		Anm. 115-55
Etablert av:		Fana



Anm. nr. 115 19 55  
Bygningssejeren i Fana

15 JAN. 1960

V



ATTESTER  
VED BYGNINGSSEJERENS MONTER  
NESTLUN, DEN 19/1 1960  
ATTESTERES  
J J

Målestokk	Tegn.	1:100
	Tegn.	
	Kfr.	
Etablning for:		Anm. 115-55
Etablert av:		Fana

Enebolig  
John Rio  
Reklatasveien





BERGEN  
KOMMUNE

## Bergen kommune

Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN

Telefon: 55 56 60 00

E-post: [bergenvann@bergen.kommune.no](mailto:bergenvann@bergen.kommune.no)

Dato: 10.04.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	21	Bruksnr.:	576	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Rekdalsveien 106, 5151 STRAUMSGREND				

Produktet ble levert uten dokumenter.

### Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

### Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen septiktank?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

### Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.





# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

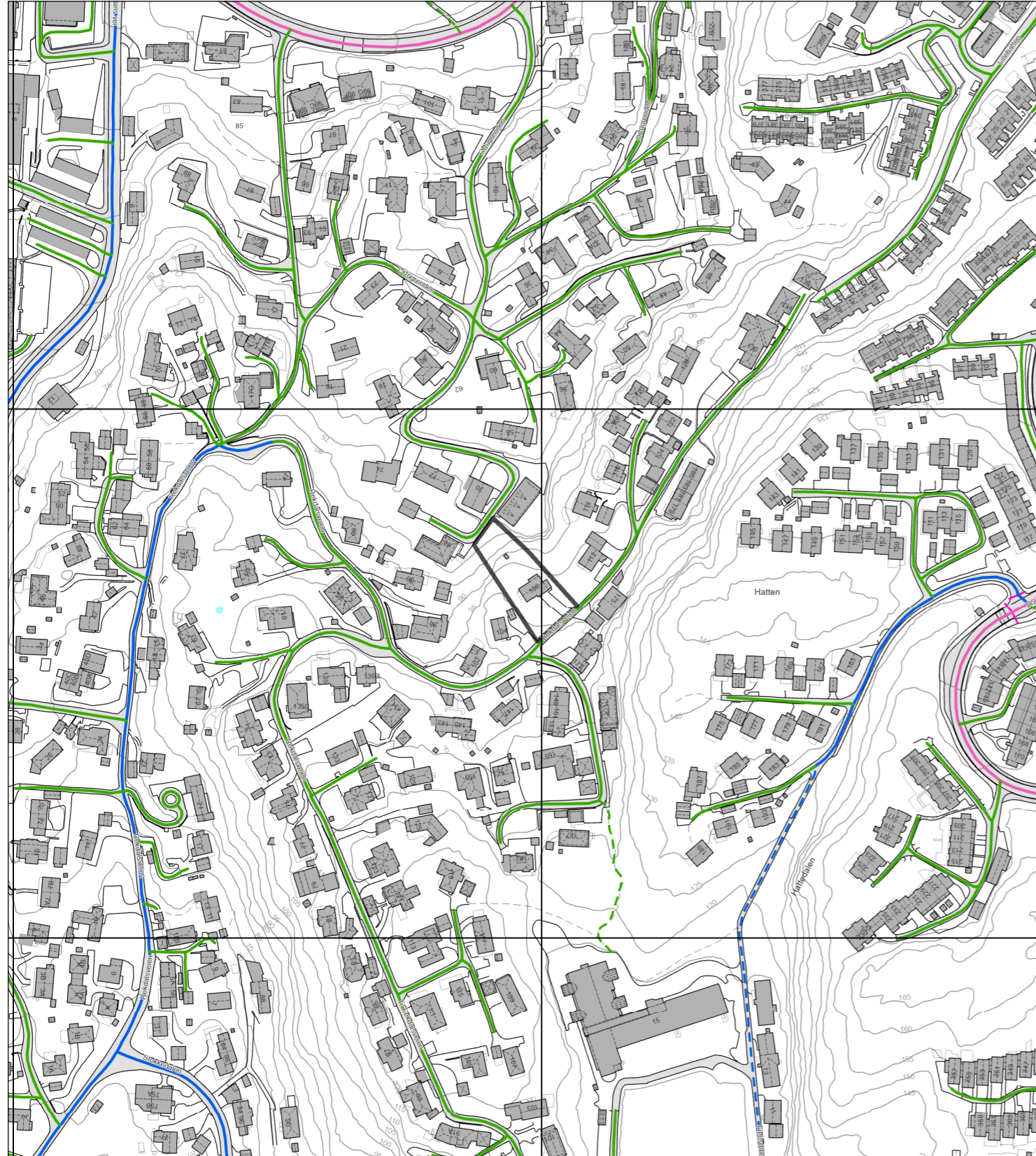
Dato: 09.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/576/0/0

Adresse: Rekdalsveien 106, 5151 STRAUMSGREND



BERGEN  
KOMMUNE



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



# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

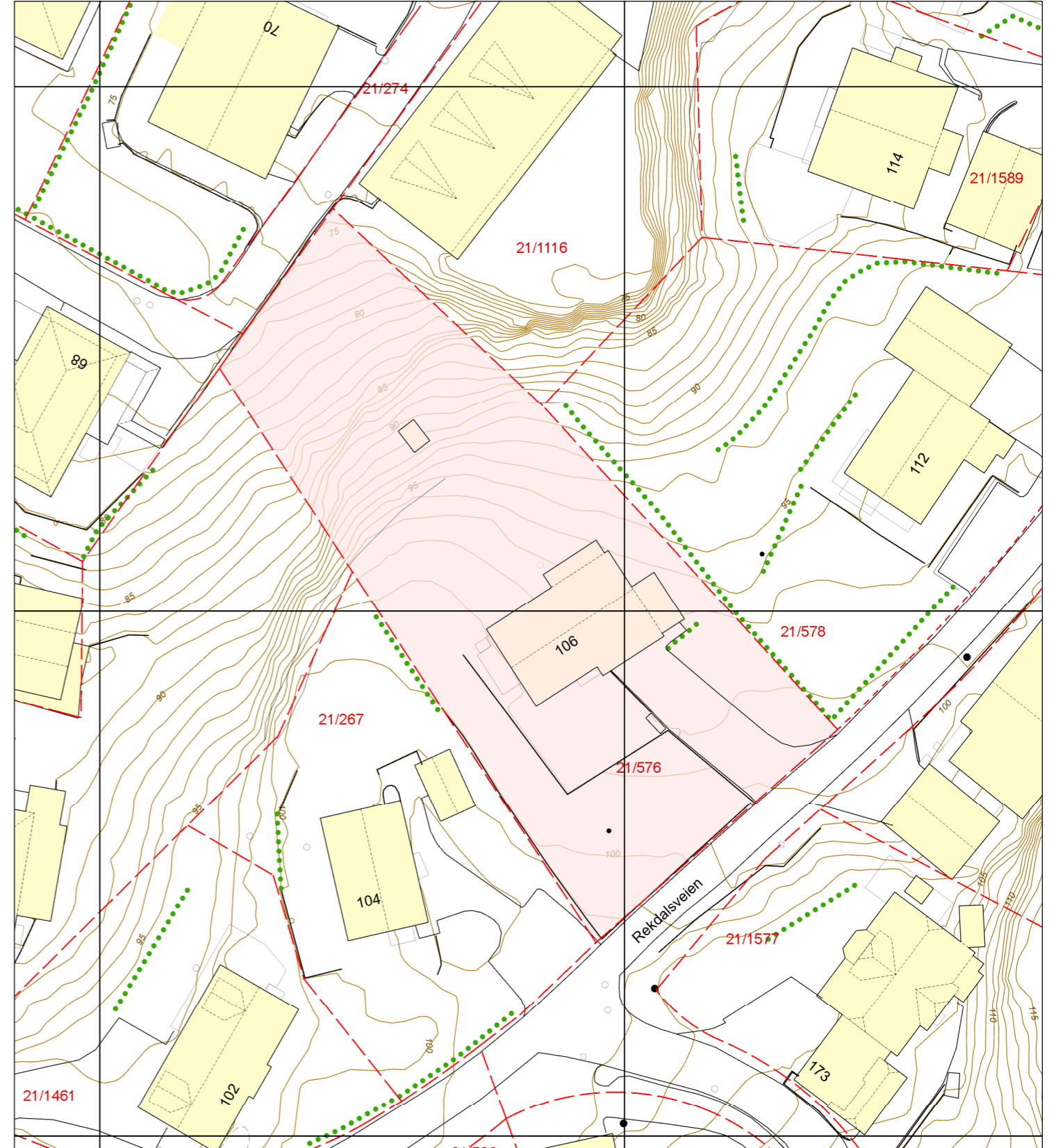
Dato: 09.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/576/0/0

Adresse: Rekdalsveien 106, 5151 STRAUMSGREND



BERGEN  
KOMMUNE



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





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

## - din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID.

Du finner IPID her:

[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure)

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen.

Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

### Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

Telefon: 95 46 06 60

Foretaksregisteret NO 822 997 252

[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

### Klagemuligheter

#### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

#### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

[www.tryg.no/melde-skade/kvalitet](http://www.tryg.no/melde-skade/kvalitet)

#### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

#### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960

[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

#### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

### Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

#### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.

Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.





## 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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.







## *W EIENDOMSMEGLING*

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



## *BLI INSPIRERT*

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiendomsmegling



@weiendomsmegling



weiendomsmegling.no





BERGEN SENTRUM  
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

