



Dalheim \ Rasmussen
Advokatfirma

SALGSOPPGAVE



**EIKEBAKKEN 2
5038 BERGEN**

BOLIGEIENDOM,
2 LEILIGHETER + TIDLIGERE BUTIKKLOKALE

DalheimRasmussen Advokatfirma ANS
C. Sundts gate 39, Pb 2026 Nordnes, 5817 Bergen
Telefon 55 54 70 70
www.dalheimrasmussen.no

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Adresse/matrikkel	Eikebakken 2, 5038 Bergen.
Matrikkel	Gnr 168 bnr 1701,
Beliggenhet	Sentralt i forhold til Bergen sentrum, Norges Handelshøyskole m.m. Butikk, busstopp og Hellen skole like i nærheten. Nærhet til byfjellene.
Byggeår	1915
Innhold	<p>Boligeiendom med to leiligheter, samt tidligere butikklokale i kjelleretasjen.</p> <p><u>Leilighet i 1. etg.:</u> Felles trappegang/ entrè, kjøkken, 2 stuer og soverom.</p> <p><u>Leilighet i 2. etg.:</u> Felles trappegang/entrè, kjøkken, 2 stuer og soverom (omdisponert). Soverom på tørkeloft (formodentlig ikke godkjent)</p> <p><u>Kjelleretg.:</u> Boder. Tidligere butikklokale.</p> <p><u>Loft:</u> Utover soverommet til leilighet i 3. etg, er det boder.</p>
Areal	Bruttoareal: 216 m ² /210 m ² BRA: 175 m ² /178 m ² P-rom: 133 m ² /113 m ²
Standard	<p>Eiendommen har behov for rehabilitering/oppgradering.</p> <p><u>Innvendig:</u> Generelt gammel standard. Utidsmessig. Slitasje. Dels fuktskader i tak og vinduskarmer.</p> <p><u>Utvendig.</u> Nytt tak i 2000. Noen vinduer er skiftet. Malt utvendig i senere tid.</p>
Tomten	Tomteareal: 974 m ² .

Eiendommen vurderes å kunne ha potensiell utbyggingsmulighet. Den er i gjeldende kommuneplan regulert til arealformål bygg- og anlegg, ytre fortettingssone (utnyttelsesgrad 30 -120%), - og ligger inntil arealformålgrensen for planens byfortettingssone ved senterområdet ved Norges Handelshøyskole.

Eiendommer i nærheten er bygget ut i senere år, med økt fortetting.

Vei, vann, avløp

Avkjørsel direkte fra offentlig vei (fylkesvei), formodentlig fra gammelt av. Gangadkomst fra Eikebakken.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det foreligger kommunalt pålegg om utbedring av den private stikkledningen for avløp.

Kommunale avgifter

Kr 15 333,14 per år (2019).

Takst/tilstandsrapport

Det vises til vedlagte tilstandsrapport av ingeniør Øyvind Westheim, datert 14/8-2019 og takst ved Kjell-Erik Nilsen, datert 4/9-2019.

**PRISANTYDNING/
OMKOSTNINGER**

**Prisantydning/
prisvurdering**

Markedsverdi/salgsverdi iht takst : kr 3 850 000
– 4 900 000

Middelverdien for de to takstene gir prisantydning kr 4 375 000,-.

Bud ønskes.

Eiendommen selges høystbydende forutsatt at det ikke er sannsynlig at ytterligere salgsforsøk vil gi høyere utbytte.

Bud må inngis skriftlig. Budskjema ligger ved bakerst i salgsoppgaven.

Senere budøkninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr. e-post.

Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemaet.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen dekker kjøper

tinglysningsgebyr og dokumentavgift for overføring av hjemmel – henholdsvis kr. 525 og 2,5 % av kjøpesummen, samt kr. 430,- pr. pantedokument som skal tinglyses for kjøpers lån ifm med kjøpers finansiering av kjøpet.

I tillegg betaler kjøper kr. 6.250 til medhjelper for utstedelse av skjøte og dokumentkontroll.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger innbetales til DalheimRasmussen Advokatfirma ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 6501.06. 27480. Alle innbetalinger merkes ”Sak 34754/EAR”.

SÆRLIGE KJØPSFORHOLD

Eiere/hjemmelshavere

Rita Heldal
Anne Marie Lindes dødsbo
Morten Kvaleid
Kjell Hansen
Toril Heldal Hansen
Pål Halvor Heldal
Tom Arne Heldal
Grete Helene Knudsen
Nina Svorken

Selger

Bergen tingrett. Salget skjer i forbindelse med oppløsning av sameie i eiendommen, etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

Tingrettens medhjelper/saksansvarlig megler

Adv. Eric A. Rundhovde.

Informasjon om tvangssalg

Hovedtrekkene i reglene om kjøp på tvangssalg er:

Mangelskrav kan i mer begrenset grad gjøres gjeldende.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

Bud er bindende for budgiver i 6 uker.

Tingretten avgjør om et bud skal aksepteres/stadfestes.

Tvangssalget kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting / aksept av budet. Foreliggende sak gjelder oppløsning av sameie og

tilbakekall av tvangssalget er lite sannsynlig.

Når et bud er akseptert/stadfestet, overtar kjøper eiendommen på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt. Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten med forespørsel om dette aksepteres.

NB! I foreliggende sak er det ønskelig at overtakelse skjer så snart mulig etter at budet er akseptert av tingretten. Overtakelse skjer etter nærmere avtale, mot oppgjør av kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av eiendommen, rydding etc.

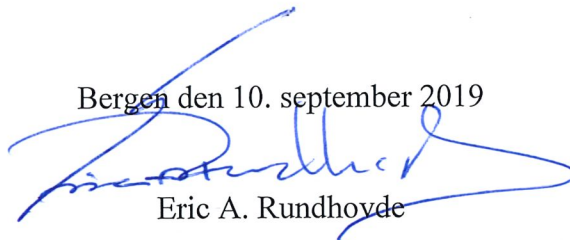
Samtlige pengeheftelser i eiendommen vil bli slettet ved salget.

Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

Medhjelpers/meglernes vederlag:

Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper. I tillegg kommer nevnte vederlag til medhjelper for utstedelse av skjøte.

Bergen den 10. september 2019



Eric A. Rundhoyde

Vedlegg

- 1) Tilstandsrapport ved ing. Westrheim, datert 14/8-2019
- 2) Takst ved takstmann Kjell Erik Nilsen, datert 4. september 2019
- 3) Kartutsnitt kommuneplankartet. Planvedtektene finnes på kommunes nettsider.
- 4) Grunnboksutskrift
- 5) Basiskart
- 6) Tegninger av huset, fra 1914
- 7) Budskjema



DalheimRasmussen Advokatfirma – advokattjenester innen fast eiendom.

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 168: Bnr 1701
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Betegnelse: Boligbygg
Adresse: Eikebakken 2, 5038 BERGEN



Horisontal del tomannsbolig: BRUKSAREAL (BRA): 178 m² AREAL, P-ROM: 113 m²

MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. 4 900 000

LÅNEVERDI:

KR. 4 400 000

Utskriftsdato: 04.09.2019 Oppdragsnr. 723
Dato befaring: 26.08.2019 Referansenr. e9a974b

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91
Organisasjonsnr: 916 635 125

Sertifisert takstmann:

Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen
Telefon: 900 76 791
E-post: ke-nilsen@outlook.com
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

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

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/76c4c665-197d-4706-b38b-75bbc5b0235e>

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befaring av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verdipurvering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelser eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger. Det er ikke foretatt funksjons-testing av komponenter eller installasjoner. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besikket takstobjektet slik som god skikk tilsier. Takstforetakets mandat er å fastsette eiendommens verdi ut fra foretakets beste skjønn.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	4 900 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	4 400 000

Markedsvurdering
Sentral beliggenhet i Helleveien. Eiendom med utviklingspotensiale.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Dalheim og Rasmussen Advokatfirma v/advokat Eric A. Runhovde
Takstmann:	Kjell-Erik Nilsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.08.2019. - Eric A. Runhovde. Advokat. - Pål Heldal. - Kjell-Erik Nilsen. Takstmann. Tlf. 900 76 791

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligbygg
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt i Helleveien med kjøretilkomst direkte fra Helleveien og gangtilkomst fra Eikebakken som går på nordsiden av eiendommen. I tillegg er det en eldre parkeringsplass litt lengre mot nordvest med direkte avkjørsel fra Helleveien. Sørvestvendt beliggenhet med glimt av sjø fra 2. etasje. Busstopp like ved, gode bussforbindelser til Bergen sentrum. Planlagt bybanestopp ved Handelshøgskolen. Dagligvarehandel, Hellen skole og barnehage i nrområdet. Kort avstand til Handelshøgskolen. Ellers Røde Kors sykehjem like ved mot sør. Kort avstand til sjø og turområder.
Bebyggelsen:	Området er utbygget med eldre frittliggende boligbygg og flerfamiliehus. Røde kors sykehjem like ved.
Standard:	Huset har eldre enkel standard.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med natursteinmur langs grense mot Helleveien. Gruset oppkjørsel og parkeringsplass for flere biler inne på egen grunn langs huset i plan med underetasje. Oppkjørsel og parkeringsplass er overgrodd. Støpt trapp langs huset mot nordvest, skiferplate ved hovedinngang. Tomten er i det vesentlig lett skrånede mot Eikebakken. Avtrappet med mur like nordvest for huset hvor det er planert ut terreng i flere platå. En del eldre trær og noe beplantning. Tomten er i det vesentlig inngjerdet. Tomten bærer preg av lite eller ingen vedlikehold over tid.
Regulering:	Eiendommen inngår i bebyggelsesplan for Bergenhus, Eikebakken. Plan-ID: 10230000. Ikraftdato: 22.10.1947. Dekningsgrad 2,8%.
Kommuneplan:	Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel 2018 - 2030. Arealplan-ID: 65270000. Ikraftdato: 19.06.2019. Arealformål: Bebyggelse og anlegg. Dekningsgrad: 100%. Sentrumsformål, dekningsgrad: <0,1% (0,1m2) Hensynsoner: Vei - støy - gul sone, dekningsgrad: 52,2% Vei - støy - rød sone, dekningsgrad: 47,8%.
Adkomstvei:	Eikebakken: Kommunal veg. Helleveien: Fylkesveg.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Matrikkel: Gnr 168: Bnr 1701
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Eikebakken 2, 5038 BERGEN

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91




Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at privateledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Andre forhold:	Angjeldende eiendom inneholder to boligenheter, men er registrert som enebolig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 168 Bnr: 1701
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	974 m ² Arealkilde: Matrikkelen
Hjemmelshaver:	Rita Heldal, ideell 1/8 part Anne Marie Linde, ideell 1/8 part. Morten Kvaleid, ideell 1/4 part. Kjell Hansen, ideell 1/8 part. Torill Heldal Hansen, ideell 1/8 part. Pål Halvor Heldal, ideell 1/16 part. Tom Arne Heldal, ideell 1/16 part. Grete Helene Knudsen, ideell 1/16 part. Nina Svorken, ideell 1/16 part.
Adresse:	Eikebakken 2, 5038 Bergen

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Opplysninger fra infoland	28.08.2019		Innhentet		
Kartverket	03.09.2019		Fremvist		
Div. opplysninger		Eier			

Bygninger på eiendommen

Horisontal del tomannsbolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1915 Anvendelse: Oppført med to etasjer, underetasje og loft. Inneholder to boligenheter. Tilbygg mot nordøst er antatt oppført ca. 1960. Felles oppgang.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	63	44		44	Tidligere butikk/kontorlokale, lager, boder, vaskekjeller.
1. etasje	65	59	52	7	Felles trappegang 1, kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom.
2. etasje	64	58	54	4	Felles trappegang, kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom
Loft	18	17	7	10	Innredet rom, boder
Sum bygning:	210	178	113	65	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Matrikkel: Gnr 168: Bnr 1701
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Eikebakken 2, 5038 BERGEN

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91



Kommentar areal

Vaskekjeller og 2 boder har utvendig tilkomst.
Dels skråtak i 2. etasje. Skråtak på loft, bratt trappetilkomst.
Arealene er målt med lasermåler på stedet, BTA er beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje		Tidligere butikk/kontorlokale, lager, boder, vaskekjeller
1. etasje	Kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom	Felles trappegang 1
2. etasje	Kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom	Felles trappegang
Loft	Innredet rom	Boder

Konstruksjoner og innvendige forhold - Horisontal del tomannsbolig

Bygning, generelt

Bolig oppført med to etasjer, underetasje og uinnredet loft. Inneholder to boligenheter.
Eiendommen bærer preg av å ha vært ubebodd over lengre tid.
Vann var avstengt i 2. etasje under befaring. Ifølge opplysning er det lekkasje/skade på utvendig avløpsledning inne på egen eiendom.
Ifølge opplysning er yttertak skiftet ca. år 2000. De fleste vinduer er antatt skiftet 1980 - 1990. Deler av kledning er over tid dels skiftet.
Eldre innredninger på kjøkken og våtrom. Eldre vann og avløp.
Nyere elektrisk inntak/sikringsskap (i fellesgang).
Det er nødvendig med renovering/oppdatering av bygningen.

Grunn og fundamenter, generelt

Grunnmur oppført av naturstein, utvendig/innvendig pusset. Støpt langs grunnmur mot Helleveien.
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur er dels utlektet og platet, antatt ingen isolasjon.
Innvendig en del fukt/fukttilsig, avskallet puss/maling, spesielt i bakre del av underetasje.
Utvendig sprekker/riss og skader i puss.

Gulv på grunn

Støpt gulv, antatt ingen isolasjon (En mindre del med tregulv).
Fukttilsig.

Frittbærende dekker

Trebjelkelag, hva angår isolasjon er uvisst.

Yttervegger

Oppført av plank med utvendig liggende trepanel. Antatt bindingsverk i tilbygg.
Stående trepanel i gavl-vegger (møne).
Stedvis antas at kledning er skiftet.
I det vesentlig eldre kledning.

Takkonstruksjoner

Mansard takkonstruksjon med sutaksbord. 3 stk. arkutbygg. Utvendig tekket med glasserte teglplanner.
Arkutbygg er sinkbeslått.
Renner/nedløp av plast.
Ifølge opplysning er yttertak, papp og lekter skiftet i ca. år 2000.
Hull i nedløp mot sørvest. Renner bør rengjøres.
Synlig mitsporer i tak-konstruksjon på loft.

Vinduer

Vinduer i trekarmer med 2-lags isolerglass.
Noen vinduer i fellesgang og på loft med enkelt glass. Et glass er synlig punktert (2. etasje).
Avskallet maling/kondens/lekkasje ved noen vinduer. Det antas at noen vinduer er skiftet ca. år 2000 ellers av eldre dato.

Ytterdører og porter

Eldre utvendige malte dører i underetasje og 1. etasje.
Noen dører har glassfelt.
Dørene slår inn.


Innvendige dører

1. etasje: Eldre malte furudører. Dobbel skyvedør mellom stue/spisestue (går tregt).
2. etasje: Eldre innvendige finerte dører med glatt overflate. Foldedør mellom stue/spisestue.
Glassfelt i dør til entredør og dør til spisestue.

Matrikkel: Gnr 168: Bnr 1701
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Eikebakken 2, 5038 BERGEN

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91



Overflater på innvendige gulv			
Gulv har beleg, vinylbelegg, tepper og mosaikkfliser. Eldre overflater. Skade på gulvbelegg i bad 1. etasje, jfr. bilde.			
	Gulv i bad 1. etasje.		
Overflater på innvendige vegger			
Vegger har malte overflater, panel, malt strie og våtromsplater. Eldre overflater.			
Overflater på innvendig himling			
Dels platet og malte himlinger, dels panelt. Skader i himling i flere rom, spesielt rundt pipe. Antatt eldre lekkasje ved pipe. Noen himlinger har gjennomslag fra spiker. Eldre overflater.			
Trapper og ramper			
Opprinnelig tretrapp med tette trinn med beleg til 2. etasje. Antatt opprinnelige trapper.			
Piper, plassbygde ildsteder m.v.			
Eldre teglsteinspipe, utvendig slemmet. Tydelige merker etter lekkasje, antatt eldre fuktskader. Det antas at plattlodd er skiftet i år 2000, men pipe/plattlodd bør likevel kontrolleres. Eldre vedovner og kamin. Bør kontrolleres før bruk. Eldre feieluke.			
	Pipe.		
Fast inventar, generelt			
Skapinnredning med glatte fronter i soverom og spisestue 2. etasje. Eldre innredninger.			
Kjøkkeninnredning			
1. etasje: Eldre malt innredning med dels stålbeslått benk, dels benkeplate med respatex og respatexplate over benk. Ingen ventilator, kun naturlig avtrekk. 2. etasje: Eldre laminat innredning med dels stålbeslått benk, dels laminat. Eldre ventilator.			
	Kjøkkeninnredning 1. etasje.		Kjøkkeninnredning i 2. etasje.
Innredning og garnityr for våtrom			
1. etasje: Dusj - servant - wc. 2. etasje: Dusj - servantskap - wc. Antatt defekt vannklosett. 2. etasje. Eldre utstyr.			
VVS-installasjoner, generelt			

Matrikkel: Gnr 168: Bnr 1701
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Eikebakken 2, 5038 BERGEN

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91



Eldre innvendig/utvendig vann- og avløpsledninger.
Vannledning av kobber og avløp av støpegods (soilrør).
V.v. bereder i bad.
Eldre benkebereder i kjøkken 2. etasje.
Eldre utslagsvask i bak-kjeller/lager.



V.v. bereder på bad i 1. etasje.



Rør i bakkjeller.



Avløp i bakkjeller.



Utslagsvask.

Varme, generelt

Elektrisk oppvarming.
Varme i gulv bad 1. etasje.
Noen fastmonterte eldre panelovner.

Elkraft, generelt

Nyere sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.
Hovedsikring 3x40 amp. Jordfeilbryter.
Åpent eldre anlegg i underetasje med skrusikringer.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.



Sikringsskap i felles trappegang.



Åpent El.anlegg i underetasje.

Annet

Skader på trapp ved hovedinngang, sig i fundament.
Skader på gjerde mot Eikebakken.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kom.avgifter (pr. mnd. Kr. 1 278)	Kr.	15 333
Sum årlige kostnader	Kr.	15 333

Teknisk verdi bygninger		
Horisontal del tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi – Horisontal del tomannsbolig	Kr.	1 950 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	3 000 000
Sum tomteverdi:	Kr.	3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	4 950 000

MJØLKERÅEN, 04.09.2019



Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen
Telefon: 900 76 791

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Eikebakken 2
5038 BERGEN
Gnr. 168 Bnr. 1701 Fnr. 0 Snr. 0
1201 Bergen kommune

Byggeår 1915

Benevnelse
Bolighus med 2 enheter

Tomteareal

BRA
175 m²

974 m²

Markedsverdi
Kr. 3 850 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 500411
Befaringsdato 25.06.2019
Rapportdato 14.08.2019

Rapportansvarlig Vestlandske Takst AS
Takstingeniør: Øyvind Westrheim
Breivikstølen 20, 5179 GODVIK
Tlf.: 41696812
E-post: oyvind@vestlandske.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjer.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klaggjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggssoppgaver dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

- Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktagninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/500411>

Egne premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Det er ikke undersøkt eller lagt vekt på andre heftelser enn de som eventuelt måtte være tinglyst - med mindre annet er særskilt omtalt i rapporten. Det er kun lett synlige og åpenbare feil og/eller skade som er påpekt, og det er ikke flyttet på inventar, løsøre m.v. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for eventuelle feil, skader m.v. som nødvendiggjør undersøkelser utover det som fremgår foran.

Rapporten reflekterer takstmannens forhold og vurderinger på besiktigelsestidspunktet.

Dersom oppdragsgiver vil påklage rapporten eller finner den uklar, må oppdragsgiver og/eller annen bruker av taksten gjøre dette gjeldende skriftlig og senest innen 7 dager etter at taksten er mottatt av oppdragsgiver.

Mål er oppgitt etter Norsk Standard 3940. Vær oppmerksom på at denne standarden ikke hensyntar plan- og bygningslovens krav til f.eks. oppholdsrom.

Eiendommen er ikke kontrollert opp mot kommunens arkiv over byggesaker, og takstmannen forholder seg derfor til eiers opplysninger og slik eiendommen er innredet på befaringsdagen.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Arealet er oppmålt med lasermåler på stedet. Avvik kan forekomme.

Eiendommen er et dødsbo, og selges som tvangssalg ved medhjelper. Ingen av dagens hjemmelshavere har bebodd eiendommen de senere år.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Eikebakken 2								
Postnr./sted	5038 BERGEN								
Kommune	1201 Bergen	Gnr	168	Bnr	1701	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Grete Helene Knudsen, Kjell Hansen, Morten Kvaleid, Nina Svorken, Pål Halvor Heldal, Rita Heldal, Tom Arne Heldal, Torill Heldal Hansen, Linde Anne Marie								
Rekvirent	Advokat Eric A. Rundhovde, advokatfirma Dalheim Rasmussen ANS								
Befaringsdato	25.06.2019								
Tilstede / opplysninger gitt av	Pål Heldal								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Bolighus med 2 enheter	1915	

Dokumentkontroll

Planinformasjon fra Bergen kommune 2/7 2019

Basiskart 1/7 2019

Kart/Skisse 1914

Ferdigattest vindusendring 1972

Tegninger med endring 1914

Spesifikasjon kommunale avgifter 1/7 2019

Vegstaturkart 1/7 2019

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Eiendommen er et dødsbo. Oppdragsgiver har liten eller ingen kjennskap til eiendommen, og egenerklæringen har derfor liten eller ingen relevans for underrettedes vurderinger.

Andre opplysninger

Det er for 2019 angitt et årsbeløp på offentlige avgifter og eiendomskatt på ca. kr. 17.100,-

Det er pålegg om fornying av privat stikkledning for avløp.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Eiendom hvor det må påregnes full rehabilitering.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Bolighus med 2 enheter	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjelleretasje	70	43	7	36	Vaskerom	Butikklokale, boder.
1 etg.	66	58	58	0	Felles trappegang, gang, 2 stuer, kjøkken, soverom, bad.	
2 etg.	63	58	58	0	Felles trappegang, gang, 2 stuer, kjøkken, soverom, bad.	
Loftsetasje	17	16	10	6	Soverom	Loft, boder.
Sum	216	175	133	42		
Sum alle bygninger	216	175	133	42		

Kommentarer til arealberegningen

Til grunn for arealberegningen ligger NS3940, samt veiledningen til denne utarbeidet av takstbransjen. Bruttoarealet er beregnet.

Kommentarer til planløsningen

Bygningen har to tydelig avdelte leiligheter, samt et butikklokale i kjelleretasjen. Det er også dette som vises på fremlagte tegninger.

I følge kommunens opplysninger fra matrikkelen, er det oppført 1 boenhet på eiendommen. Undertegnede mistenker at dette skyldes at det bare er en av leilighetene i bygget som har hatt beboere de siste 25-30årene.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Borett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Sæeie	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Tilstandsrapport for bolig

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen har følgende berøringsgrader til ulike planer:

Plan id 10230000 Bergenhus, Eikebakken, bebyggelsesplan. Ikrafttrådt 22/10 1947 Dekningsgrad: 2,8%
 Kommentar: Det er en liten flik av reguleringen av Eikebakken som ligger inne på eiendommen.

Kommuneplanen arealdel 2018 ikrafttrådt 19/6 2019.

Arealformål i kommuneplanen:

65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg 100,0 %

65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål < 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen 52,2%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen 47,8%

Det henvises forøvrig til salgsoppgaven, samt nettsiden <http://www.bergenskart.no/braplan/> Her kan fullstendig tekst i de ulike planene leses i sin helhet.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Det henvises til meglers salgsoppgave for ytterligere opplysninger vedrørende grunnboksopplysninger.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	974 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	--------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Stor og god tomt som i dag fremstår som noe overgrodd, men det har nok vært en pen hage da den ble vedlikeholdt jevnlig.

Tomten ligger kloss i Helleveien, så noe trafikkstøy må påregnes.

Det er kort vei til NHH, skole, barnehage, butikk og bussforbindelser til sentrum.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Det er offentlig vann og avløp, via private ledninger. Det er ikke kjent om det er slamavskiller eller direkte ledning til offentlig avløpsnett. Det foreligger pålegg fra offentlig myndighet om reparasjon av lekkasje i privat ledning.

Det er avkjøring direkte fra Helleveien og inn på egen tomt. Avkjørselen har trolig vært benyttet fra tidlige tider og har sannsynligvis aldri blitt omsøkt, eller det har vært krav om det. Det er ikke opplyst at det er knyttet krav om opphør av bruk av denne avkjørselen. Det anbefales interessenter å sette seg godt inn i denne problemstillingen ved ytterligere undersøkelser, dersom avkjørselen er av avgjørende betydning for kjøp av eiendommen.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 420 000
	Verdireduksjon	62% - Kr.	3 360 400
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 059 600
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 059 600
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	1 850 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 910 000

Markedsanalyse

Attraktivt beliggende boligeiendom med to boenheter, like ved NHH. Det bør påregnes full rehabilitering av eiendommen.

Avkjørsel bør påregnes å lage inn fra Eikebakken.

Mest naturlig er det å benytte eiendommen som en enebolig, evt med utleieleilighet. Alternativt kan to leiligheter leies ut separat, evt at det bygges innvendig trapp til kjeller for å utnytte arealet bedre.

Alt i alt en eiendom med store muligheter.

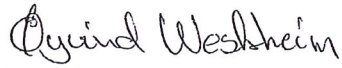
Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 3 850 000,-

Tilstandsrapport for bolig

Sted og dato
Godvik, 14.08.2019



Øyvind Westheim



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Bolighus med 2 enheter

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 2

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Hovedsaklig stein, jord og steinfylling.

Vurdering

Det er ikke funnet unormale sprekker i grunnmur som skulle tilsi at det er unormale bevegelser i grunnen. At det har vært noe bevegelse på drøyt 100år kan ikke utelukkes, og må påregnes.

Det er derimot funnet en del skjevheter i kjellergulvet. Her er det både betong og tregulv.

Tiltak / konsekvens

Det må påregnes at dersom kjelleretasjen i fremtiden skal benyttes til beboelse, må eksisterende gulv tas opp og isoleres før det lages nytt gulv. Det vil være mest naturlig å benytte betong på nytt dekke.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i naturstein med puss på innside og ytterside.

Kjellermurene er utført og veggplatene har flere steder fuktmerker.

Vurdering

Det er stedvis mye avskalling av puss. Noen riss og sprekker i puss.

Utføre kjellervegger som her er benyttet, er en risikokonstruksjon der vi ofte finner fuktskader.

Tiltak / konsekvens

Avskallinger pusses og males, og det bør foretas en full gjennomgang av grunnmuren med tanke på riss og sprekker. Dette bør også pusses igjen.

Utføre kjellervegger må påregnes fjernet før eventuell gjenoppbygging.

Drenering

TG 3

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

På bygningstidspunktet var det helt andre former for drenering enn det vi kjenner i dag. Det var ikke vanlig å sikre grunnmuren med knotteplast og drenerør på samme måte som i dag.

Vurdering

Det er funnet fukt i det meste av grunnmuren som har helt eller delvis tilbakefylling. Det er også funnet mye fukt i veggplatene enkelte steder i kjelleren. Mest sannsynlig er det fukt som følger muren.

Tiltak / konsekvens

Det må påregnes å utføre dreneringsarbeider for å sikre grunnmuren mot fuktbelastning.

Levetid

Normal levetid for drenering er 20-60år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner i hovedetasjene er oppført i plank og trebjelker. Det er ikke kjent om det er benyttet isolasjon i veggene.

Det er opplyst at råteskadete bord ble skiftet ifbm malerarbeid på hele huset i 2015. Hvor mye som er skiftet er ikke tydelig fremkommet, men på hjørnebordene kan det se ut som om det er mindre stykker som er skiftet ut.

Vurdering

Skjevheter som påregnelig for et 100år gammelt hus.

Som en følge av tidligere nevnte fukt i grunnmur, bør det påregnes at det kan finnes fuktskadet materiale i nedre del av trekonstruksjonen(hovedsaklig i bakkant av bygningen).

Levetid

Normal levetid for trepaneler er 20-60år.

Normal levetid for vindskier er 20-30år.

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Kjellervinduer i front er skiftet i 2000. Forøvrig eldre vinduer av ulike årstall. Originale innerdører. Trolig er flere av ytterdørene også fra byggeår.

Vurdering

Flere av ytterdørene er råteskadet. TG:3
Flere av vinduene har enkeltlagsglass. TG:3
Flere eldre vinduer med isolerglass. TG:2
Flotte originale innerdører som riktignok har noen skrammer og er malingslitt. TG:2

Tiltak / konsekvens

Det må påregnes at mange av vinduene og ytterdørene må skiftes. Ved å pusse og male innerdørene kan man få virkelig flotte dører, som må kunne sies å tåle langt mer enn hva man i dag får av fabrikkproduserte dører.

Levetid

Alle vinduer og dører er over sin forventede levetid.

Takkonstruksjon

TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Plassbygd Mansard takkonstruksjon med sutaksbord.

Vurdering

Skjevheter som påregnelig for alderen.

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taket er tekket med glassert teglstein fra 2000.

Vurdering

Det er ikke kjent om det ble skiftet papp og lekter i 2000.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Tegltastein en levetid på 30-60 år.

Piper og ildsteder

TG 2

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Pipe oppført i teglstein. Normal levetid for pipe i teglstein er 20-40år.
Det er tilkoblet kamin og vedovner for fast brensel.
Bygningsdelen er ikke funksjonstestet.

Vurdering

Det er ikke kjent når det sist ble foretatt tilsyn fra feiervesenet.
Det har vært mye fuktighet som har kommet inn langs pipen. Det er ikke konkludert om dette er gamle skader som har oppstått før takket ble tekket på nytt i 2000, eller om dette er av nyere dato.
Fuktskader langs pipeløp, vegger og i etasjeskiller.

Tiltak / konsekvens

Pipe over tak og ildsteder bør ettersees, samt skader som kan ha oppstått i forbindelse med lekkasjene.

Tilstandsrapport for bolig

Etasjeskillere

TG 2

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering

Skjevheter som påregnelig for alderen.

Bad - Første etasje

TG 3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Vurdering

Badet tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet og er langt over sin levetid.

Tiltak / konsekvens

Badet bør påregnes utskiftet.

Levetid

Normal levetid for bad er 10-25år.

Bad - Andre etasje

TG 3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Malte trefiberplater i taket.

Vurdering

Badet tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet og er langt over sin levetid.

Tiltak / konsekvens

Badet bør påregnes utskiftet.

Levetid

Normal levetid for bad er 10-25år.

Vaskerom

TG 3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Eldre vaskerom med støpte flater, delvis på trevegger.

Vurdering

Vaskerommet tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet, hverken fra innsiden eller utsiden.

Tiltak / konsekvens

Vaskerommet må bygges på nytt.

Levetid

Normal levetid for våtrom er 10-25år.

Kjøkken - Første etasje

TG 2

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Eldre plassbygd innredning.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Slitt innredning.

Tiltak / konsekvens

Kjøkkenet bør påregnes utskiftet.

Kjøkken - Andre etasje

TG 2

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Skapstammer med folierte fronter. Respatex e.l. benkeplate.

Vurdering

Eldre slitt innredning.

Innvendige overflater

TG 3

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Generelt eldre og slitte overflater.

Vurdering

I all hovedsak må overflatene oppgraderes.

Innvendige trapper

TG 2

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Originale innvendige tretrapper.

Vurdering

Trappene tilfredstiller ikke dagens krav.

VVS

TG 2

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Eldre avløpsledninger i støpejern.
Eldre tilførselsledninger i kobber.

Vurdering

En del eiringer på kobberledningene.

Tiltak / konsekvens

Hele røropplegget bør vurderes fornyet.

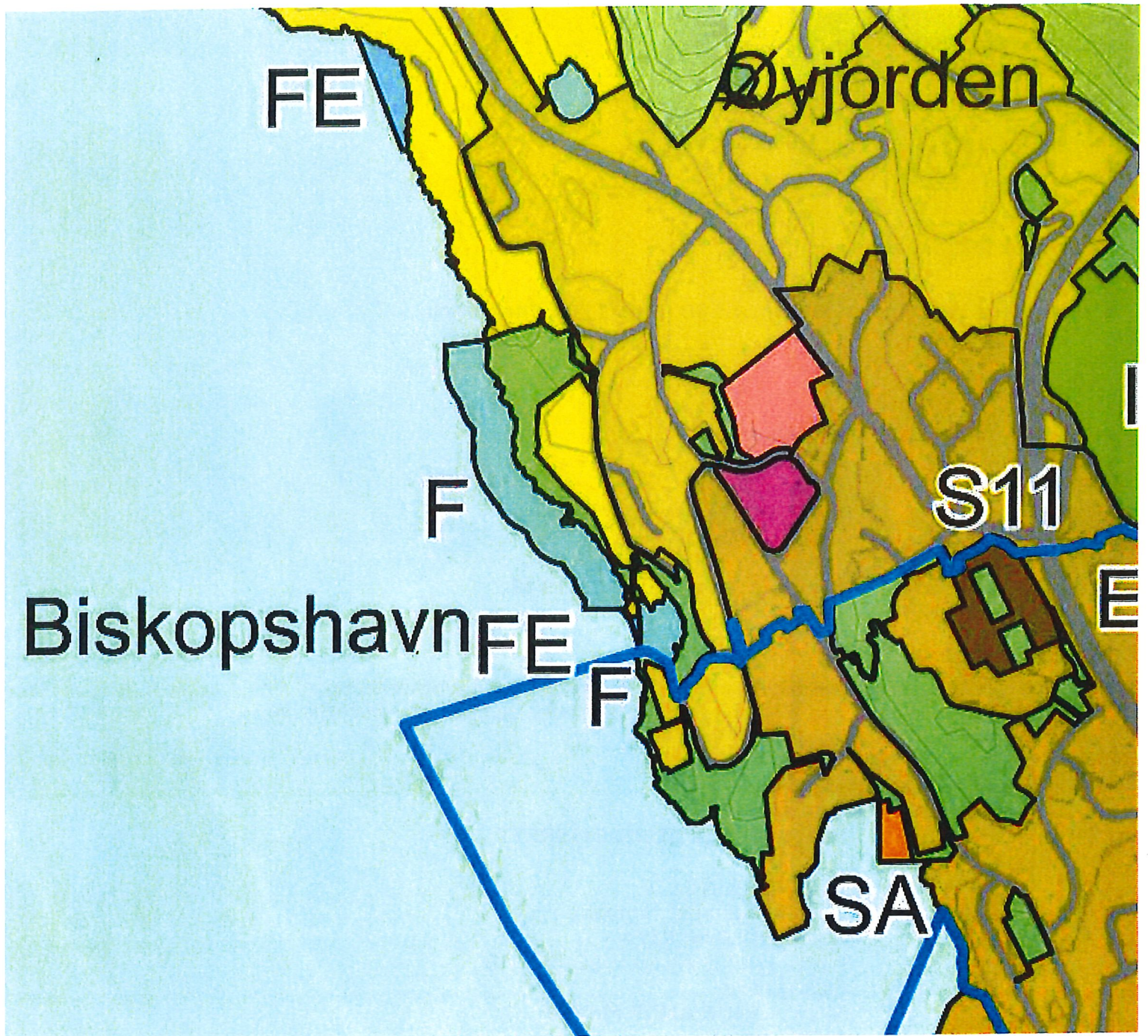
Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Nye inntakssikringer og nytt sikringsskap med automatsikringer fra 2002.
Hovedsikring 40amp, kjellerarrangement 20amp, ellers 10amp.

Vurdering

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget av autorisert el-installatør.



Utskriftsdato: 11.09.2019 13:12:43

Brukernavn: ADP034

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

Grunnbok fast eiendom

Du har søkt på: **Knr.: 1201 Gnr.: 168 Bnr.: 1701 Fnr.: Snr.:**

Adresse(r):

Gateadresse: **Eikebakken 2**
Gatenr: **10990**
Kommune: **Bergen**
Postkrets: **5038 BERGEN**
Bydel: **2 BERGENHUS**
Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per:11.09.2019 kl.**
13.12

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:

1987/21166-1/106 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
30.06.1987

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Navn: **HELDAL RITA**
F.NR: 14025637888 IDEELL: 1 / 8
Eiers adresse:
Navn: **LINDE ANNE MARIE**
IDEELL: 1 / 8
Eiers adresse:

2018/1413586- **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
1/200 16.10.2018
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
Navn: **KVALEID MORTEN**
F.NR: 30115738131 IDEELL: 1 / 4
Eiers adresse:

2018/1464222- **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
1/200 26.10.2018
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
Navn: **HANSEN KJELL**
F.NR: 22025034728 IDEELL: 1 / 8
Eiers adresse:

Navn: **HANSEN TORILL HELDAL**
F.NR: 10095537850 IDEELL: 1 / 8
Eiers adresse:

**2018/1464235-
1/200 26.10.2018
21:00**

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
Navn: **HELDAL PÅL HALVOR**
F.NR: 28094632597 IDEELL: 1 / 16
Eiers adresse:
Navn: **HELDAL TOM ARNE**
F.NR: 17106139717 IDEELL: 1 / 16
Eiers adresse:
Navn: **KNUDSEN GRETE HELENE**
F.NR: 18084938420 IDEELL: 1 / 16
Eiers adresse:
Navn: **SVORKEN NINA**
F.NR: 27085436657 IDEELL: 1 / 16
Eiers adresse:

Påtegning til hjemmel:

**2019/664725-
1/200 12.06.2019
21:00**

TVANGSSALG BESLUTTET

Saksøkt: Monica Linde
Saksøkt: Gerwin Wolfgang Linde
Saksøkt: Tanja Linde
Tingrett: BERGEN
saksnr: 19-069805TVA-BERG/4

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

**1915/903957-
1/106 09.02.1915**

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om generende virksomhet

**1916/905998-
1/106 27.10.1916**

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver Ekebakken nr. 3
"Klippen"

1927/901669-

ERKLÆRING/AVTALE

1/106 15.07.1927

Reguleringsbeslutning vedr. Helleveien
på strekningen
Lynghaugen - Hellen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

GRUNNDATA

1915/900033-

1/106 09.02.1915

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR:
1201 GNR: 168 BNR: 1703

**EIENDOMMENS
RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

----- UTSKRIFT SLUTT -----



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling

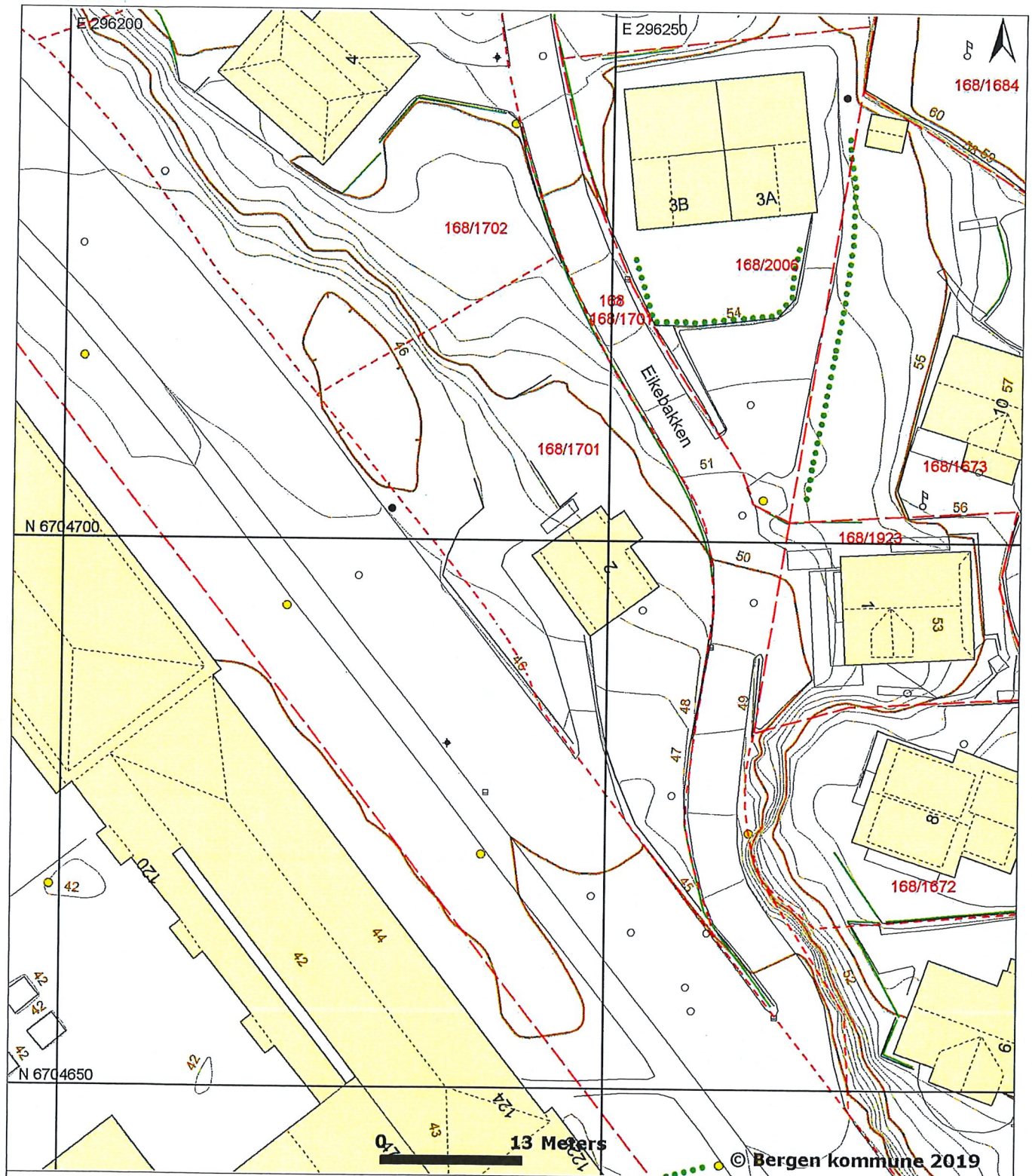
Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.07.2019

Målestokk 1:500

Adresse: EIKEBAKKEN 2

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1701/0

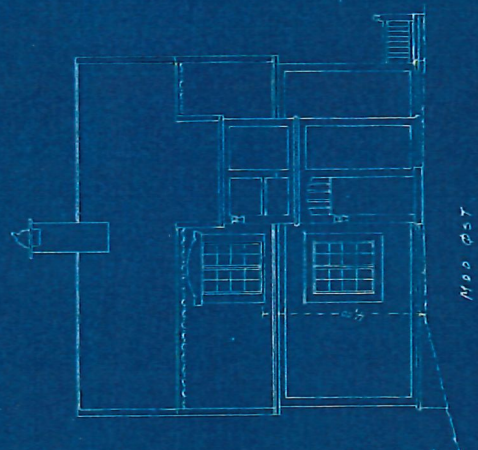


© Bergen kommune 2019

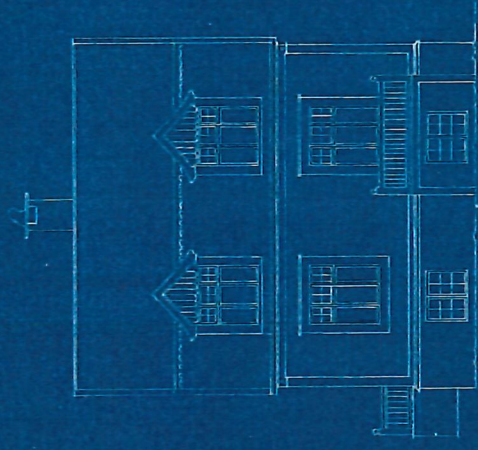
	Bygning, tak Terasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, vegg/liv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnengrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke

HERR HÄBLIN WILHOLM EISENHÄUSER 21

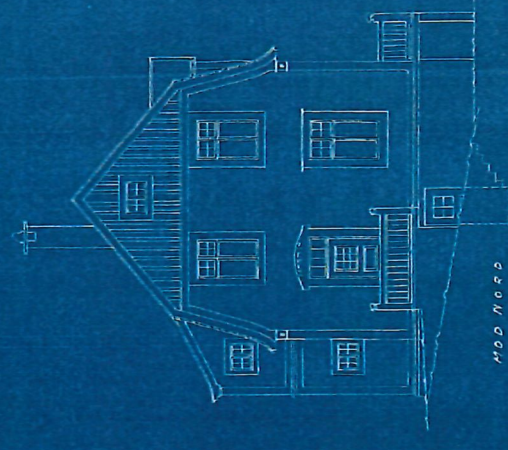
401



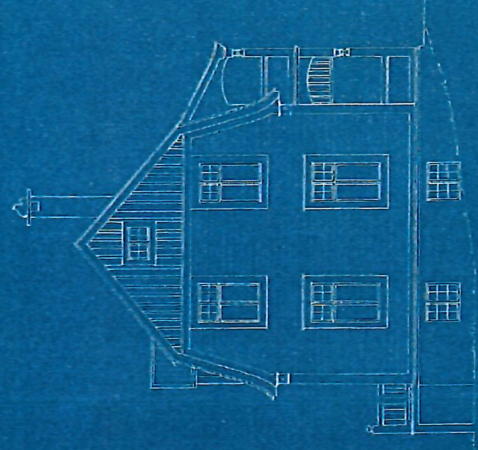
MOD OST



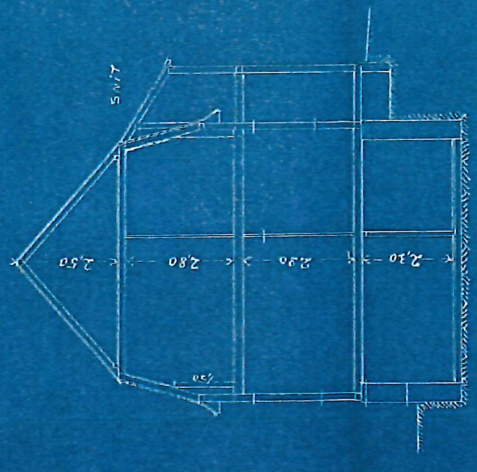
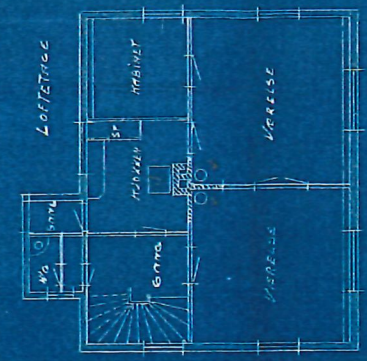
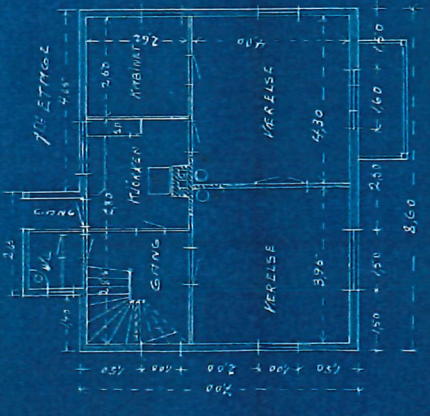
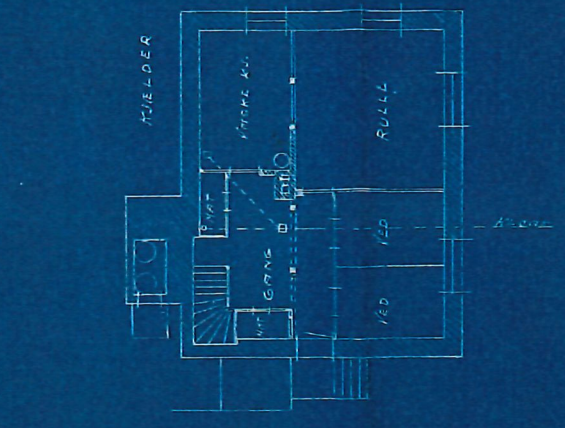
MOD WEST



MOD NORD

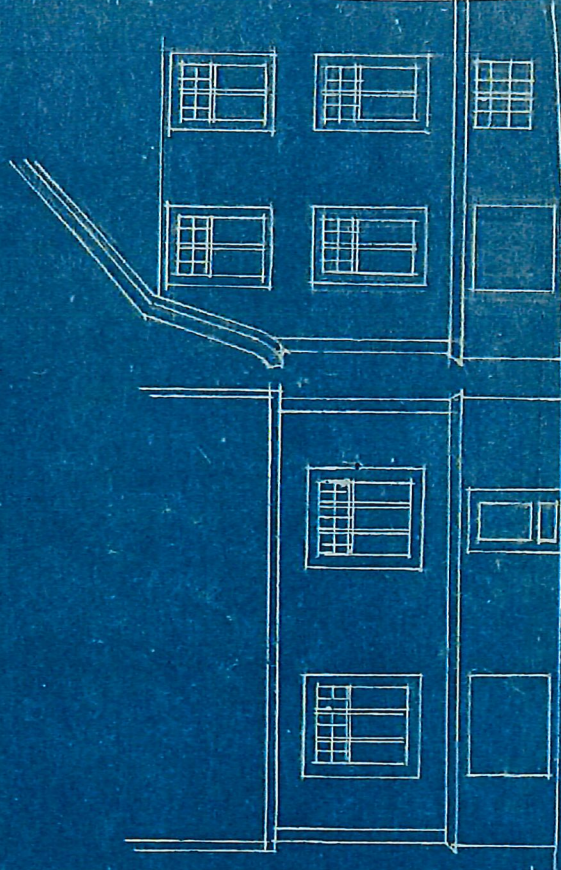
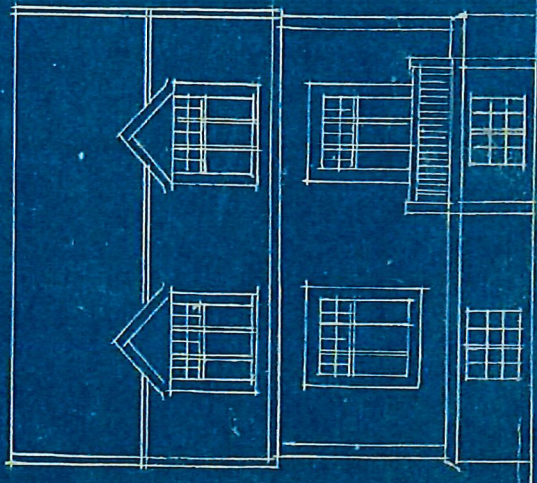


MOD SÜD



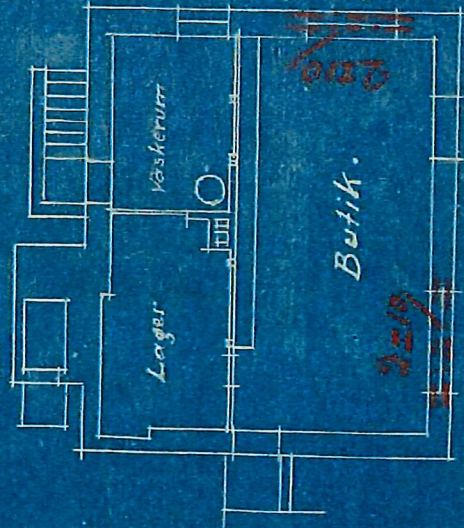
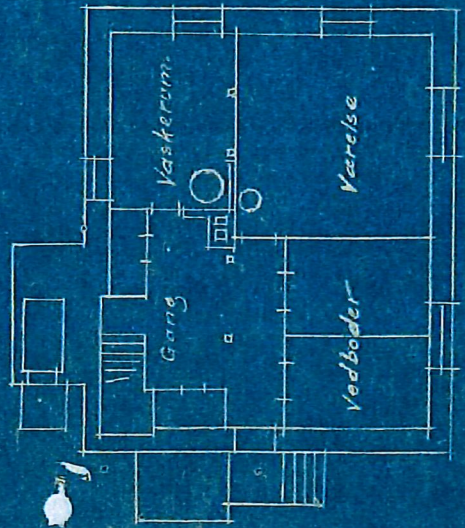
DEIN 1/14
P. HÄBLIN

EKEBAKKEN N^o 1.
M 1/100



För förändringen

Efter förändringen



Efter förändringen

För förändringen

2.50

2.50

Stenlund



BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på gnr 168 bnr 1701, Bergen Kommune:

Adresse: Eikebakken 2, 5038 Bergen

Pris kr:

Budet er bindende i 6 uker, jf. tvfbl. §§ 11-26 til 11-29, jfr. § 12-6.

I tillegg kommer dokumentavgift og tinglysningsgebyr for hjemmelsoverføring, etter de til enhver tid gjeldende satser.

Så fremt budet med eventuelle forhøyelser, blir akseptert/stadfestet av Bergen tingrett, gis herved DalheimRasmussen Advokatfirma ANS fullmakt til å gjennomføre overføring av hjemmel, herunder kreve utstedelse av skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33. Jeg er kjent med de kostnader som påløper ved dette.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....

Dato:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Adresse:

.....

Tlf. arbeid: Privat:

Mobil: E-post:

