



*SMØRÅSVEGEN 81
SMØRÅS*



SMØRÅSVEGEN 81
SMØRÅS

INNHold

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmegler
14	Plantegning
21	Området
21	Økonomi
22	Offentlige forhold
25	Øvrige kjøpsforhold
26	Megler
29	Vedlegg
30	Tilstandsrapport
47	Energiattest
53	Ferdigattest "Nybygg tomannsbolig" 30.01.2024
55	Kommunalinformasjon



SMØRÅSVEGEN 81 SMØRÅS

W Eiendomsmegling ved Benjamin Bødtker og Arve Tveit har gleden av å presentere Smøråsvegen 81! Dette er en stor tomannsbolig i moderne funksjonalistisk stil med romslig planløsning. Denne boligen passer perfekt for deg som ønsker å bo i barnevennlige og naturskjønne omgivelser. Her er man omringet av vakker natur samtidig som man har korte avstander til det man måtte behøve i hverdagen! Boligen har dobbel garasje, eget vaskerom, 2 bad og 5 soverom. Hovedsoverommet har egen avdeling med bad og romslig walk-in på 9 kvm.

Følgende er verdt å fremheve:

- * Boligen er på 226 kvm
- * Dobbelt garasje
- * Høy standard
- * God planløsning med ekstra takhøyde i øverste etasje
- * Uteområde/hage som kan opparbeides etter eget ønske
- * To balkonger
- * Gode utsiktsforhold
- * Barnevennlig
- * Lave omkostninger/dokumentavgift





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

8.600.000,-

Totalpris

8.671.827,-

BRA-i

178 m²

Total BRA

226 m²

Antall soverom

5

Eierform

Eiet

Byggeår

2023

Etasje

3

Energimerking

B

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/6021023

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.

EIENDOMSMEGLER



EIENDOMSMEGLER

Benjamin Bødtker

Partner / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
benjamin@wmegling.no

986 86 586





Samtidig har man korte avstander til det man måtte behøve i hverdagen!



PLANTEGNING



NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling ved Benjamin Bødtker og Arve Tveit har gleden av å presentere Smøråsvegen 81! Dette er en stor tomannsbolig i moderne funksstil med romslig planløsning. Denne boligen passer perfekt for deg som ønsker å bo i barnevennlige og naturskjønne omgivelser. Her er man omringet av vakker natur samtidig som man har korte avstander til det man måtte behøve i hverdagen! Boligen har dobbel garasje, eget vaskerom, 2 bad og 5 soverom. Hovedsoverommet har egen avdeling med bad og romslig walk-in på 9 kvm.

Følgende er verdt å fremheve:

- * Boligen er på 226 kvm
- * Dobbelt garasje
- * Høy standard
- * God planløsning med ekstra takhøyde i øverste etasje
- * Uteområde/hage som kan opparbeides etter eget ønske
- * To balkonger
- * Gode utsiktsforhold
- * Barnevennlig
- * Lave omkostninger/dokumentavgift

ADRESSE

Smøråsvegen 81

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 48, BNR 302, SEKSJON.NR 2 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eiet

EIER

Bymann og Stril Eiendom AS

AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 178 m²

Total BRA: 226 m²

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

Areal og fordeling pr etasje

Underetasje (garasje): 48 kvm BRA-e

1.etg: 88 kvm BRA-i

2.etg: 90 kvm BRA-i

Boligen går over 3 plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1.etg: Soverom , soverom 2, soverom 3, Bad, vaskerom, stue/soverom 4 og hall.

2.etg: Soverom, stue/kjøkken, bad og garderobe.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

1. etg: 9 kvm

2. etg: 23 kvm

Det medfølger 2 stk fast parkeringsplasser i lukket garasje i underetasje.

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

2023

STANDARD

Velkommen til Smøråsveien 81 - En lekker bolig med gode kvaliteter og beliggende i barnevennlige omgivelser! Boligen er lekkert og moderne utformet over 3 plan, med flere terrasser og uteområder. Dette er en innholdsrik og praktisk kvalitetsbolig med god plass til hele familien.

Boligen har en tiltalende arkitektur med en moderne og tidsriktig utforming. Boligen har gode kvaliteter og gjennomtenkte løsninger. Her har du bl.a 4 gode soverom, egen tv-stue i 1.etg, 2 bad, vaskerom og stor stue/kjøkken med utgang til deilig terrasse. Hovedsoverommet har i tillegg eget bad rett ved siden av, samt egen garderobesrom. Standarden er det heller ikke noe å si på. Det leveres lys og lekker enstav laminat i alle oppholdsrom, bad med lekre fliser på gulv og vegger, fliser på gulv i vaskerom, samt lekkert og innholdsrikt JKE-kjøkken. En viktig detalj å få med seg er at man i 2.etg får takhøyde helt opp under møne i stue. Dette gir en unik romfølelse! Boligen har ellers store, deilige terrasser/balkonger som er delvis overbygget. Her kan man virkelig nyte de fine dagene!

Boligene oppføres iht TEK17 og vil ha svært god energimerking og lavt strømforbruk til oppvarming. Her leveres det moderne ventilasjonsanlegg fra System Air, peisovn og Smart Hub fra Futurehome. Samtidig får du en bolig med lavt vedlikeholdsbehov, fem års entreprenørgaranti samt betale en langt lavere dokumentavgift enn ved kjøp av brukt bolig.

Kort beskrivelse av leveranse:

- På gulv blir det levert en 1-stavs kvalitetslaminat fra Pergo, type Chalked nordic oak. Dette gulvet er inkludert i alle rom med unntak av dem med flis.

- Veggene er gipset og malt med listefri overgang til

vegg, tak og vinduer i alle rom med unntak av baderom som har flis.

- Ventilasjonsanlegg fra System Air. Utbygger opplyser at boligen leveres med Smart Hub fra Futurehome som også inneholder strømkontroll. For mer informasjon se: "<https://youtu.be/TeFudXlluOE>" eller "<https://stromkontroll.no/>".

- Trapp fra Vestlandstrappen med malte vanger og eiketrinn.

- Boligen leveres med 2 stk helfliset bad, samt flis på gulv i gang og på vaskerom.

- Det leveres moderne baderomsinnredning med skuffer og speil.

- Kjøkkenet er av merket JKE, har to stekeovner med pyrolyse, 90 cm koketopp, integrert oppvaskemaskin og kjøleskap samt LED-stripe under overskapene og planlimt vask.

- Ledspotter m/kasse og dimmer i flere rom ellers lampepunkter m/bryter.

- Peis fra Schiedel Sargas 3 med sideglass.

- Garderobe i hall med garderobedører fra Amiga Garderobes.

Se mer detaljer i leveransebeskrivelse vedlagt i salgsoppgaven.

Utbygger:
Vestland eiendom og boligutvikling AS

Liste over underleverandører følger under.

Kjøkken:
Askøy kjøkken senter
JKE Kjøkken
Kontaktperson: Thomas Olsen
Tlf 98 62 53 07

Elektriker:
Askøy Bergen elektro
Storebotn 58 - 5309 Kleppestø
Kontaktperson: Bjarte Hjelle
Tlf.: 56 15 14 00
Mob.: 932 32 822

Rørlegger:
Andersen & Sønn Rørleggerforretning AS
Juvikflaten 16 – 5308 Kleppestø
Kontaktperson: Morten Henriksen
Tlf.: 56 15 19 70
Mob.: 93 49 55 15

Fliser:
Aasebø Murservice AS
Storebotn 12 A – 5309 Kleppestø
Kontaktperson: Eirik Aasebø
Mob.: 97 58 04 85

Maler:
Westcolor AS
Hanøyvegen 485- 5310 Hauglandshella
Kontaktperson: Rainar Akselsen
Mob.: 90 91 05 79
Nettsted:www.westcolor.no

Trapp:
Børnes og Fosse AS
Storebotn Næringspark 54
Kontaktperson : Knut Arild Børnes
Nettsted : www.vestlandstrappen.no

Betong:
Aasebø betong AS
Storeboten 12 A 5309 kleppestø
Kontaktperson. Tommy Knutsen
Tlf: 98 21 79 06

TOMT

Felles eiet tomt. Tomten er felles for eierseksjonene og er opparbeidet med asfalterte veier og grus.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

1186 m²

BYGGEMÅTE

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Leif-Arne Boge.

Grunn og fundamenter: Byggegrunn på planert steinfylling med god drenering. Bakvegg og sidevegger i underetasje i betong. Natursteinmur i front av bygg mot vei. murt med maskin.

Yttervegger:
Behandlet kledning.

Takkonstruksjoner:
Sanafil takbelegg. Protan takbelegg.

Gulvsystemer:
Etasjeskiller i tre bjelker.

Vinduer/dører:
Lysand vinduer. Sorte. Bygg 1 dør. lakkert med pakning

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK:
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK:
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2:
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE:
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

De fleste bygningsdeler har fått tilstandsgrad 0/1.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

ADGANG TIL UMLEIE

Seksjonseier kan som hovedregel fritt leie ut sin egen seksjon. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

OPPVARMING

Balansert ventilasjonsanlegg, vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming i form av varmekabler m.m.

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

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger/utbygger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

DIVERSE

Da det kun er 2 eierseksjoner, overlater selger til kjøper selv å fastsette eventuelle månedlige innbetalinger. Kostnader som eventuelt kan være felles, er forsikring på bygning og eventuell avsetning til drift og vedlikehold av fellesarealer/privat vei, ledninger og pumper.

Det er medtatt standard byggvask. Ettersom bolig er helt ny kan støv likevel ligge seg i en tid etter at bygget er ferdig. Standard byggvask er å betegne som grov, men tilstrekkelig i forhold til visning mv.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluger, koblingsbokser etc. på den enkeltes del av eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette. Det er planlagt å installere en felles

kloakkpumpe for seksjonene og nærliggende eiendommer. Det vil bli et felles vedlikeholdsansvar for de involverte angående dette.

Boligen er bygget etter teknisk forskrift TEK 17.

I nye trehus vil det over tid normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i sparkel, maling, fuger mv, særlig ved skjøter, hjørner og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer og dels på grunn av bevegelser i/mellom bygningsdeler.

Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner som oppstår etter overtagelse, ikke kan påberopes som mangler, med mindre disse har oppstått som følge av avvik fra vanlig god håndverksmessig standard.

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

Faste løpende kostnader:

De faste løpende kostnadene utgjøre kommunale avgifter og gebyrer, eventuelle felleskostnader, innboforsikring, byggforsikring, strøm. Listen er ikke uttømmende.

HVITEVARER

Foruten integrerte hvitevarer på kjøkken bestående av komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjølf/frys, leveres leiligheten umøblert og uten hvitevarer.

INNBO OG LØSØRE

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i liste over løsøre og tilbehør som medfølger i prospektet. Ved overtagelse vil man ta utgangspunkt i denne, dersom annet ikke er spesifisert.

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

Boligen ligger i etablert og barnevennlig boligområde i flotte naturskjønne omgivelser. Nabolaget er barnevennlig og består primært av andre eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er flere skoler og barnehager i nærområdet, her kan nevnes Apeltun skole, Apeltun barnehage og Slåtthaug videregående skole.

Det er kort vei til de fleste fritidstilbud. Man har Apeltun kunstgressbane, Smøråsbanen med Slåtthaug Isbane og SATS på Nesttun. For den golfglade ligger Fana Golfklubb en kjøretur fra boligen.

Smøråsvegen er et utmerket utgangspunkt for den som er glad i tur og rekreasjon. Her er nærhet til flotte turforhold på Smøråsfjellet, andre turområder som kan nevnes er Stendafjellet og Appelsinbenken.

Nærmeste dagligvarebutikk er Extra Apeltun. Om man ønsker et utvidet utvalg av butikker ligger Lagunen storsenter ca. en 10 minutters kjøretur unna. Her kan du finne det meste du måtte trenge på ett sted. I tillegg til mange butikker, finner du treningssenter, kino og restauranter. Det er også gode bussforbindelser til sentrum, for de som måtte ønske seg en bytur. Fra Lagunen kan du eventuelt ta bybanen videre inn til Bergen sentrum eller sørover til Flesland.

En liten kjøretur fra boligen ligger Sandsli/Kokstad. Sandsli/Kokstad er hjemstedet til mer enn 10 000 arbeidsplasser. Dette er i hovedsak innenfor Petroleum og IKT-næring.

Velkommen til visning i hyggelige omgivelser!

ADKOMST

Kjør Apeltunvegen og ta av på Smøråsvegen ved Apeltun Skole. Følg Smøråsvegen oppover til Nøtteitvegen starter, ta her til venstre for å holde deg på Smøråsvegen. Kjør innover til du ser boligene på høyre side.

PARKERING

Dobbel garasje samt biloppstillingsplasser på felles tomt.

Ellers parkering i området etter gjeldende regler.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 8.600.000,-

OMKOSTNINGER

8.600.000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

207 (Panteattest kjøper)

810,- (Tingl.gebyr pantedokument)

810,- (Tingl.gebyr skjøte)

70.000,- (Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi på kr. 2.800.000,-)

71.827,- (Omkostninger totalt)

8.671.827,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet. Tomteverdien er kr. 2.800.000,-

Tinglysningsgebyr for skjøte er for tiden kr. 810,-, tinglysningsgebyr for eventuelle pantedokument er for

tiden kr. 810,- inkl. Pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper.

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 8.671.827,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER/FORMUESVERDI

Kommunale avgifter vil bli fastsatt av Bergen kommune, etter de til enhver tid gjeldende satser, når boligene er ferdigstilt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av kommunen når boligene er ferdig bygget, og betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen utenom fellesutgiftene.

Det er eiendomsskatt i Bergen kommune. Se <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/naring-ogskatt/avgift-og-eiendomsskatt/eiendomsskatt/eiendomsskatt-ibergen-kommune>.

Formuesverdien er p.t. Ikke fastsatt. Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Formuesverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen ganget opp med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen ganget opp med boligens areal. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

FELLESKOSTNADER

Da det kun er 2 eierseksjoner, overlater selger til kjøpere selv å fastsette eventuelle månedlige innbetalinger. Kostnader som eventuelt kan være felles, er forsikring på bygning og eventuell avsetning til drift og vedlikehold av fellesarealer/privat vei, ledninger og pumper.

SAMEIETS FORSIKRINGSSELSKAP

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtakelsesdagen må kjøper tegne ny forsikring for eiendommen. Kjøper må også tegne egen innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/100

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Det fremkommer følgende i dokumentet: "Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen. Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger. Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold. Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på. Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

Tinglysning av hjemmel:

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret.

Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Dette håndteres av utbygger/megler.

I de tilfeller hvor to eller flere kjøper en eiendom i fellesskap vil megler legge til grunn at kjøperne skal ha like deler eierandel om ikke annet blir skriftlig spesifisert av kjøper ved inngivelse av kjøpetilbudet.

Megler kan kontaktes dersom grunnbøker og tinglyste heftelser fra hovedbruk/ avgivereiendommer ønskes fremlagt.

Foruten disse særskilte nevnte heftelser må kjøper også akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og installasjoner, drift og vedlikehold av energi/ nettverk, vann- og avløpsnett e.l.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet.

Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtagelse.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har fått tilsendt ferdigattest fra utbygger.

Det foreligger ferdigattest vedrørende "Nybygg tomannsbolig" datert 30.01.2024.

Det kan likevel være utført søknadsppliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til "- Bebyggelse og anlegg - Øvrig byggesone (100,0%)" i følge Bergen kommune.

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: FANA. GNR 48 BNR 3 MFL., SMØRÅS

PlanID: 31010000

Plantype: 30

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 18.12.1958

Dette er eldre reguleringsplan fra 1958 som forteller om bestemmelser i forhold til bebyggelse i området. Det fremkommer følgende: "Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus i inntil 2 etasjer, foruten kjeller og loft og med garasje eller uthus i 1 etasje. For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Fana."

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom Gnr/Bnr 48/118 (Steintrævegen 10, 5238 RÅDAL)

Tilbygg - Garasjeuthus anneks til bolig

Garasjeuthus anneks til bolig

Igangsettingstillatelse

Dato: 26.07.2023

Saksnr: 202314261

Omhandler tilbygg og påbygg, garasje.

Eiendom Gnr/Bnr 48/125 (Ingen adresse)

Garasjeuthus anneks til bolig

Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 02.11.2018

Ser ut til å være registrert som "selveier garasje" bestående av 2 bygninger.

Eiendom Gnr/Bnr 48/62 (Smøråsvegen 73)

Tilbygg - Tomannsbolig, vertikaldelt

Igangsettingstillatelse

Dato: 26.03.2014

Andre opplysninger

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

Informasjon om planinfo:

Interessenter bes ta kontakt for nærmere informasjon ved spørsmål. All informasjon om regulerings- og arealplaner i salgsoppgaven er hentet fra Bergen kommune og det gjøres oppmerksom på at informasjonen som fremkommer i salgsoppgaven ikke er fullverdig. Se vedlagt "planinformasjon".

VEI, VANN OG AVLØP

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

Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen.

Tilknytningsavgifter bekostes av utbygger.

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 bygningssakyndig 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.

Garantistillelse

Dersom boligen selges tidligere enn 6 mnd. etter fullføring, skal selger jfr. avhl. § 2-11 stille garanti tilsvarende bestemmelsene i bustadoppføringslovens §12, etter avtaleinngåelse. Garantien skal tilsvare min 3 % av kjøpesum fremtil overtagelse og minst 5 % i fem år etter overtagelse. I slikt tilfelle skal ikke kjøper innbetale noen del av kjøpesummen før garantien foreligger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fått utarbeidet en tilstandsrapport som følger vedlagt i 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 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.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag er avtalt til: 0,75 %
Markedsføring: kr. 14.900,-
Tilrettelegging: kr. 19.900,-
Oppgjør: kr. 6.900,-
Visning: kr. 1.000,- pr. stk

Øvrige kostnader: 8.810,-

Dersom handelen ikke kommer i stand er følgende avtalt: Eiendomsmeglingsloven §7 kommer til anvendelse.

OPPDRAGSNUMMER

6021023

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 23.04.2024.

MEGLER

KONTAKTPERSON

Benjamin Vågenes Bødtker
Partner | Eiendomsmegler MNEF
Tlf 986 86 586
benjamin@wmegling.no

ANSVARLIG MEGLER

Benjamin Vågenes Bødtker
Partner | Eiendomsmegler MNEF
Tlf 986 86 586
benjamin@wmegling.no





MEGLERFORETAK

W Eiendom Bergen Sentrum AS
Breiviksveien 64
5042 Bergen
Telefon: 924 56 782
Epost: bergensentrum@wmegling.no
Org.nr: 925 394 904



VEDLEGG

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Smøråsvegen 81,
 BERGEN kommune
 # gnr. 48, bnr. 302, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 12.04.2024

Rapportdato: 22.04.2024

Oppdragsnr.: 21807-1007

Referansenummer: MM1613

Autorisert foretak: Vestland Bygg og Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Leif-Arne Boge

leifarneboge@gmail.com

906 76 086



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 2023 og fremstår som et nytt. Boligen har gode kvaliteter og det er god utførelse på arbeidene.

Tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Protan takbelegg
Renner og nedløp i sort plast.
Beslag i metall sort
behandlet liggende kledning. Jotun ultimat.
Tak sperr i bjelker
Lysand tre vinduer. Sorte
Ytterdør. Bygg 1 dør. lakkert med pakning
Balkong i tre med glassrekkverk
utvendige trapper i betong med tre rekkverk
Asfaltert ute område foran bolig. natursteins mur
med rekkverk

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte slette overflater på tak og vegg. Listefri utførelse.
Pergo høytrykks laminat på gulv
Etasje skille i tre bygget med i bjelker.
Radonsperre etter forskrifter
vedovn med ventilert stålpipen montert i stue 2 etasje
Lakkert tretrapp med eiketrinn levert av Vestlandstrappen.
slette malte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Helfisete bad med slett innvendig tak. Listefritt
Helfiset bad med nedsenket dusj sone
Nytt røropplegg
Moderne baderomsinnredning med skuffer og speil.
Ventilasjons aggregat levert av system air
Det er ikke krav om hulltaking for nytt bygg.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift
Malte vegger.
Fliselagt gulv.
Listefritt mellom tak og vegg
Ventilasjons aggregat fra System air
Bygget er nytt. Hulltaking ikke påkrevd.

Bad

Oppført etter gjeldende byggeforskrift
Helfiset bad med slett malt tak. Listefritt mellom tak og vegg
Fliselagt gulv med nedsenket dusj sone
Bad oppført etter gjeldende forskrift for våtrom
System air ventilasjons aggregat
Ikke utført. Ikke krav om hulltaking på nytt bygg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra JKE .
Frittstående sort ventilator.
Integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør etter forskrifter
Avløpsrør i plast
system air balansert ventilasjon
Nytt elektrisk anlegg etter gjeldende NEK
Branntekniske forhold etter gjeldende forskrift

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn på planert steinfylling med god drenering .
Drenering i grunn.
Drenering montert på baksiden av betongvegg.
Bakvegg og sidevegger i underetasje i betong.
Maskin murt natursteinmur i front av bygg.
Nytt VA anlegg

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

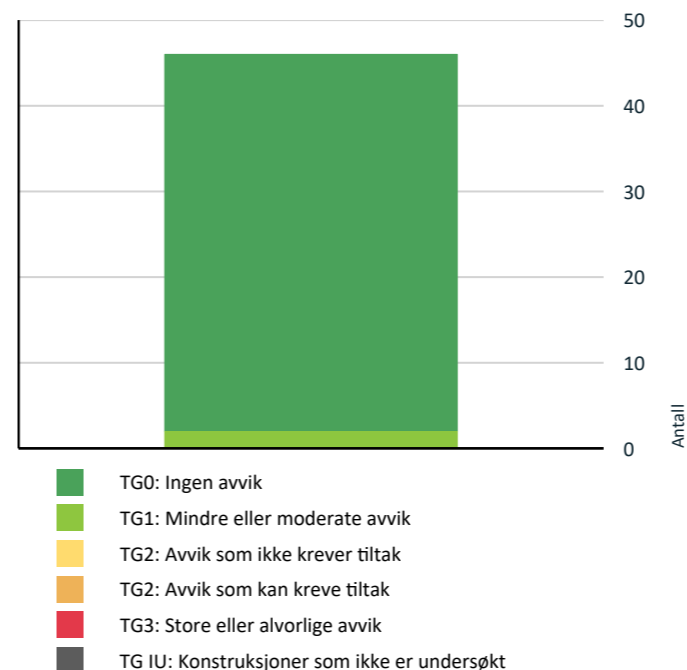
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Nytt bygg oppført etter gjeldende forskrifter. Det foreligger ferdigattest for bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger i takst er gitt ut fra befaring på tomt.
Opplysning i fra eier.
Salgs prospekt.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2023

Standard
God

Vedlikehold
God (Nytt)

UTVENDIG

Taktekking

sanafil takbelegg

Nedløp og beslag

renner og nedløp i plast. beslag i metall sort

Veggkonstruksjon

behandlet kledning

Takkonstruksjon/Loft

i bjelker

Vinduer

Lysand vinduer. Sorte

Dører

Bygg 1 dør. lakkert med pakning

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med glassrekkverk

Utvendige trapper

utvendige trapper i betong med tre rekkverk

Andre utvendige forhold

Assfaltert ute område foran bolig. natursteins mur med rekkverk

INNSENDIG

Overflater

malte slette overflater på tak og vegg. Listefri utførelse. Pergo høytrykks laminat på gulv

Etasjeskille/gulv mot grunn

etasje skille i tre. ibjelker.

Radon

Nytt bygg med radontiltak etter forskrifter

Pipe og ildsted

vedovn med stålpipe montert i stue 2 etasje

Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med eiketripp levert av Vestlandstrappen.

Innvendige dører

slette malte innerdører

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Oppført etter gjeldende byggeforskrift

ETASJE 2 > BAD

Overflater vegger og himling

Helfiset bad med slett malt tak. Listefritt mellom tak og vegg

ETASJE 2 > BAD

Overflater Gulv

Fliselagt gulv med nedsenket dusj sone

ETASJE 2 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Bad oppført etter gjeldende forskrift for våtrom

ETASJE 2 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

ETASJE 2 > BAD

Ventilasjon

System air ventilasjons aggregat

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke utført. Ikke krav om hulltaking på nytt bygg

ETASJE 1 > BAD

Generell

Nytt Baderom

ETASJE 1 > BAD

Overflater vegger og himling

Helfiset bad med slett innvendig tak.

ETASJE 1 > BAD

Overflater Gulv

Helfiset bad med nedsenket dusj sone

ETASJE 1 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Nytt røropplegg

ETASJE 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Moderne baderomsinnredning med skuffer og speil.

ETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

Ventilasjons aggregat i fra system air

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking for nytt bygg

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift

ETASJE 1 > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malte vegger. Fliselagt gulv

ETASJE 1 > VASKEROM

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Helfiset bad

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Nytt

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

System air

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygget er nytt. Hulltaking ikke påkrevd.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken fra JKE . Frittstående sort ventilator.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Frittstående sort ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

rør i rør etter forskrifter

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør i plast

TG 0 Ventilasjon

system air balansert ventilasjon

TG 0 Varmtvannstank

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Nytt eletrisk anlegg etter gjeldende NEK

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntekniske forhold etter gjeldende forskrift

1. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei Nytt etter gjeldende forskrifter

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn på planert steinfylling med god drenering .

TG 0 Drenering

Drenering i grunn. Drenering montert på baksiden av betongvegg.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bakvegg og sidevegger i underetasje i betong.

TG 0 Forstøtningsmurer

Natursteinmur i front av bygg mot vei. murt med maskin

TG 0 Terrenghold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nytt VA anlegg

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		48		48			48
Etasje 1	88			88	9		88
Etasje 2	90			90	23		90
SUM	178	48			32		226
SUM BRA	226						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	
Etasje 1	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom , Stue , Hall		
Etasje 2	Soverom , Stue/kjøkken , Bad , Garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Nytt bygg oppført etter gjeldende forskrifter. Det foreligger ferdigattest for bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Nytt bygg bygget etter gjeldende brann forskrifter

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2024	Leif-Arne Boge	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	48	302		2	1186 m ²	Kunde	Eiet

Adresse

Smøråsenvegen

Hjemmelshaver

Bymann og stril Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i regulert bolig område på Smørås

Adkomstvei

Privat Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Forstøtningsmurer, støpt trapp, Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn

fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 4601/48/302/2:

08.08.2023 - Dokumentnr: 840875 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:63

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:65

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:67

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:71

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:48 Bnr:74

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Det fremkommer følgende i dokumentet:

"Som eiere av gnr. 48, bnr. 302 og gnr. 48, bnr. 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendomen.

Det gies og rettighet fir legging av vann og avløpsledning over disse eiendomen for påkobling til de allerede lagte ledninger.

Det gies og rettigheter til tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold.

Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på.

Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt."

02.06.2023 - Dokumentnr: 567299 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/100

Tinglysning av hjemmel:

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Dette håndteres av utbygger/megler.

I de tilfeller hvor to eller flere kjøper en eiendom i fellesskap vil megler legge til grunn at kjøperne skal ha like deler eierandel om ikke annet blir skriftlig spesifisert av kjøper ved inngivelse av kjøpetilbudet. Megler kan kontaktes dersom grunnbøker og tinglyste heftelser fra hovedbruk/ avgivereiendommer ønskes fremlagt.

Foruten disse særskilte nevnte heftelser må kjøper også akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og installasjoner, drift og vedlikehold av energi/ nettverk, vann- og avløpsnett e.l.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige

nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse.
FERDIG ATTEST / MIDLERTIDIG

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

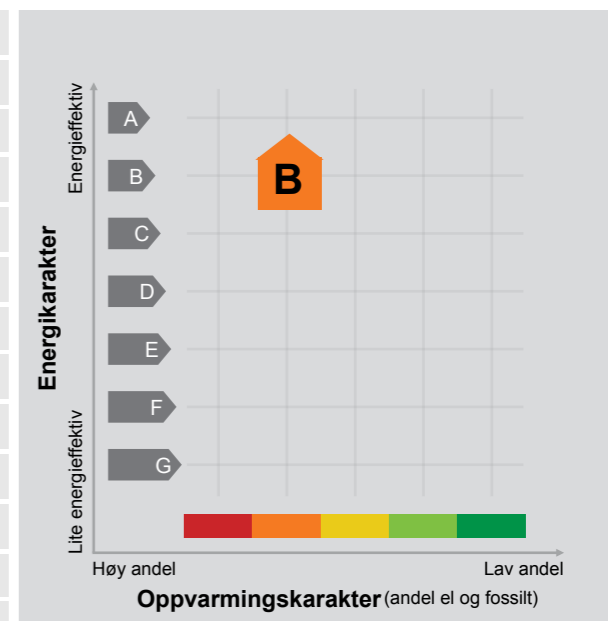
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MM1613>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Smøråsvegen 81
Postnummer	5238
Sted	RÅDAL
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	302
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300934140
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3e30d923-c23c-443b-a06f-202052d87b8d
Dato	11.12.2023



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.

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)

- Redusér innnetemperaturen
- Fyr riktig med ved

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

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

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	218
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Smøråsvegen 81
Postnummer: 5238
Sted: RÅDAL
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 11.12.2023 12:40:35
Energimerkenummer: 3e30d923-c23c-443b-a06f-202052d87b8d

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 48
Bruksnummer: 302
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300934140

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vestland Eiendom Og Boligutvikling AS
Skogvegen 57
5306 ERDAL

Vår referanse: BYGG-2022/18615-3
Saksbehandler: Eirik Haukanes Aasheim
Dato: 30.01.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 48 Bnr 302
Adresse : Smøråsvegen
Tiltakshaver : Vestland Eiendom Og Boligutvikling AS
Tiltaket : Nybygg tomannsbolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.01.24 og tillatelse datert 10.09.21.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for nybygg tomannsbolig, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Eirik Haukanes Aasheim

saksbehandler

Trond Haugen

seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Ørjan Søilen Smøråsvegen 75B 5238 RÅDAL



Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BYMANN OG STRIL EIENDOM AS
Fjøsangerveien 70A
5068 BERGEN

Vår referanse: OPPM-2023/12031-4
Saksbehandler: Monica Ellefseth
Dato: 02.05.2023
Deres referanse:

Gnr 48 bnr 302- Melding om godkjent seksjonering

Saksgrunnlaget:

Saken gjelder søknad om seksjonering av eiendommen nevnt over.

VEDTAK:

Søknad om seksjonering er godkjent og matrikkelført.

Tinglysing:

Dokumentene sender vi til tinglysing herfra når klagefristen er utgått (jf. eierseksjonsloven §§ 16 og 17). Seksjoneringen er ikke gjennomført før dokumentene er tinglyst. Dere må ikke tinglyse eiendomsoverdragelse på eiendommen før seksjoneringen er tinglyst!

KLAGERETT:

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens regler til statsforvalteren i Vestland. Klagefristen er tre – 3 – uker fra dere mottar dette brevet. En eventuell klage skal være skriftlig og begrunnet. Klagen sendes til Plan- og bygningsetaten, Pb 7700, 5020 Bergen. Se vedlagt orientering om klagerett.

Gebyr:

Vår saksbehandling er gebyrbelagt. Gjeldende gebyr finnes i gebyrregulativet på Bergen kommune sine hjemmesider: <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/priser-og-gebyrer/gebyrergebyrregulativ/gebyrregulativ-for-planog-bygningsetaten> Gebyret sendes til søker dersom ikke annet er oppgitt i mottatt følgebrev.

Forholdet til plan- og bygningsloven:

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at søknad om seksjonering kun blir vurdert etter reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). En godkjenning av seksjoneringssøknaden med tilhørende plantegninger, er ikke en godkjenning av søknadspåklagte tiltak etter plan- og bygningsloven. Tiltak som er søknadspåklagte etter plan- og bygningsloven må søkes om til byggesaksavdelingen

Generell info:

Alle saker som behandles ved etaten kan følges på internett under "Innsyn byggesak" på www.bergen.kommune.no/innsynpb

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

For tilgang til å motta post, se dokumenter og kommentere i saker som gjelder din eiendom må du logge inn på "din side" på www.bergen.kommune.no/dinside
Se i kart på www.bergenskart.no/ og informasjon fra matrikkelen se www.seeiendom.no/

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer OPPM-2023/12031.

For eventuelle spørsmål kan saksbehandler kontaktes på telefon 40801638, eller e-post Monica.Ellefseth@bergen.kommune.no.

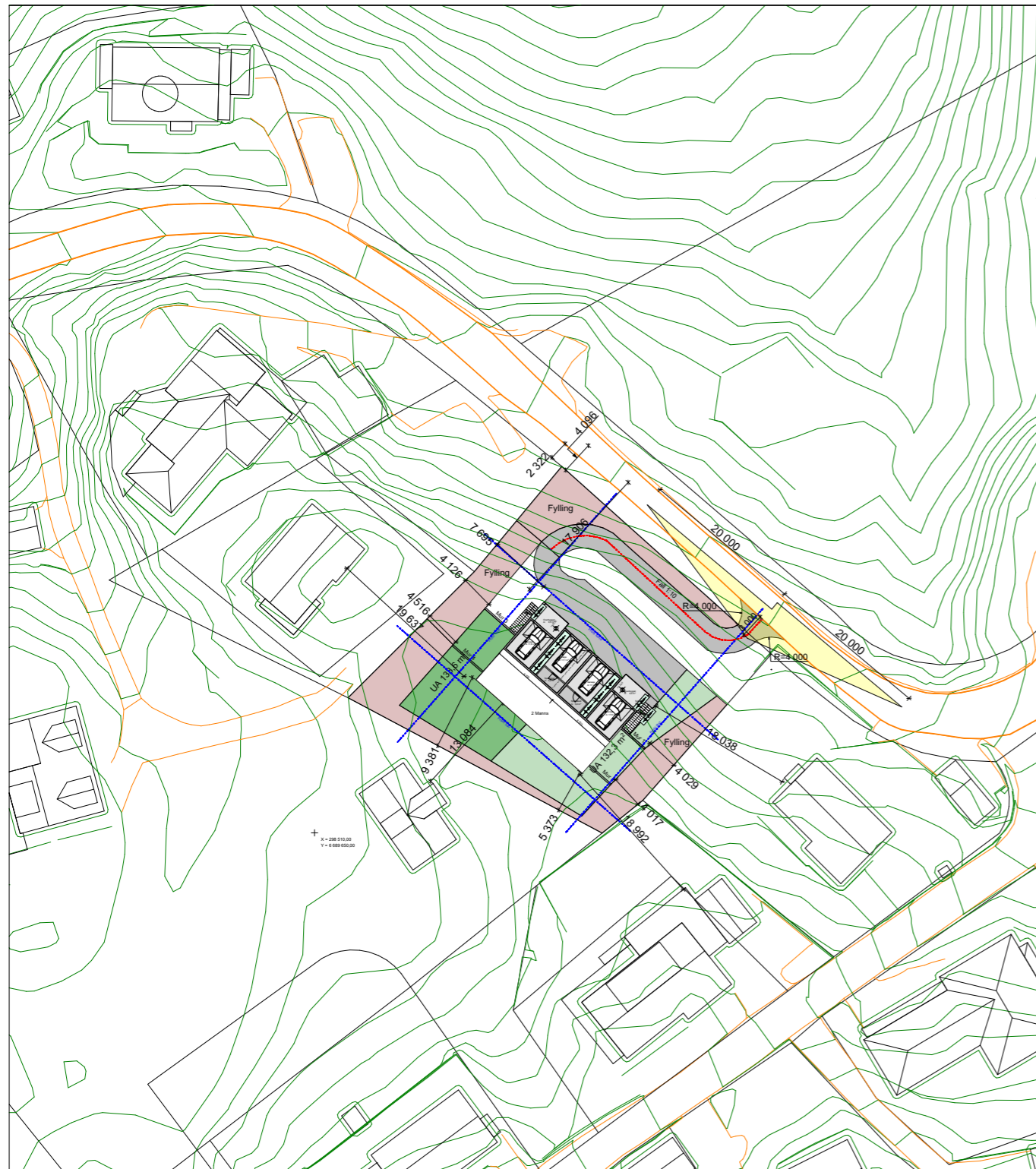
Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Monica Ellefseth
saksbehandler

Vivian Å. Skaflestad
leder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak og lignende:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltningslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Statsforvalteren i Vestland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Statsforvalteren, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter lov om fri rettshjelp. Statsforvalterens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning

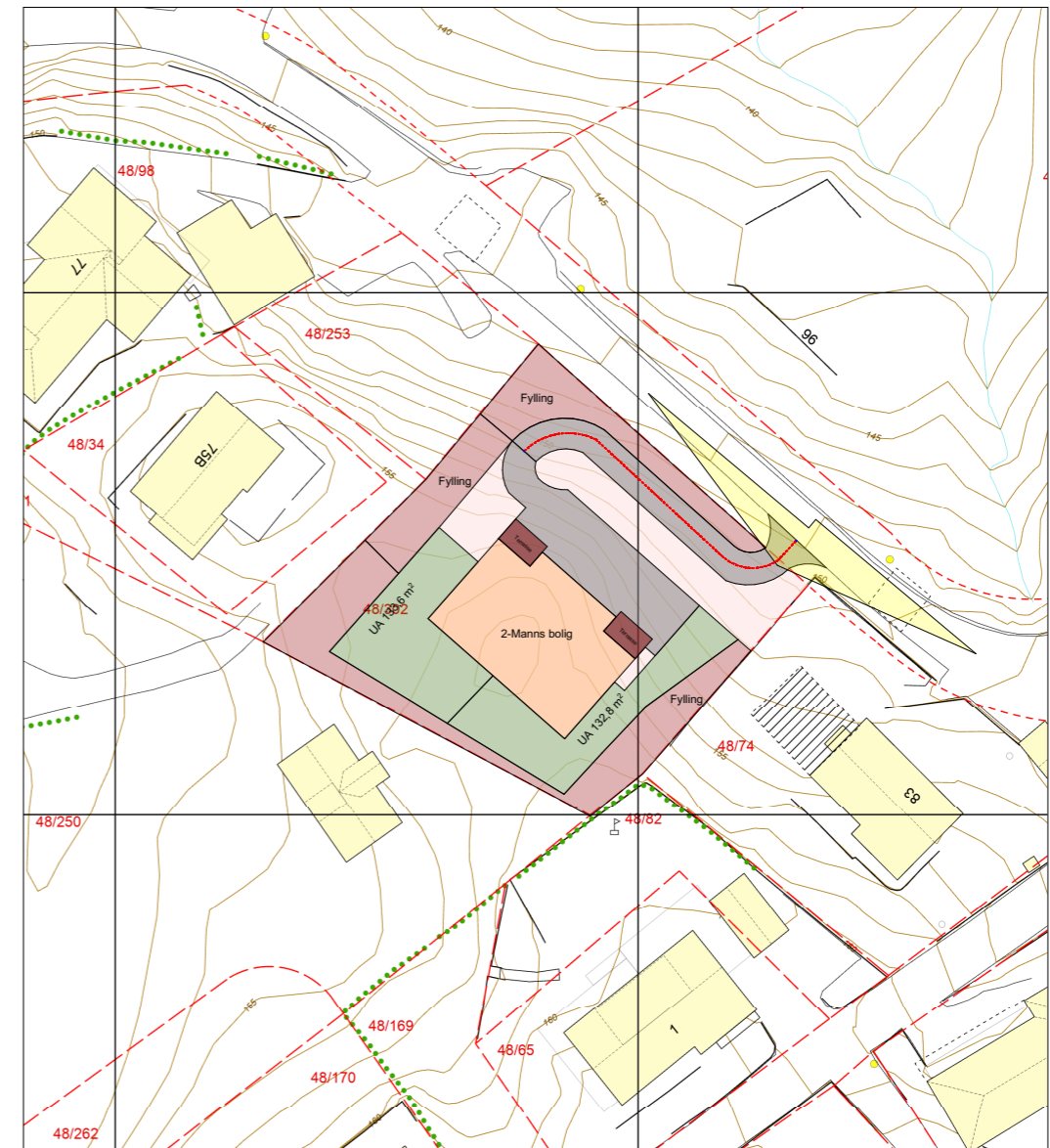


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 03.02.2021

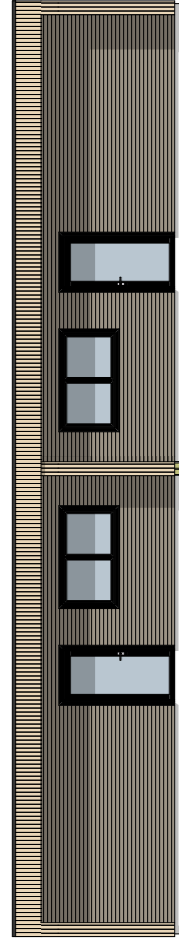
Gnr./Bnr./Fnr./Snr: 48/302/0/0
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ⊙ Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ● Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | ● EL belsningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ▲ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ● Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Tegning Situasjonsplan 2-Manns Nettveit 5000 Bergen	Prosjektnr. Prosjektnr.	Dato opprettet 23.09.2020	Gnr./Bnr./Festenr. 48/302	Mål: 1:500	Tegningsnr. A10-01
					Fase: Status	Dato 21.05.2021	Aasebo Sag AS BYGG & TRELAST		Rev. ID

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Tegning Kommunekart 2-Manns Nettveit 5000 Bergen	Prosjektnr. Prosjektnr.	Dato opprettet 23.09.2020	Gnr./Bnr./Festenr. 48/302	Mål: 1:500	Tegningsnr. A10-02
					Fase: Status	Dato 21.05.2021	Aasebo Sag AS BYGG & TRELAST		Rev. ID



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

BM med AutoCAD 21.MOR - Eiplanering 2.3.2 - Mannes 2 - Mannes Vebø ArkitekturTegninge2 - Mannes Hochhaus.gn



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Aasebo Sag AS
BYGG & TRELAST

Tilskavner
VEBO

Prosjekt
**2-Manns Smøråsvegen
Nøttveit
5000 Bergen**

Gr./Br.: 48/302	Dato 26.10.2022	Sign. NF	Kontroll
Prosjektir. A3	Dato oppr. 23.09.2020	Arkist. A3	Målestokk 1:100
Type tegning: Fasade Nord og Vest	Tegningarn.: A40-01		Rev.:



1:100 Fasade Sør



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Aasebo Sag AS
BYGG & TRELAST

Tilskavner
VEBO

Prosjekt
**2-Manns Smøråsvegen
Nøttveit
5000 Bergen**

Gr./Br.: 48/302	Dato 26.10.2022	Sign. NF	Kontroll
Prosjektir. A3	Dato oppr. 23.09.2020	Arkist. A3	Målestokk 1:100
Type tegning: Fasade Sør og Øst	Tegningarn.: A40-02		Rev.:



1:100 Fasade Øst

BM med AutoCAD 21.MOR - Eiplanering 2.3.2 - Mannes 2 - Mannes Vebø ArkitekturTegninge2 - Mannes Hochhaus.gn



Vestland Eiendom Og Boligutvikling AS
Skogvegen 57
5306 ERDAL

Deres referanse:
Martin Skotnes

Vår saksbehandler:
Eirik Haukanes Aasheim

Vårt saksnummer:
202116008/6

Dato:
100921

TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT

Eiendom : Gnr 48 Bnr 302
Adresse : Adresse Ikke Definert
Tiltakshaver : Vestland Eiendom Og Boligutvikling AS
Tiltaket : Nybygg tomannsbolig

Vi viser til søknad mottatt 21.05.21 og tilleggsdokumentasjon mottatt 09.09.21.

1. Søknaden gjelder:

- Oppføring av tomannsbolig med tilhørende utomhusanlegg som vist på innsendte tegninger.



Tiltakets bruksareal er oppgitt til å være 481,7 m².
Tomteutnyttelsen er oppgitt til å være BRA = 40,74%.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Oppføring av tomannsbolig med tilhørende utomhusanlegg som vist på innsendte tegninger.

Tiltakets bruksareal er oppgitt til å være 481,7 m².
Tomteutnyttelsen er oppgitt til å være BRA = 40,74%.

2.1 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.

2.2 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt og med minimum 4 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.3 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 161,5 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.4 Atkomst og avkjørsel

Bymiljøetaten har i vedtak datert 20.11.20 godkjent avkjørsel til eiendommen. jf. veglova §§ 40 til 43. Vilkår og krav i vedtaket skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4.

2.5 Vannforsyning og avløp

Vann- og avløpsetaten har gitt forhåndsuttalelse datert 12.05.21 med saksnummer 2020/112150-7. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone).

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gnr48/bnr34 (Ørjan Søylen).

Nabomerknad (utklipp):

Merknad til nabovarselet:

Gulvet i øverste etasje bør flukte med terrenget i høyde. Bygget bør trekkes fremover mot veien, da det vil gi bedre utsikt, og gi mindre sjenanse for naboene.

Ansvarlig søker svarer på merknaden (utklipp):

Nabovarsling

Det er mottatt en merknad på nabovarselet.

Vår kommentar:

Foruten en mindre del av øverste etasje flukter denne med terrenget i høyde. Det er ikke ønskelig å trekke bygget nærmere vei pga byggegrense mot kommunal vei.

Vår kommentar

Omsøkte eiendom er bratt og ny tomannsbolig plasseres inn i terrenget slik at øverste etasje har utgang til terrenget på baksiden av bygget. Nabomerknaden går ut på at øverste etasje bør flukte med terrenget og at boligen bør trekkes lengre mot veien.

Innsendte tegninger viser at øverste etasje ligger litt høyere enn terrenget, men ikke mye (se bilde under)



I rundskriv fra H-8/15 utarbeidet av moderniseringsdepartementet står det følgende: Dersom et tiltak overholder de krav til høyde og avstand som følger av plan- og bygningsloven § 29-4, og for øvrig er i tråd med plan, så gir ikke denne bestemmelsen hjemmel til å avslå en søknad i sin helhet. Den gir derimot hjemmel til å avslå foreslått plassering og høyde, og til å kreve en annen plassering eller høyde.

Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold.



Ny bolig overholder kravene til høyde og avstand i plan- og bygningsloven og vil heller ikke påvirke solforholdene til eksisterende boliger i stor grad. Vi viser ellers til vedtaket.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
VESTLAND EIENDOM OG BOLIGUTVIKLING AS	922352305	SØK- Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
AASEBØ SAG AS	987701455	PRO- Tiltaksklasse 1	Hele tiltaket foruten sanitærinstallasjoner
AASEBØ SAG AS	987701455	UTF- Tiltaksklasse 1	Hele tiltaket foruten sanitærinstallasjoner

ANDERSEN & SØNN RØRLEGGERFORRETNING AS	942032846	PRO- Tiltaksklasse 1	Sanitærinstallasjoner
ANDERSEN & SØNN RØRLEGGERFORRETNING AS	942032846	UTF- Tiltaksklasse 1	Sanitærinstallasjoner
RAVNANGER HUS AS	885779522	Kontroll- Tiltaksklasse 1	Fuktsikring og lufttetthet

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har i vedtak datert 01.03.21 gitt dispensasjon for byggegrensen langs kommunalvei.



NORSTRAND EIENDOMSRÅDGIVNING AS
Storebotn 10
5309 KLEPPESTØ

Vår referanse: 2021/11706-2
Saksbehandler: Ida Vendela Lilletvedt
Dato: 1. mars 2021
Deres ref.:

Fana. Gnr 48 bnr 302. Smøråsvegen. Søknad om dispensasjon fra byggegrense. Vedtak fra Bymiljøetaten

Bymiljøetaten viser til søknad datert 08.02.2021, vedrørende dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei; Smøråsvegen, for ovennevnte eiendom.

Etter veglovens § 29 annet, jf. første ledd, fastslås hovedregelen for byggegrensens utstrekning til 15 meter fra midtlinje på kommunal vei, dersom byggegrensen ikke er regulert i kommune- eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Eiendommen ligger i et uregulert område. Det aktuelle tiltaket ønskes gjennomført innenfor lovens byggegrense på 15 m og krever dispensasjonsvedtak fra Bymiljøetaten etter veglovens § 30.

Vedtaket

Etter Bymiljøetatens vurdering vil tiltaket ikke berøre veiinteressene på en måte som er til hinder for veivedlikeholdet eller eventuell fremtidig veitvidelse.

I henhold til delegert fullmakt og med hjemmel i veglovens § 30 jf. 29, dispenserer Bymiljøetaten fra lovens byggegrense på følgende vilkår:

- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere veimidte enn ca 4 meter, slik innsendt søknad viser.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med frisksoner til veikryss eller egen avkjørsel.
- Det kan ikke rettes erstatningskrav mot veiholder ved eventuell skade på tiltaket forårsaket av veivedlikeholdet, herunder brøyting, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere kommunal vei enn gjeldene byggegrense.
- Utførende må ha godkjent arbeidstillatelse fra Bymiljøetaten (jf. vegloven §§ 32 og 57), samt godkjent arbeidsvarslingsplan, før arbeid på eller ved vei kan starte opp, dersom dette er aktuelt.

3.6 Unntak fra plankrav

Tiltaket unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.3.2.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

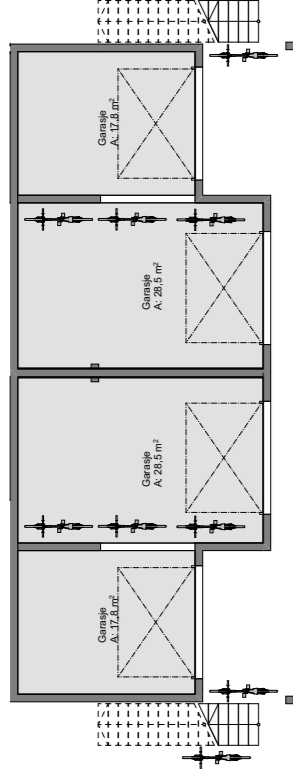
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Eirik Haukanes Aasheim - saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

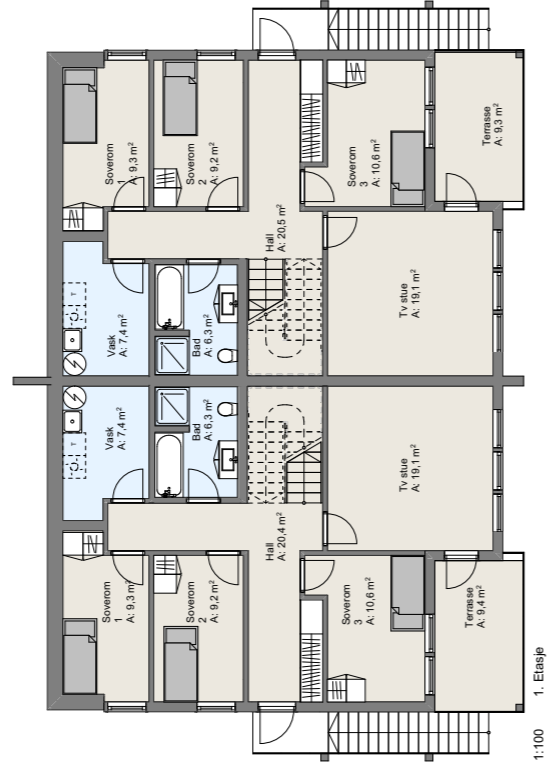
Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Ørjan Søylen, Smøråsvegen 75B, 5238 RÅDAL

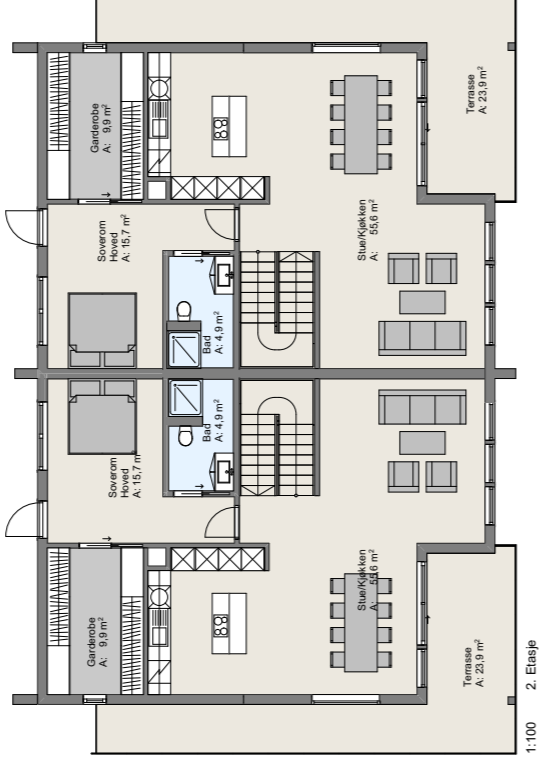
Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest.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



1:100 U.Etasje



1:100 1. Etasje



1:100 2. Etasje

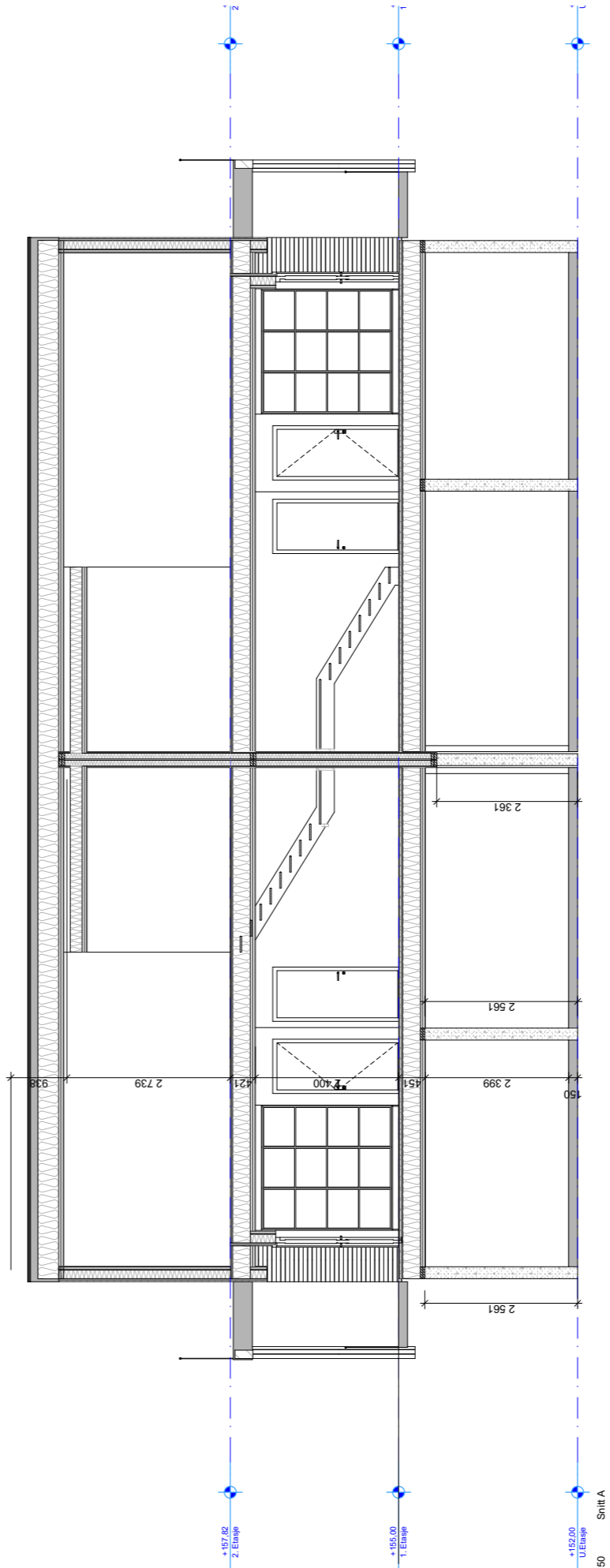
VEBO
VESTLAND EIENDOM
OG BOLIGUTVIKLING

Aasebo Sag AS
BYGG & TRELAST

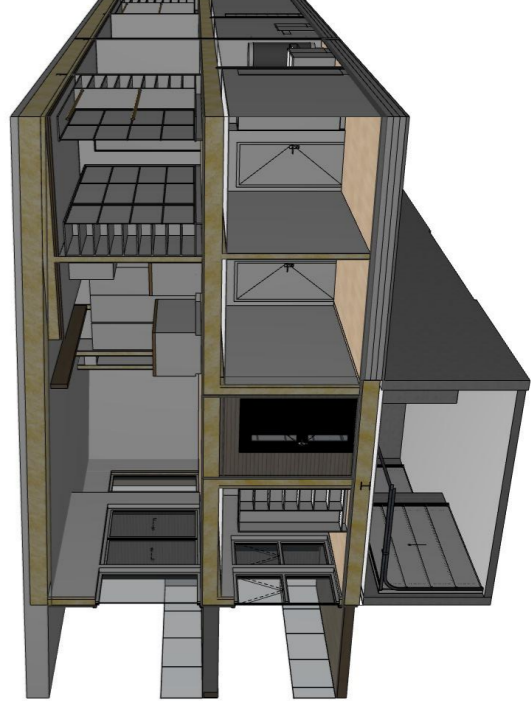
Traktholder: **VEBO**
Prosjekt: **2-Manns Smøråsvegen Nettveit 5000 Bergen**

Dato:	26.03.2023	Sign:	Korvoll
Oppr. nr.:	489302	Dato oppr.:	NF
Prosjekt nr.:		Akseri:	A2
Prosjekt nr.:		Dato oppr.:	23.09.2020

Tomte nr.: A71-101
Tomte nr.: A71-101
Rev.:



1:50 Snitt A



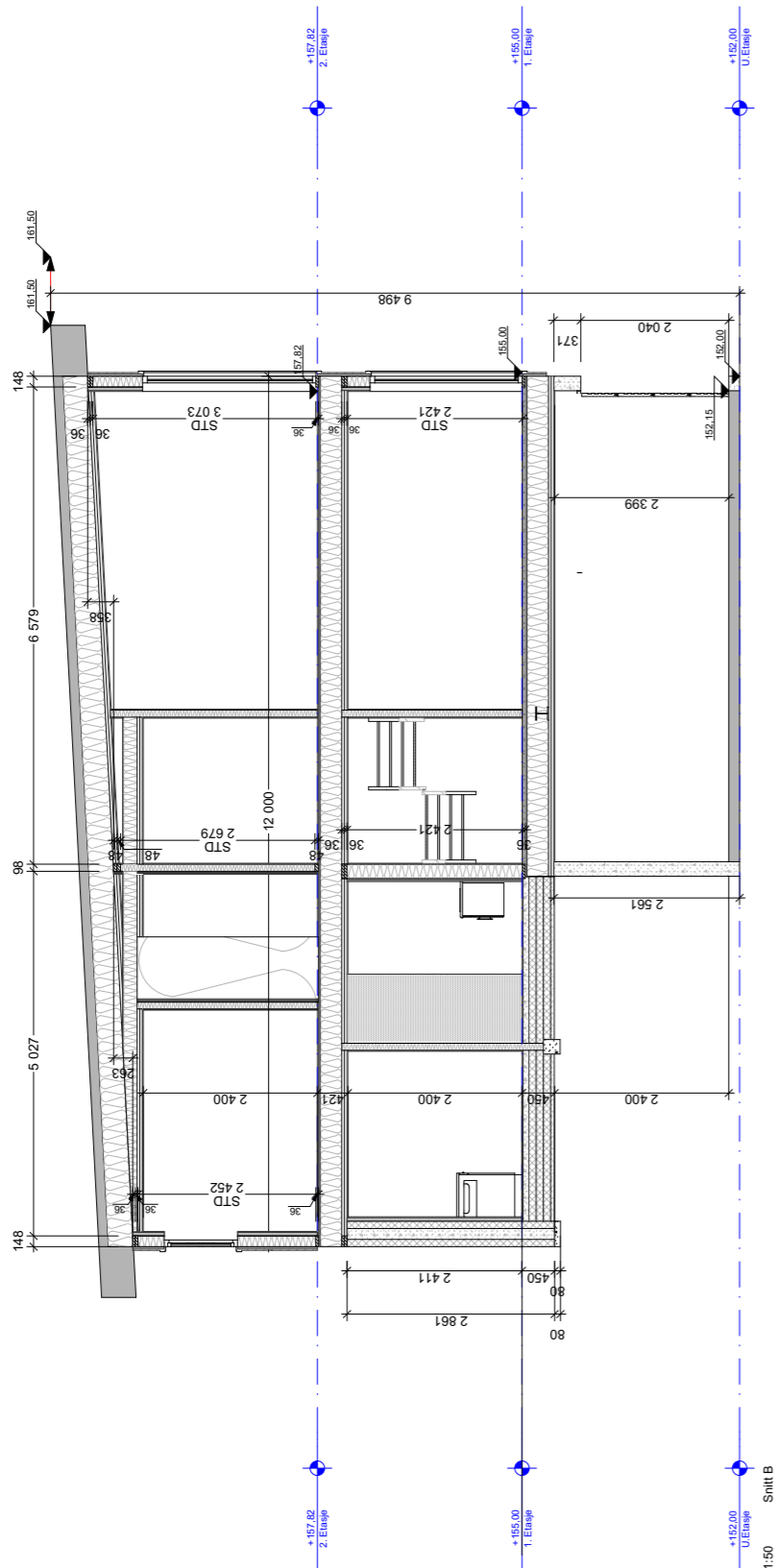
VEBO
VESTLAND EIENDOM
OG BOLIGUTVIKLING

Aasebo Sag AS
BYGG & TRELAST

Traktholder: **VEBO**
Prosjekt: **2-Manns Smøråsvegen Nettveit 5000 Bergen**

Dato:	23.06.2022	Sign:	Korvoll
Oppr. nr.:	489302	Dato oppr.:	NF
Prosjekt nr.:		Akseri:	A2
Prosjekt nr.:		Dato oppr.:	23.09.2020

Tomte nr.: A30-101
Tomte nr.: A30-101
Rev.:



**BERGEN
KOMMUNE**

Bergen kommune

Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN

Telefon: 55 56 60 00

E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

Dato: 27.11.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	48	Bruksnr.:	302	Seksjonsnr.:	2
Adresse:	Smøråsvegen 81, 5238 RÅDAL				

Vann

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

Kommentar

Sak pågår! Søknad om tilknytning for private stikkledninger til offentlig vann og avløp er under behandling/ikke avsluttet.

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

LEVERANSEBESKRIVELSE

2-MANNSBOLIG – Smøråsveien 79 og 81



Boligen leveres etter norsk standard TEK 17 eller bedre.

Utvendig

Kledning leveres ferdig malt fra Ultimalt i Jotuns farger Sotgrå 0683 (liggende) og Sandgrå 9076 (stående).

1 stk utvendig frostsikker kran fra FM Mattson

Balkonger leveres impregnert ubehandlet og med rekkverk i glass.

Sort gatedør i type Hovdeby med glass fra Bygg1 med ytterdørvrider i messing med børstet krom overflate. Nr. 2 fra Bygg1.

Vinduer og altandører leveres fra Lyssand ferdig malt i fargen Dempet Sort både utvendig og innvendig.

Innvendig

Innvendige dører av type Base1 med pakning i hvit fra Bygg1 med sort dørvrider nr.19 fra Bygg1.

Gulvlister og innvendige dørlister leveres ferdig malt hvit 12 mm rund kant.

På gulv hvor det ikke levers fliser leveres 1-stavs kvalitetslaminat fra Pergo. Type CHALKED NORDIC OAK

Gipset og malte vegger med listfrie overgang til vegg, tak og vinduer i alle rom med unntak av badrom som har flis.

Ventilasjonsanlegg fra System Air.

Kjøkken:

Kjøkken fra kvalitetsleverandør JKE laminatbenkeplate, frittstående sort ventilator, 90 cm kokeropp og 2 stekeovner i høyskap integrert oppvaskemaskin og kjøleskap

Peis: Sargas 3

Trapp

Trapp fra vestlandstrappen med malte vanger og eiketrinn

Garderobedører i Hall fra Amiga Garderobes

Fliser 60x60 flis fra Norfloor

Elektro:

Plan 2. etasje

Stue/kjøkken 55,6 m²

- 3 stk. lampepunkt m/bryter
- 14 " led spotter m/kasse og dimmer
- 16 " stikkontakter 15/2 «lavtbyggende»
- 1 " komfyrkontakt 25/2
- 1 " komfyrvakt (stenger strømmen ved tørrkoking)
- 1 " stikkontakt for oppvaskemaskin 15/2
- 2 " stikkontakt for stekeovn 15/2
- 1 " stikkontakt for kjøleskap 15/2
- 1 " stikkontakt for kjøkkenvifte 15/2
- 2 " datakontakt
- 1 " antennekontakt

Trapp:

1 stk. lampepunkt m/endevender

Hoved sov

1 stk. lampepunkt m/bryter
4 " stikkontakter 15/2

Garderobe

1 stk. lampepunkt m/bryter
1 " stikkontakter 15/2

Bad 4,9 m2

4stk. led spotter m/kasse og dimmer
1 " lampepunkt m/bryter over speil
1 " stikkontakt 15/2 «lavtbyggende»
0,5 kW varmekabel m/ gulvføler

Plan 1. etasje

Hall:

6 stk. led spotter m/kasse og dimmer
4 " stikkontakter 15/2 «lavtbyggende»
0,6 kW varmekabel m/ gulvføler

Tv stue:

1 stk. lampepunkt m/bryter
4 " led spotter m/kasse og dimmer
7 " stikkontakter 15/2 «lavtbyggende»
2 " datakontakt
1 " antennekontakt

Sov 1

1 stk. lampepunkt m/bryter
3 " stikkontakter 15/2
Varmekabler med gulvføler.

Sov 2

1 stk. lampepunkt m/bryter
3 " stikkontakter
Varmekabler med gulvføler

Sov 3

1 stk. lampepunkt m/bryter
3 " stikkontakter 15/2

Bad

6 stk. led spotter m/kasse og dimmer
1 " lampepunkt m/bryter over speil
1 " stikkontakt 15/2 «lavtbyggende»
0,7 kW varmekabel m/ gulvføler

Vaskerom

1 stk. lampepunkt m/bryter
1 " taklampe Myra led 15W m/montering
1 " stikkontakt 15/2
1 " stikkontakt for vaskemaskin 15/2
1 " stikkontakt for tørketrommel 15/2
1 " stikkontakt for vvb. 15/2
1 " stikkontakt for ventilasjon. 15/2
0,6 kW varmekabel m/ gulvføler

U-Etasje

Garasje 2 stk. lampepunkt m/bryter
2 " taklampe led 18W m/montering
6 " stikkontakter 15/2
1 " rør fremlegg til ladestasjon

Utvendig.

5 stk. lampepunkt m/bryter
5 " utelampe Artes sort LED
5 " stikkontakter 15/2 D +j tett

Diverse. 1 stk. ringeanlegg komplett

5 " optiske seriekoblede røykmeldere.230V



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 48/302/0/0
Utlistet 27. november 2023

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
383373877	Grunneiendom	0	Ja	1 186,2 m ²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
31010000	30	FANA. GNR 48 BNR 3 MFL., SMØRÅS	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
48/118	301230882	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	26.07.2023	202314261
48/118	301230882-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	26.07.2023	202314261
48/125	25181913	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	02.11.2018	-
48/62	139504623-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Igangsettingstillatelse	26.03.2014	201336312

Skrevet ut 27. november 2023

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 begrensningsslinje 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

Kommuneplanens areadel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 27.11.2023


Arealplan-ID: 65270000

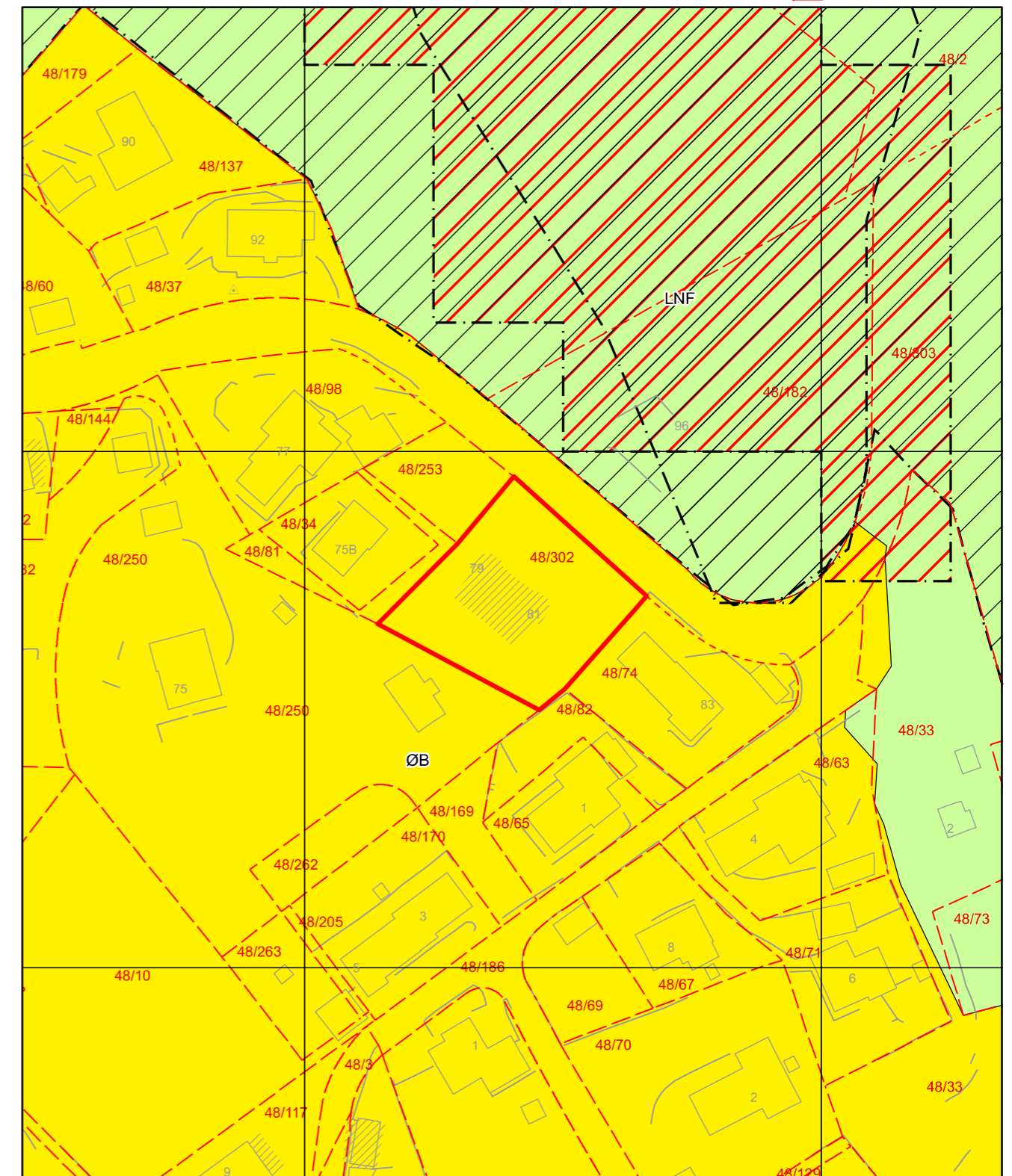
Gnr/Bnr/Fnr: 48/302/0/0

Adresse: Smøråsvegen 81 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



2023/12031

Søknad om seksjonering

Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn friluftsliv	Øvrig byggesone
	Angitthensyn naturmiljø	LNF
	Faresone	

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn <i>Bergen</i>	Kommunens adresse <i>Pb 7700, 5020 Bergen</i>	Kontaktperson <i>M. Ellefath</i>
---------------------------------	--------------------------------------------------	-------------------------------------

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn Bymann og stril eiendom AS v/Martin skotnes	Fødselsnr./Org.nr. 922767637	E-postadresse martin@vebo.no
Adresse Fjøsangerveien	Postnummer 5068	Poststed Bergen
		Telefonnummer 90560668

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 4601	Kommunens navn Bergen	Gårdsnr. 48	Bruksnr. 302	Festenr.
--------------------	--------------------------	----------------	-----------------	----------

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
922767637	Bymann og stril eiendom as	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	50	B	13				25				37			49
2	B	50	B	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 100				Nevner = 100											

Dato

06.02.23

Innsenderens underskrift

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato | Innsenderens underskrift

06.02.23

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
06.02.2023		Byman og stril eiendom v/kristian Jæger
06.02.2023		Bymann og stril eiendom v/Martin skotnes

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen	48	302	
Dato	Underskrift	Stempel		
27.4.2023				

Dato | Innsenderens underskrift

06.02.23

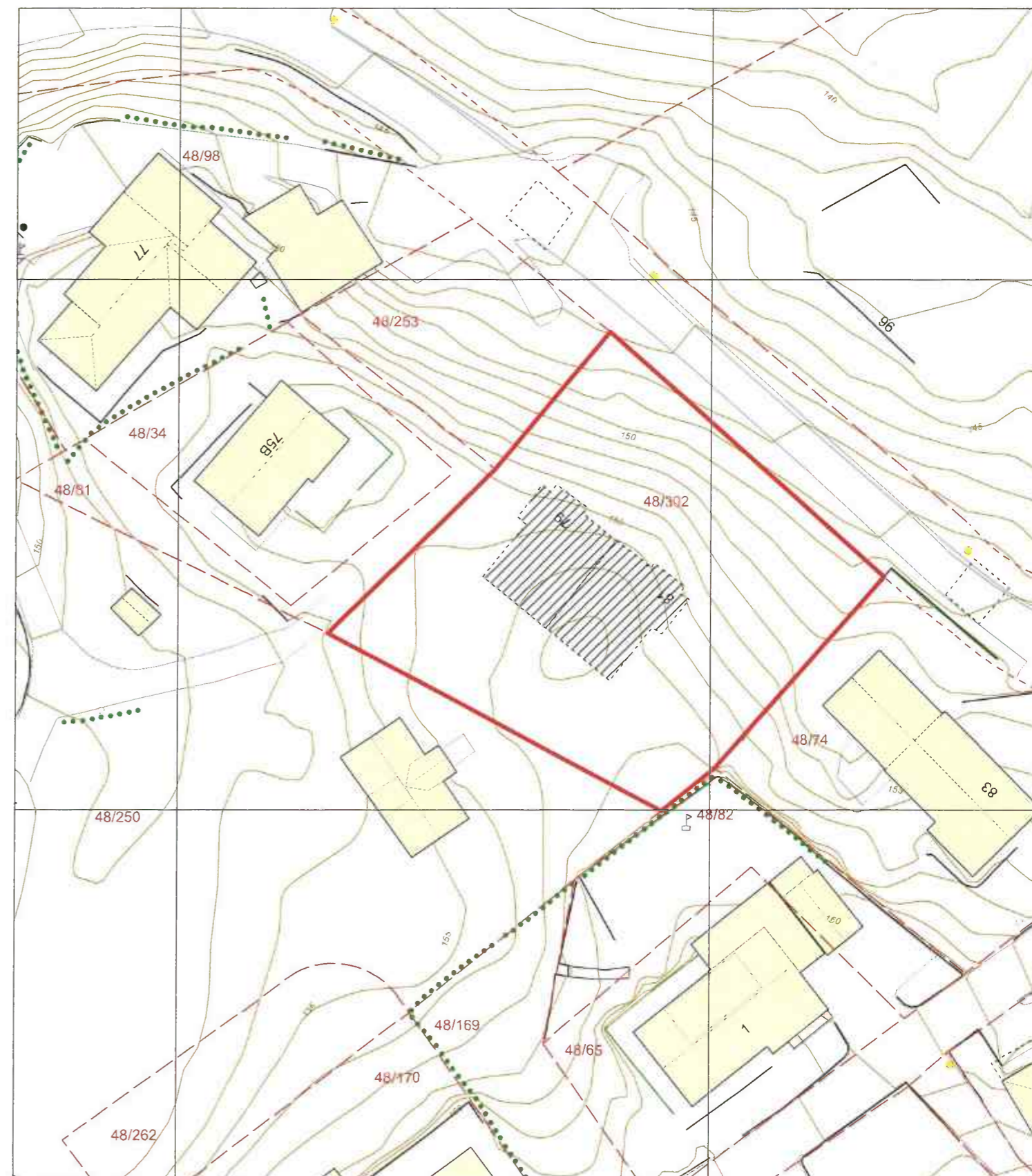


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.04.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 48/302/0/0
Adresse: Smøråsvegen 79



Eiendomsgrense	Traktorveg	Allé	EL belysningspunkt	Skap
Bygning	Byggemeldt anlegg	Hekk	EL Nettstasjon	Fastmerker
Byggemeldt bygning	Høydelinjer	Flaggstang	Ledning kum	Markert eiendom
Gangveg og sti	InnmåltTre	Portstolpe	Mast	

114

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613728402
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
922767637	BYMANN OG STRIL EIENDOM AS		Fjøsangerveien 70A, 5068 BERGEN

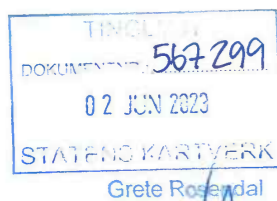
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4601	48	302

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	48	302	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	48	302	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Bymann og stril Eiendom as	
Adresse: Fjøsangerveien 70 A	
Postnummer: 5068 Bergen	Poststed:
Fødselsnr./Org.nr. 922 767 637	Ref.nr.

Plas	
Doknr.: 840875 Tinglyst: 08.08.2023 STATENS KARTVERK	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Bymann og stril eiendom as Ailin Dale Brakstad Bjørn Erik Håkonsen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 922 767 637 040791 100976

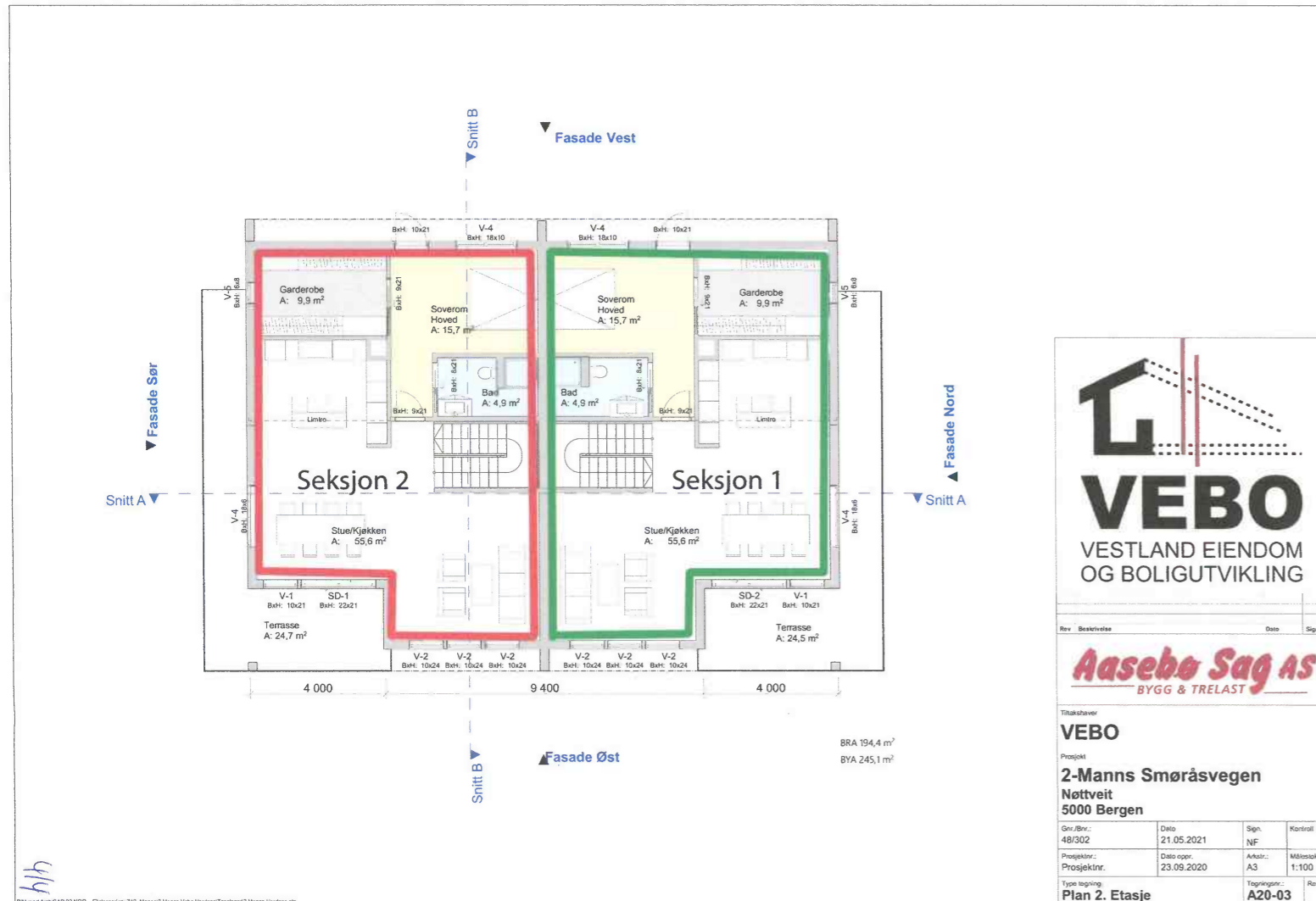
2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601	Bergen	48	250		
4601	Bergen	48	302		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	4601	Bergen	48	74	
	4601	Bergen	48	65	
	4601	Bergen	48	63	
4601	Bergen	48	71		
4601	Bergen	48	67		

B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	-----------------------------------------

KRISTIAN ØREGER MARTIN BLUMES



OVERSIKT LEVERANDØRER

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Som eiere av Gnr 48 bnr 302 og Gnr 48 Bnr 250 gir vi med dette rettigheter til påkobling av allerede lagt vann og avløpsledning på disse eiendommen.

Det gies og rettigheter for legging av vann og avløpsledning over disse eiendommen for påkobling til de allerede lagte ledninger.

Det gies og rettigheter for tilkomst til ledninger som ligge på disse eiendommene for fremtidig vedlikehold.

Med disse rettigheter følger det og ansvar for å delta på fremtidig vedlikehold av ledninger fra det punktet du er koblet på.

Rettighet gjelder når de økonomiske forpliktelser for påkobling er betalt.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

6. Underskrifter

Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

Karlsson Martin Arildskal Børnes

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

<p>Kjøkken:</p> <p>Askøy kjøkken senter JKE Kjøkken Kontaktperson: Thomas Olsen Tlf 98 62 53 07 Epost: thomas@askoykjokken.no</p>	<p>Elektriker:</p> <p>Askøy Bergen elektro Storebotn 58 - 5309 Kleppestø Kontaktperson: Bjarte Hjelte Tlf.: 56 15 14 00 Mob.: 932 32 822 Epost: bjarte@askoy-bergenelektro.no</p>
<p>Rørlegger:</p> <p>Andersen & Sønn Rørleggerforretning AS Juvikflaten 16 – 5308 Kleppestø Kontaktperson: Morten Henriksen Tlf.: 56 15 19 70 Mob.: 93 49 55 15 morten.henriksen@bademiljo.no</p>	<p>Fliser:</p> <p>Aasebø Murservice AS Storebotn 12 A – 5309 Kleppestø Kontaktperson: Eirik Aasebø Mob.: 97 58 04 85 Epost: post@aasebomur.no</p>
<p>Maler:</p> <p>Westcolor AS Hanøyvegen 485- 5310 Hauglandshella Kontaktperson: Rainar Akselsen Mob.: 90 91 05 79 Epost: post@westcolor.no Nettsted: www.westcolor.no</p>	<p>Trapp :</p> <p>Børnes og Fosse AS Storebotn Næringspark 54 Kontaktperson : Knut Arild Børnes Epost : post@vestlandstrappen.no Nettsted : www.vestlandstrappen.no</p>
<p>Utbygger</p> <p>Vestland eiendom og boligutvikling as Skogveien 57 5306 Erdal Kontaktperson: Martin skotnes Tlf: 90560668 Epost: martin@vebo.no</p>	<p>Betong</p> <p>Aasebø betong as Storeboten 12 A 5309 kleppestø Kontaktperson. Tommy Knutsen Tlf: 98 21 79 06 Epost: tommy@aasebobetong.no</p>



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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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

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

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

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

Finansklagenemda

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

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE 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-antennor 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

