

Salgsoppgave



Korsnesvegen 37, 5244 Fana
fritidsbolig

Markedsverdi iht. takst: kr 1 350 000

Byggeår: 1957

Arealer:

Internt bruksareal: 51 m²

Eksternt bruksareal: 5 m²











1 EIENDOMMENS REGISTERENHET OG ADRESSE

Salgtype

Tvangssalg besluttet av Hordaland tingrett sak nr. 24-083323TVA-THOD/TVAS, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.

Betegnelse

Gnr. 93 bnr. 116 i Bergen kommune

Adresse

Korsnesvegen 37, 5244 Fana

Kort beskrivelse

Fritidsboligen ligger på Krokeide i Bergen Kommune.

Fra eiendommen er det utsikt mot Fanafjorden, og gangavstand til sjø og egen kai.

Fritidsboligen fremstår med dårlig standard og det må påregnes oppgraderinger på bygningsmasse, overflater og innredninger.

Eiendommen er regulert til LNF, og det er ikke detaljregulering for eiendommen. Det vil si at det er bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som er gjeldende for eiendommen.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i funksjonell strandsone.

Fra eiendommen tar det ca. 18 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 25 minutter til Bergen Togstasjon. Det er kun en liten kjøretur på ca. 6-8 min til dagligvarebutikkene Coop Extra Fana og KIWI Krokeidevegen. Det tar rundt 15 min til Lagunen Storsenter.

2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER

Heftelser og servitutter

Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen. I noen tilfeller skal kjøper overta noen av disse pengeheftelsene. Kjøper vil i disse tilfellene spesielt bli gjort oppmerksom på hvilke heftelser dette gjelder.

Kjøper skal ikke overta noen pengeheftelser.

Servitutter som overtas av kjøper er:

1942/302663-1/106 Forkjøpsrett

22.06.1942 Rettighetshaver: Knr: 4601 gnr: 93 bnr: 69

Bestemmelser om forkjøpsrett

Overført fra: Knr: 4601 gnr: 93 bnr: 6

Gjelder denne registerenheten med flere



1955/307862-2/106 Bestemmelse om gjerde
18.11.1955

2023/736200-1/200 Bestemmelse om adkomstrett
10.07.2023 21.00 Rettighetshaver: Knr: 4601 gnr: 93 bnr: 120
Bestemmelse om vedlikehold

Gangrett for naboeiendommen (Kornesvegen 35) til sin brygge.
Gnr/Bnr 4601/93/120) Gjensidig vedlikeholdsplikt av trappen.

I forhold til forkjøpsretten, vises det til eget punkt nedenfor på side 14.

3 TILLIGGENDE RETTIGHETER

Vann – kloakk

Vann:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Det er opplyst at boligen er tilknyttet privat brønn med pumpe. Alder og tilstand på brønnvann og pumpe er ukjent. Kjøper må gjøre egne undersøkelser knyttet til hvorvidt brønnen kan benyttes.

Avløp:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.

Forbruksvann renner i grunnen, avløp toalett samles i snurredass.

Varmtvannsbereder av eldre dato er plassert i kjeller.

Vannrørene er med kobber-rør. Avløpsrørene er av plast.

Vei – adkomst

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei. Veiretten til eiendommen er omtvistet. Etter meglers vurdering har eiendommen en gyldig veirett. Eier av naboeiendommen bestrider imidlertid dette, som følge av manglende bidrag til opparbeidelse av veien. Ny kjøper er ansvarlig for å gjøre sine egne vurderinger knyttet til veirett. Nabo har skriftlig akseptert at ny eier kan få veirett mot et engangsvederlag på kr. 150 000,- samt fremtidig deltakelse til årlige vedlikeholdskostnader fordelt i henhold til bruken av veien. Det er per i dag ingen parkering/snuplass på tomten.

4 GRUNNAREALER

1.222,7 kvm. eiende tomt.



Tomten er en naturtomt med vegetasjon og kupert terreng og tilhørende kai i betong. Mellom fritidsboligen og kai går det en felles privat veg, det vises til kartet for nærmere detaljer.

Tomten er opparbeidet med terrasseplattning i trevirke, betongkai, vei, noen felt med skiferbelagte gangveier, gressmarker og spredt buskebeplantning.

5 BEBYGGELSENS AREALER

Se vedlagt tilstandsrapport:	Tilstandsrapport datert 02.11.2024
	Internt bruksareal 51 m2
	Eksternt bruksareal 5 m2
	Innglasset balkong mv. 0 m2
	Terrasse- og balkongareal 9 m2

6 ADGANG TIL Utleie av Eiendommen/Deler av Eiendommen til Boligformål

Det foreligger i dag ikke egne boenheter for utleie.

7 FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Det skal formelt sett foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før en eiendom tas i bruk. Årsaken til at dokumentene ikke finnes i kommunens arkiver, kan ha flere grunner. De kan være unnlatt innhentet, eller dokumentene kan ha kommet bort eller være feilarkivert hos kommunen. Kommunene følger i liten grad opp fraværet av dokumentene. Kjøper overtar risikoen for eventuelle manglende tillatelser, mv.

Dersom ferdigattest skal utstedes, kan det være gjenstående og øvrige arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Kjøper kan ikke påberope disse forholdene som en mangel.



8 FORMUESVERDI OG OFFENTLIGE AVGIFTER

Formuesverdi: Kr 259 465 for år 2022

Offentlige avgifter: Ca. kr 5 000 pr. år.

9 ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER, KONSESJONSPLIKT OG ODELSRETT

Eiendommen ligger i LNF-område og i funksjonell strandsone. Det er ikke detaljregulering for eiendommen. Det vil si at det er bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som er gjeldende for eiendommen.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i funksjonell strandsone.

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

Kommuneplan

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

65270000 1 – Nåværende LNF 99,4 %

65270000 1 – Nåværende 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag 0,6 %

For andre reguleringsplaner på grunnen, planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom, kommune(del)plan(er), planer i nærheten av eiendommen og godkjente tiltak i nærheten av eiendommen, se vedlegg nr. 5.

Konsesjonsplikt:

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelrett:

Det foreligger ikke odelsrett på eiendommen.

10 FASTE LØPENDE KOSTNADER

Årlige strømutgifter: Ikke opplyst

Årlige utg. til husforsikring: Ikke opplyst

Årlige utg. annet: Ikke opplyst



11 PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Prisantydning:	Markedsverdi iht. takst	kr	1 350 000
Kostnader utregnet med	Dokumentavgift - 2,5%	kr	33 750
utgangspunkt i prisantydning	Tinglysingsgebyr skjøte	kr	500
	Tinglysingsgebyr pr. panterett for kjøpers pant	kr	500
	Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte	kr	7 500
	Sum	kr	1 392 250

Dokumentavgiftens størrelse vil endres dersom kjøpesummen endres i forhold til prisantydning.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssatser.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.

Fravikelse

Eventuelle kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

12 MEDHJELPERS VEDERLAG

Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

«§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.



Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»

Kjøper skal derfor ikke dekke medhjelpers omkostninger.

13 DIVERSE

Kai

Det er oppført betongkai på eiendommen. Medhjelper har ingen opplysninger om det er sendt inn søknad om oppføring, eller om den er godkjent av kommunen.

Byggeår er ukjent.

Ledig

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for Hordaland tingrett og rettighetshaverne, og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se ellers vedlegg nedenfor.

Visning

Etter avtale med medhjelper.

Anmerkninger

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig person.

Avhendingsloven med forskrifter gjelder ikke direkte ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Egenerklæring fra eier fylles ikke ut ved tvangssalg. Dette er et avvik fra NS 3600.

I vedlagte tilstandsrapport fremgår det at fritidsboligen fremstår med dårlig standard på bygningsmasse, overflater og innredninger, og at det må påregnes større oppgraderinger for å rette avvik.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra ca. 1957, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Følgende forhold er i henhold til tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 3:

Utvendig:

- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Vinduer
- Dører



- Utvendige trapper

Innvendig:

- Overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Rom under terreng
- Kjøkken – Avtrekk
- Spesialrom – Toalettrom – Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner:

- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Branntekniske forhold

Tomteforhold:

- Drenering
- Forstøtningsmurer

Det vises ellers til vedlagte tilstandsrapport, vedlegg 1.

Skredsikring

Det vises til brev fra Bergen kommune datert 29.06.2010 med vedlagt rapport fra Sweco, jfr. vedlegg 3.

Dokumentene konkluderte med at det var behov for å utføre tiltak mot skredfare i fjellveggen/skråningen bak hytten. Aktuelle tiltak var fjerning av trær og annen vegetasjon, manuell rensk og at gjenstående sprekkavgrensede blokker og flak sikres med bolter.

Også skjæringen langs adkomstveien anbefales rensket.

Sikringsarbeidet må prosjekteres av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse.

Medhjelper kjenner ikke til om noen av tiltakene er gjennomført. Interessenter må hensynta dette forholdet.

Eierskifteforsikring

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

Veibeskrivelse

Fra Bergen følg E39/lokalvei mot Fana, ta av mot Austevoll/ Krokeide like før Fana kirke. Like før fergekaiaen på Krokeide tar en av til høyre. Følg Korsnesvegen et par hundre meter. Fritidsboligen ligger da på venstre hånd.



Man kan parkere på parkeringsplassen på høyre hånd ved hovedveien og spasere det siste stykket inn til eiendommen.

14 SALGSVILKÅR

Budgivning

På visningen kan man skrive seg på en interessentliste. Interessentene er selv ansvarlig for å være tilgjengelig det telefonnummeret eller den e-postadressen de har ført opp på listen/har gitt til medhjelper. Medhjelper kan ikke garantere å ta kontakt flere ganger dersom man ikke kommer igjennom ved første forsøk.

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, samt at finansieringsbevis, «Tillegg til salgsoppgave og budskjema» og skjemaet «Legitimasjon av budgiver» må innsendes sammen med budskjema.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må skriftlig, enten som e-post eller SMS.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Gyldig finansieringsbevis må sendes inn sammen med budet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.



Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivers identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:

- Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.
- Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.
- Det er retten som tar endelig stilling til budene.

Forkjøpsrett

Det er tinglyst forkjøpsrett på eiendommen som lyder slik:

«Undertegnede Ragnvald Krokeide erklærer herved at Einar Milde Korsvold og senere eiere av gnr. 69 bnr. 93, Kleivanesset i Fana, skal ha forkjøpsrett til de parseller som jeg måtte selge av min eiendom Krokeide gnr 93 brnr 6, for så vidt disse støter opp til eiendommen Kleivanesset. Nærværende erklæring blir å tinglese på gnr. 93 brnr. 5, Krokeide.»

Det gjøres videre oppmerksom på tvangsloven § 11-23 annet pkt som har følgende ordlyd:

«En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til tvangssalget.»

Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at forkjøpsretten følger med som en heftelse på eiendommen, og at forkjøpsretten vil kunne bli gjort gjeldende, enten ved dette salget, eller når kjøper senere skal selge eiendommen.

15 MANGLER

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er på eiendommen/i boligen på visningstidspunkt, vil være der på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør derfor legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at dersom eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er det kjøpers ansvar å besørge og bekoste dette, og det kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter, og vedlagte tilstandsrapport.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på tilstandsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som «soverom» uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er ikke foretatt kontroll av tilstandsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.



Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta, jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf. vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge utinglyste forpliktelser, og ikke endelige offentlige planer, som ikke har kommet frem av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjennelse, og om godkjennelse evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

Medhjelper: Advokat Rune Stavenes
 v/ advokat Christian J. Mjell
 Advokatfirmaet Kyrre ANS
 Strandgaten 209, 5004 Bergen
 Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen
 Org. nr: 985.813.760
 Telefon 975 17 421
 E-post: christian@kyrre-bergen.no

Vedlegg:

1. Tilstandsrapport datert 02.11.2024
2. Grunnboksutskrift (anonymisert)
3. Brev fra Bergen kommune og rapport fra Sweco vedr. skredfarevurdering
4. Basiskart
5. Planstatus
6. Vegstatuskart
7. Tinglyst erklæring om forkjøpsrett
8. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
9. Legitimasjon av budgiver
10. Budskjema

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Korsnesvegen 37, 5244 FANA
 BERGEN kommune
 gnr. 93, bnr. 116

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 02.11.2024

Oppdragsnr.: 12127-1708

Referansenummer: IA1188

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund

Vår ref:



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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Lund Takstingeniør AS



Rapportansvarlig

Tom-Erik Lund

Uavhengig Takstingeniør

post@lundtakst.com

414 59 136



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • tilleggsgbygg 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

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

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra ca. 1957, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Fritidsboligen framstår med dårlig standard på bygningsmasse, overflater og innredninger, og det må påregnes større oppgraderinger for å rette avvik.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	1 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt.

Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Det foreligger ikke ferdigattest på bygningen.

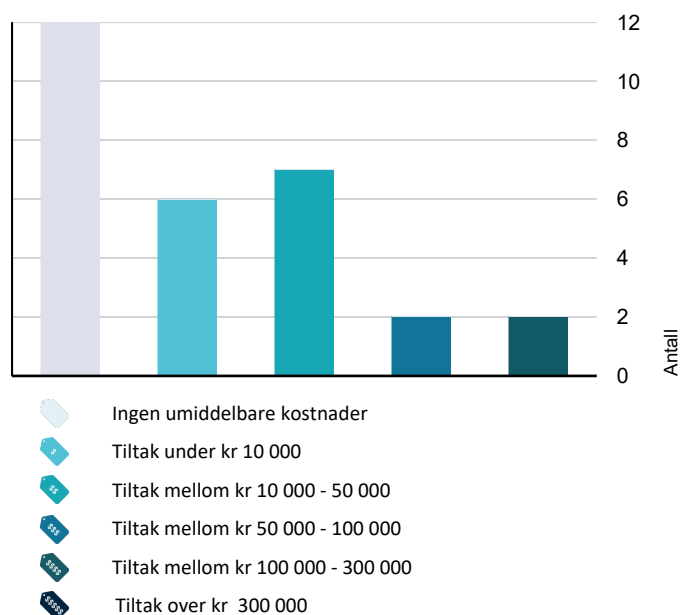
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeår er estimert basert på etablering av eiendommen i 1955.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater og takpapp.

Antatt brukstid takteking:

- plater av stål, forsinket og med plastbelegg - 30 år.
- plater av aluminium - 40-60 år

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noe rust på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Bygningens renner og nedløp er av plast.

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

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

En renne har ikke nedløp, og vann renner ut fra enden. Ett nedløp er løsnet fra rennen.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp må utbedres.

Snøfanger bør monteres hvor mennesker og dyr beveger og oppholder seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Fasadene er bekledd med liggende enklefaset trekledning montert på bindingsverk med antatt vindsperre.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

På ett kledningbord er det knekt av en større bit.

På bakside mot fjell er det hull inn i ytterveggen, og det er dårlig løsning mot bakken.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Hull må tettes mot vanninntrenging og mot skadedyr, og løsning mot bakken må endres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr, belagt med sutak. Takkonstruksjonen er besiktiget fra takluke, og hele kryploftet er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dampsperre takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Vinduer

Fritidsboligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm.

To vindu er fra 2009, resterende er fra 1974.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Dører

Bolig har en ytterdør i trekonstruksjoner fra byggeår.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har en 9,0 kvm terrasse.

Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk og terrassebord er eldre og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Utvendige trapper

Boligen har utvendige trapper av murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk, kun en løs netting. TG3.

Trinnene er ujevn.

Trapp ned til kai er delvis rast ut.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp til kai må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Gulvene er belagt med vinylbelegg.

Veggene er belagt med tapet, trepanel og malte plater.

Takene er belagt med malte plater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er generelt stor slitasje på overflater. Det kan bl.a. nevnes løst gulvbelegg og revet tapet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

I kjeller er det jordgulv.

Vurdering av avvik:

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

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

Etasjeskiller er støttet opp i kjeller av tresøyle som står direkte på jord, og en dekketøtte.

I kjeller er det montert plast på underside av etasjeskiller mot 1. etasje. Plast mot kald side kan gi kondensering i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvene må rettes av. Det støpes fundament og montere permanente søyler i kjeller.

Plast må fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Bygningen har en pipe av teglstein.
Boligen har en vedovn i stue.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Ildstedet er demontert, og det er åpent røykrør inn i pipen. TG3

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ildstedet må monteres. Tilstanden for pipen er ukjent siden den er demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mye fukt i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se under drenering. Ingen umiddelbare kostnader. Det bør ikke plasseres ting i kjeller som ikke tåler fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Krypkjeller

Bak kjellerrom er det krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Fritidsboligen har brune og hvitmalte finerdører.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Flere håndtak er ødelagt. Dørene er slitt og eldre med noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Håndtak må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Fritidsboligen har ett kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og stålvask. På siden er det plass til komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Dørene er skjeve, det mangler en skuffefront og laminering er løs en rekke steder.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Fritidsboligen har et toalettrom med vinyl på gulv, trepanel på vegg, vindu og snurredo.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Fritidsboligen har synlig vannrør av kobber.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Fritidsboligen har synlige avløpsrør av plast.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Det er montert diverse ventiler i bygningen.

Avtrekk fra kjøkken og toalett er vurdert under andre konstruksjoner.

Varmtvannstank

I kjeller er det plassert en varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken er ikke koblet til, og det er rust på tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tanken må skiftes og kobles til anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Fritidsboligen har et sikringsskap med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja BKK har stengt halve anlegget av ukjent grunn. TG3.

Det er en rekke løse ledninger og ufagmessig utført arbeid på det elektriske anlegget. TG3.

Hele det elektriske anlegget bør skiftes.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent og ikke vurdert.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.

Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert og har grunnmur av natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er midlertidig avstivning av bjelkelaget, fra søyler plassert i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Søyler må skiftes til permanent løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Forstøtningsmurer

Fritidsboligen har en utvendig forstøtningsmur i naturstein under platting.

Ved vei er det mur ned mot kai.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er synlig bevegelse i muren.

Mur ved vei ned mot kai har for lavt rekkverk. Her er det fare for å falle utenfor.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Rekkverk må heves.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Terrengforhold

Tomten er delvis skrående.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Øst for fritidsboligen og i felles privat vei er det bratt fjell. Kommunen har pålagt rassikring i 2010, og det er utarbeidet geolograpport av Sweco.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rassikring må utføres for å unngå ras med fare for skade. Geolograpport ligger til grunn for tiltakene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Septiktank

I kjeller er det montert snurredo. Anlegget er ikke funksjonstest, og er eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av brukstiden på anlegget er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tid for utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Andre tomtforhold

Ved sjø er det en betongkai, med båtoppdrag av stålskinner og vinsj. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe rust på stålskinner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skinnene bør skiftes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/51 m²

Fritidsbolig: Stue, 4 Gang, 2 Bod, 2 Soverom, Kjøkken, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt fungerende marked.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Korsnesvegen 35 er solgt i 2024, og grenser til denne eiendommen.

Fritidsboligen er et oppussingsobjekt, med en rekke avvik.

Eiendommen ligger i LNF område og i funksjonell strandsone. Dette setter begrensninger for eiendommen. Dersom en ønsker å rive bygningen, vil dette utløse flere dispensasjonssøknader, krav til reguleringsplan og risiko med avslag og kostnadene dette medfører.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Korsnesvegen 35 ,5244 FANA 45 m² 1956 3 sov	01-02-2024	1 690 000	1 500 000		1 500 000	33 333
2 Hjeltestadvegen 374 ,5259 HJELLESTAD 52 m² 1954 1 sov	21-08-2024	990 000	990 000		990 000	19 038

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Estimerte kommunale avgifter	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	250 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

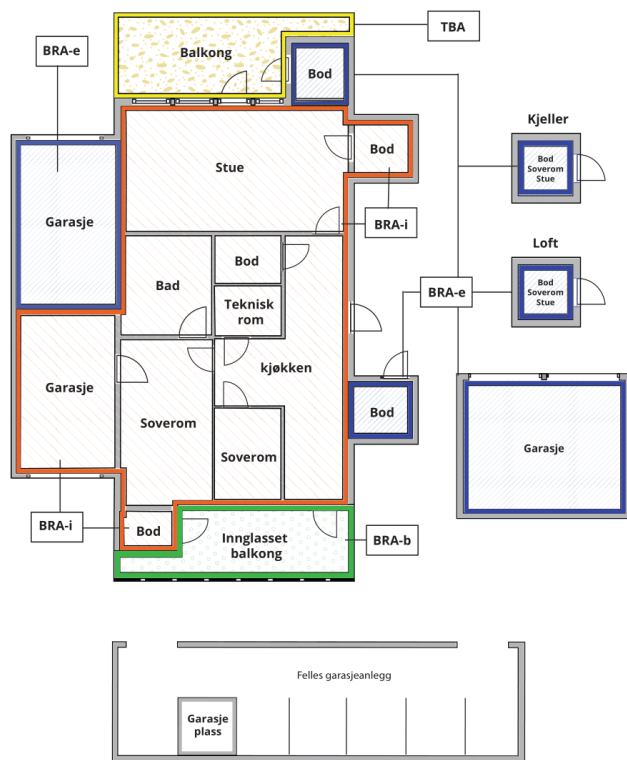
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	51	5		56	9
Kjeller					
SUM	51	5			9
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue , Gang 1, Gang 2, Gang 3, Bod , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken	Gang 4, Toalettrom	
Kjeller		Bod (ikke målbart areal)	

Kommentar

01.01.2024 er det innført ny arealstandard NS3940:2023. Det er i denne rapporten medtatt utregning av bruksareal for utgått og gjeldende standard, og det kan være avvik mellom oppgitte areal grunnet endring i måleregler.

Gang og toalettrom har kun utvendig tilkomst, og er definert som BRA-e.

Kjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde og manglende gulv. Gulvareal måler ca. 7 kvm.

Boligen har en utvendig terrasse som måler ca. 9 kvm. Dette arealet er medtatt i TBA (åpent areal)

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Det foreligger ikke ferdigattest på bygningen.

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: Eier har ikke besvart spørsmål om det er utført håndverkertjenester, og dette er avvik fra NS3600.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	53	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Tom-Erik Lund	Takstingeniør
	Christian J. Mjell	Advokat

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	93	116		0	1222.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Korsnesvegen 37

Hjemmelshaver

Amundsen Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger på Krokeide i Bergen Kommune.

Fra eiendommen er det utsikt mot Fanafjorden, og gangavstand til sjø og egen kai.

Fra eiendommen tar det ca. 18 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 21 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei. Veiretten til eiendommen er omtvistet.

Tilknytning vann

Boligen har synlige vannrør. Det er usikkert om dette kommer fra privat borehull, brønn eller takvann.

Tilknytning avløp

Boligen har installert snurredo i kjeller.

Regulering

Eiendommen er regulert til LNF, og det er ikke detaljregulering for eiendommen. Det vil si at det er bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som er gjeldende for eiendommen.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i funksjonell strandsone.

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

Om tomten

Tomten måler 1 222,70 kvm. Tomten er en naturtomt med vegetasjon og kupert terreng og tilhørende kai. Mellom fritidsboligen og kai går det en felles privat veg.

Tinglyste/andre forhold

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

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett
- tvangssalg besluttet

Heftelser:

- forkjøpsrett (datert 1942)
- bestemmelse om gjerde
- bestemmelse om adkomstrett
- pantedokument
- diverse utleggsforretninger

Grunndata:

- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600.	Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige planer	30.10.2024	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.10.2024	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.10.2024	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.10.2024	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	31.10.2024	Mottatt fra advokat.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	01.11.2024	Mottatt fra advokat.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 bruker 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 innsiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/IA1188>

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

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data uthentet: 27.08.2024 kl. 14.19

Kommune: 4601 BERGEN

Oppdatert per: 27.08.2024 kl. 14.19

Gnr: 93 Bnr: 116

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1182194-1/200
24.10.2023 13.01**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 300 000

ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSE

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.

1942/302663-1/106
22.06.1942**FORKJØPSRETT**RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:93 BNR:69
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:93 BNR:6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**1955/307862-2/106**
18.11.1955**BESTEMMELSE OM GJERDE****2023/736200-1/200**
10.07.2023 21.00**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:93 BNR:120
Bestemmelse om vedlikehold

Opplysninger om hjemmelsforhold og tinglyste pengeheftelser,
er fjernet av personvern hensyn.

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr: 93 Bnr: 116

GRUNNDATA

1955/307862-1/106
18.11.1955

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 GNR:93
BNR:6

2020/1368105-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1201 GNR:93 BNR:116

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.



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Bjørn Eirik og Eli Savland
Lillehatten 214
5148 FYLLINGSDALEN

Deres ref.

Deres brev av

Vår ref.

201009226/2
GOPE

Emnekode

EBYGG-5210

Dato

290610

OVERSENDELSE AV RAPPORT FRA SKREDFAREVURDERING VED KORSNESVEGEN 35 OG 37

Eiendom : Gnr 93 Bnr 116 og 120
Tiltakets adresse : Korsnesvegen 35 og 37

Innledning:

Bergen kommune gjennomførte i 2006 en grovkartlegging av skredfaren i hele kommunen. Dette arbeidet ble utført av Norges geologiske undersøkelse (NGU). Resultatet fra disse undersøkelsene er samlet i to rapporter, NGU Rapport 2006-043 og NGU Rapport 2006-095. Rapportene kan en finne på kommunens hjemmesider:
<https://www.bergen.kommune.no/tema/ros>

I rapportene er Deres eiendom påpekt, og omtalen er som følgende:

Korsnesvegen 31*

Beskrivelse: Hytten ligger inn mot en fjellvegg som er omtrent 9 m høy. Noe oppsprukket fjell sees i veggen bak hytten.

Type skråning: 2

Konklusjon: Bør vurderes i forhold til steinsprang.

NGU Rapport 2006-095

Potensielt skredfarlige områder i Bergen kommune

* Feil adresse i rapport, skal være Korsnesvegen 35 og 37

På grunnlag av denne konklusjonen besluttet Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer å undersøke skredfaren ved aktuelle eiendommer. Disse undersøkelsene ble utført av Sweco Norge AS, og rapport fra undersøkelsene er vedlagt.

Fjellsikring:

Rapporten fra skredfarevurderingen viser at det er behov for å utføre tiltak mot skredfare i skråningen.

Trær og annen vegetasjon med rotsystem i bergsprekker bør fjernes i skråningen.

Det bør utføres manuell rensk bak hyttene der løst materiale fjernes. Gjenstående sprekkeavgrensede blokker og flak sikres med bolter.

Skjæringen langs adkomstvegen er også påpekt i rapporten. Det anbefales at skjæringen renskes for løse/labile partier. Deretter sikres gjenstående sprekkeavgrensede blokker og flak med boltesikring.

Sikringsarbeidet må prosjekteres av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Prosjekteringen følges eventuelt opp i anleggsperioden. Sikringsarbeidet må utføres av foretak med kompetanse og erfaring innenfor fjellsikring.

Ansvarsforhold:

Kommunen har som forvaltningsmyndighet et overordnet ansvar for sikring mot naturskader etter naturskadeloven og plan- og bygningsloven.

Kommunen har etter plan- og bygningsloven ansvar for at hensynet til naturskade og eventuell sikring blir ivaretatt i plan og / eller i byggesak. Dette gjelder også ved søknadspliktige bygningsmessige endringer av eksisterende bygninger. Det er imidlertid grunneier/tiltakshaver som har ansvaret for gjennomføring av sikringstiltak, nødvendige utredninger og dokumentasjon for at tilstrekkelig sikkerhet er etablert før ny bebyggelse oppføres.

I forhold til eksisterende bebyggelse inneholder plan- og bygningsloven ikke bestemmelser som pålegger kommunen ansvar eller hjemmel for å gi pålegg om sikring. Kommunen er etter naturskadeloven § 20 tillagt et generelt ansvar for sikring mot naturskader. Dette innebærer at kommunen har ansvar for å se til at det blir utført nødvendige sikringstiltak. Bygningsmyndighetene legger til grunn at bestemmelsen ikke innebærer noen rettslig plikt for kommunen til å sørge for sikring av konkrete eiendommer/bygninger dersom det avdekkes skredfare.

I forhold til eksisterende bebyggelse legger vi etter dette til grunn at det som hovedregel er grunneier som har ansvaret for å sikre egen eiendom mot mulig naturskade. Dette selv om faren knytter seg til naturlige forhold på naboeiendom.

Når det gjelder adkomstvegen, er det etter bestemmelsene i veglova § 54 brukerne av vegen ansvarlig for at vegen holdes i forsvarlig stand:

Når privat veg blir brukt som sams tilkomst for fleire eignedomar, pliktar kvar eigar, brukar eller den som har bruksrett, kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av vegen, å halde vegen i forsvarlig og brukande stand.

Bygningsmyndighetene anser dermed hjemmelshavere av eiendommene gnr 93 / bnr 119 (Korsnesvegen 31), gnr 93 / bnr 120 (Korsnesvegen 35) og gnr 93 / bnr 116 (Korsnesvegen 37) som er ansvarlig for å holde vegen i forsvarlig stand. Dette er et privatrettslig forhold mellom hjemmelshavere av de aktuelle eiendommene.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201009226.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Gunn Østvik Petersen - geolog/overingeniør

Astrid Flatøy - gruppeleder tilsyn

Vedlegg: Rapport fra skredfarevurdering



Storetveitv. 98, 5072 Bergen
Telefon: 55 27 50 00
Faks: 55 27 50 01

ROS II GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER

Korsnesvegen nr 35 og 37

PROSJEKTNR.: 96793001	DATO: 18.06.10
---------------------------------	-------------------

Rapportens tittel: ROS II, Geotekniske undersøkelser, hytter i Korsnesvegen nr 35 og 37	Faggruppe: Geo
Andre dokument:	Geografisk område: Bergen kommune
Forfatter(e): Roger Sørstø Andersen/Jane Blegen	Antall sider: 10
Oppdragsgiver: Bergen kommune	Oppdragsgivers representant: Gunn Østvik Petersen

Sammendrag

Som en del av ROS-analyse for Bergen kommune, har SWECO Norge AS foretatt en Fase II vurdering av skredfare for hytter i Korsnesvegen 35 og 37.

Den nominelle sannsynligheten for steinsprang med skadelig potensial, vurderes å være større enn 10^{-3} , som er anbefalt grense for boliger og tilhørende utearealer i TEK § 7.32.

Vi konkluderer med at det er fare for nedfall med skadelig potensial i form av steinsprang på eiendommen. Dette som følge av naturlige prosesser som rotsprenging, frostsprenging, forvittringsprosesser og drenerende vann. Det er enkelte sprekkavgrensede flak og blokk på eiendommen. Det bør utføres en manuell rensk i området der sprekkeavgrensede blokker, om mulig tas ned, eller de sikres med boltesikring.

I tillegg bør trær og annen vegetasjon med røtter i bergsprekker fjernes fra bratte partier i berget.

I bergskjæringen over adkomstveg til eiendommene er det stor fare for steinsprang/-skred.

SWECO Norge AS

Bergen, 18.06.2010

Saksbehandler

Roger S. Andersen

Roger Sørstø Andersen
Geolog

Kontrollert

Jane Blegen

Jane Blegen
Geolog/Oppdragsleder

INNHold:

1	INNLEDNING	5
2	GRUNNLAG	5
3	UTFØRTE UNDERSØKELSER	5
4	SITUASJONSBESKRIVELSE.....	6
5	GRUNNFORHOLD.....	7
	Topografi	7
	Berggrunn	7
	Sprekkeforhold	8
	Drensmønster.....	8
6	VURDERING AV SKREDFARE	8
	Terrenginngrep	10
7	ANBEFALTE TILTAK	10
8	STIPULERTE KOSTNADER.....	10

FIGURER

Figur 1: Teknisk kart over aktuelt område (bergen kommune)	6
Figur 2: Berggrunnskart for aktuelt område (www.ngu.no)	7
Figur 3: Hyttene i Korsnesvegen, nr 37 til venstre og hytte nr 35 til høyre.....	8
Figur 4: Skjæring over adkomstvei til eiendommene	9
Figur 5: Sprekkeavgrenset blokk i skjæringen.....	9

1 INNLEDNING

Bergen kommune skal utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), der vurdering av skredfare i bebygde og planlagt bebygde områder skal inngå. Prosjektet er delt inn i tre faser:

- Fase I: Omfatter grovkartlegging utført av Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) våren 2006.
- Fase II: Utførelse av detaljkartlegging, vurdering skredfare i henhold til TEK § 7.32, sikringstiltak og kostnader for sikring i områder pekt ut i Fase I.
- Fase III: Forvaltning av resultatene i Fase II

SWECO Norge AS har fått i oppdrag å utføre undersøkelser i Fase II. I foreliggende notat har vi vurdert skredfare og behov for sikringstiltak ved Korsnesvegen 37 og 35. Vi har også estimert kostnader ved sikringstiltakene.

2 GRUNNLAG

Vi har benyttet følgende grunnlagsmateriale:

- NGU Rapport 2006-043, delrapport 1
- NGU Rapport 2006-095, delrapport 2
- Arealis kartdatabase, NGU, www.ngu.no
- Bergenskart, www.bergenskart.no

Lovgrunnlaget for vurdering av skredfare er Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK) § 7.32.

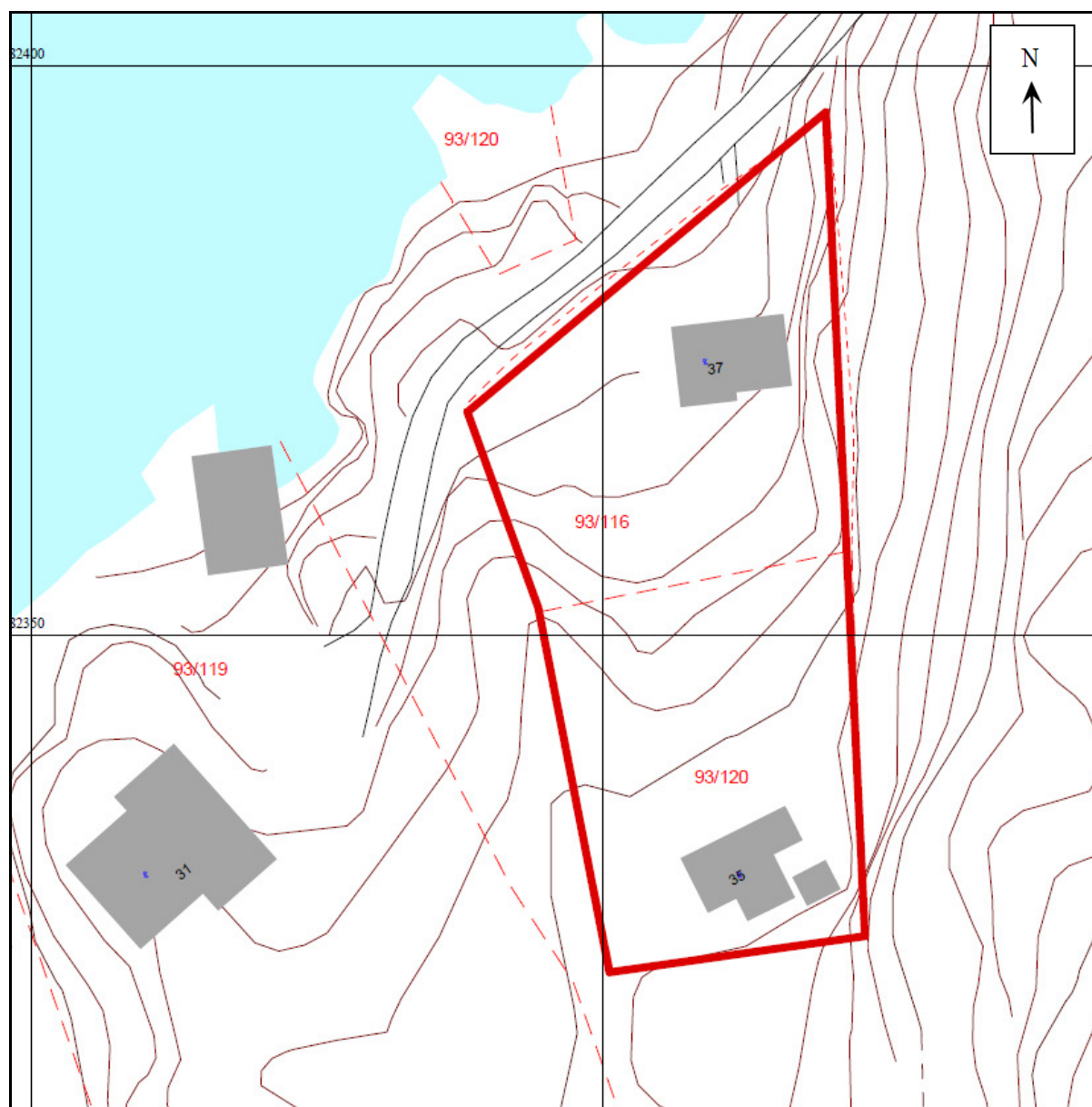
3 UTFØRTE UNDERSØKELSER

Feltobservasjoner ble gjennomført ved en befaring 09.12.09. Tilstede på befaringen var Roger Sørstø Andersen.

4 SITUASJONSBESKRIVELSE

Hyttene ligger plassert på nedsiden av en fjellrygg som strekker seg nordover mot sjøen. Fjellryggen ender opp i veien som er tilkomstvei for eiendommene. Hyttene er plassert helt inntil berget. Det er partier med overheng i berget. Stedvis ble det observert sprekkeavgrensede blokker bak hyttene.

Skjæringen ved adkomstveien til eiendommene svært oppsprukket, her er det overheng og sprekkeavgrensede blokk og flak.



Figur 1: Teknisk kart over aktuelt område (bergen kommune)

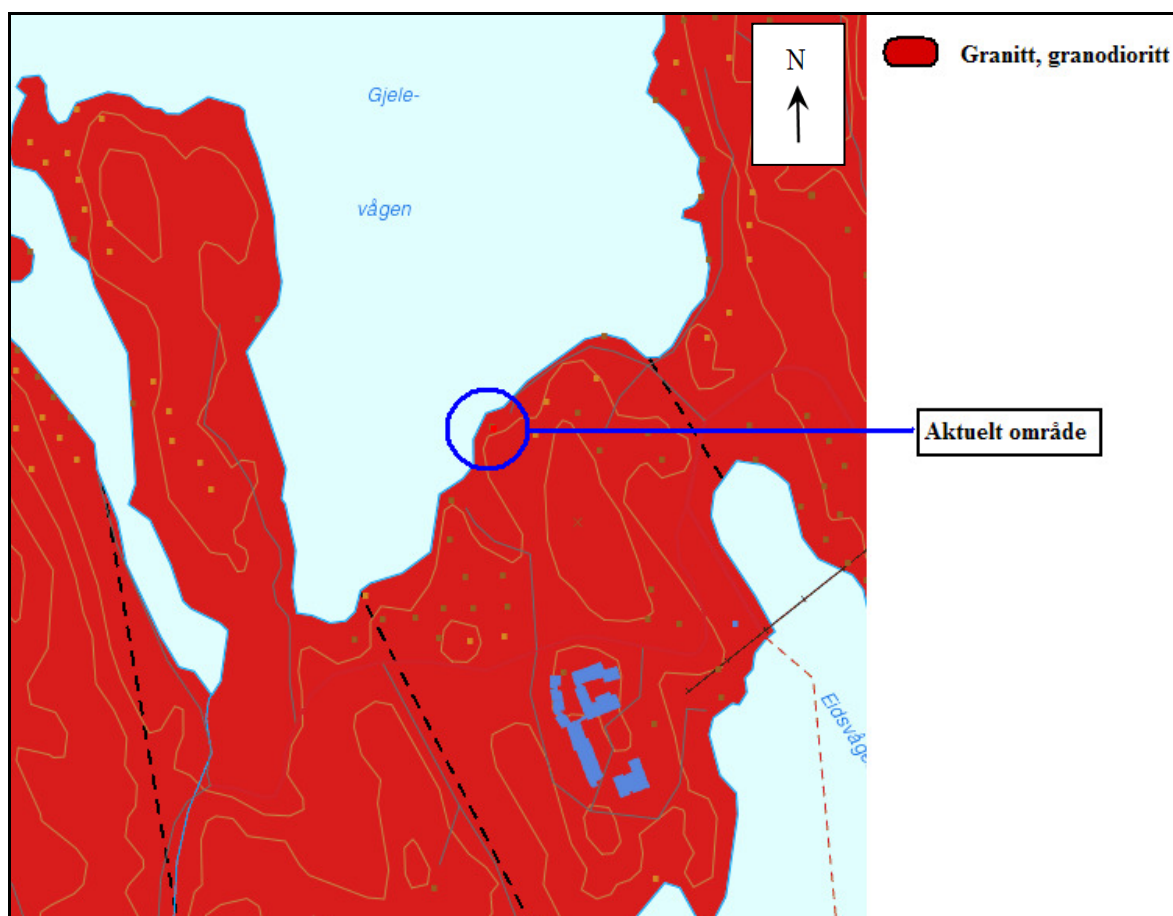
5 GRUNNFORHOLD

Topografi

Hyttene ligger på nedsiden av en fjellrygg, hytte nr 37 ligger ved ca ved kote 13, terrenget stiger videre til ca kote 20, hvor terrenget blir noe slakere. Hytte nr 35 ligger ved ca kote 23, terrenget bak stiger til ca kote 35 og deretter blir det slakere.

Berggrunn

Berggrunnen i området består hovedsakelig av granitt, granodioritt, se figur 2.



Figur 2: Berggrunnskart for aktuelt område (www.ngu.no)

Sprekkeforhold

Det ble ikke gjennomført noen detaljert sprekkkartlegging, men det er registrert 3 sprekkesystemer i det undersøkte området. Sprekkemålingene i berget er vist i tabell 1.

1. Sprekkesystem 1 følger har ØNØ-VSV strøk og SSØ fall på ca 50-60°.
2. Sprekkesystem 2 har NV-SØ strøk og fall på ca 90°.
3. Sprekkesystem 3 har NØ-SV strøk og fall på ca 90°.

Tabell 1: Sprekkesystemer

Sprekkesystem	Strøk°	Fall°	Kommentar
1	50	60	Følger foliasjonen
1	50	50	Følger foliasjonen
2	320	90	
3	50	90	

I tillegg til disse er det flere kortere lokale sprekker og stikk som ikke tilhører noen av de nevnte sprekkesystemene, men som kan skape lokalt ustabile forhold.

Drensmønster

Det er flere vannførende sprekker i berget. Tilsig av vann i området, og vanntrykk på glideplanet vil redusere normalspenningen, og dermed også friksjonen. Rennende vann representerer også en risiko for vann- og frostsprengning, som kan utløse steinsprang.

6 VURDERING AV SKREDFARE

I henhold til TEK § 7.32, skal den årlige sannsynligheten for skred ved et boligområde være mindre enn 10^{-3} . Dette danner det overordnede grunnlaget for våre vurderinger.

Hyttene ligger vest for en fjellrygg som strekker seg nordover med avtagende helning mot sjøen. Høyden på fjellryggen varierer fra ca 10 til 15 meter over hyttene. Det er stedvis observert partier med overheng i berget ved nr 37. Det er steile partier ved begge hyttene. I berget observeres det enkelte sprekkavgrensede blokker og labile partier, se figur 3.



Figur 3: Hyttene i Korsnesvegen, nr 37 til venstre og hytte nr 35 til høyre.

Adkomstveien til eiendommene i Korsnesvegen 31, 35 og 37 går langs en ca 15 meter høy bergskjæring. Det er overheng i berget og berget er svært oppsprukket. Det er stor fare for at det kommer til å løsne steinsprang/-skred fra berget.



Figur 4: Skjæring over adkomstvei til eiendommene, delvis sprekkeavgrensede blokker på glideplan.



Figur 5: Sprekkeavgrenset blokk i skjæringen.

I tillegg representerer drenerende vann i sprekker en risiko for frostsprengning og vanntrykk som kan gi nedfall i form av steinsprang.

Terrenginngrep

Ved eventuelle terrenginngrep, vil stabilitetsforholdene kunne endres. Det forutsettes at eventuelle inngrep gjøres forskriftsmessig, og på en slik måte at stabiliteten opprettholdes.

7 ANBEFALTE TILTAK

Den årlige nominelle sannsynligheten for steinsprang på eiendommen vurderes å være større enn 10^{-3} . Det bør derfor utføres sikringstiltak for å bringe risikoen for steinsprang ned på et akseptabelt nivå.

Vi anbefaler følgende tiltak:

- Trær og annen vegetasjon med rotsystem i bergsprekker bør fjernes.
- Det bør utføres manuell rensk bak hyttene der løst materiale fjernes.
- Gjenstående sprekkeavgrensede blokker og flak sikres med boltesikring
- Skjæringen over adkomstvegen bør renskes for løse/labile partier.. Deretter sikres gjenstående sprekkeavgrensede blokker og flak med boltesikring.

Detaljer i sikringen må bestemmes etter at manuell rensk er gjennomført, da man først etter dette vil kunne få en god nok oversikt over situasjonen.

Arbeidet må utføres av godkjent foretak med nødvendig kompetanse innen fjellsikring.

Detaljer i sikringen bestemmes på stedet.

8 STIPULERTE KOSTNADER

Dette er en grov kalkyle etter dagens priser. I denne prisen er ikke tatt med kostnader knyttet til prosjektering av sikring, og det er ikke kalkulert rigg og tilretteleggingskostnader.

Vi stipulerer kostnadene for sikringstiltak bak hyttene til ca kr 70 000,- eks. mva.

Skjæringen over adkomstveien til eiendommene er ikke tatt med i stipuleringene.

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

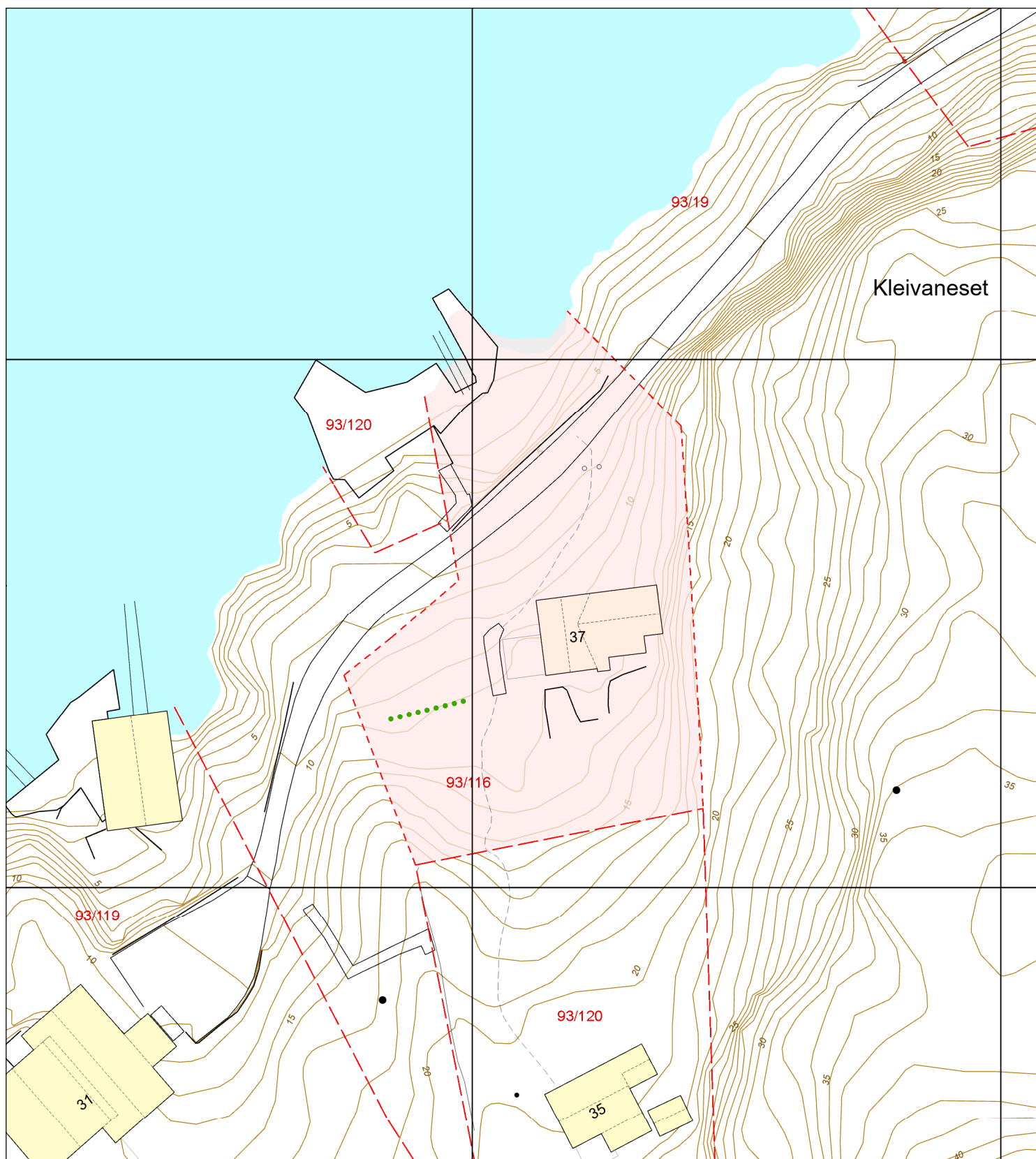
Dato: 30.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 93/116/0/0

Adresse: Korsnesvegen 37, 5244 FANA



Vedlegg 4

BERGEN
KOMMUNE

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 93/116/0/0

Utlistet 01. november 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259810135	Grunneiendom	0	Ja	1 222,7 m ²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	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	5100 - LNF	LNF	LNF	99,4 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	0,6 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	99,8 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
93/69	300405274	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	05.11.2013	201205775

Andre opplysninger

Skrevet ut 01. november 2024



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

[Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018](#)

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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 arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.11.2024

Arealplan-ID: 65270000

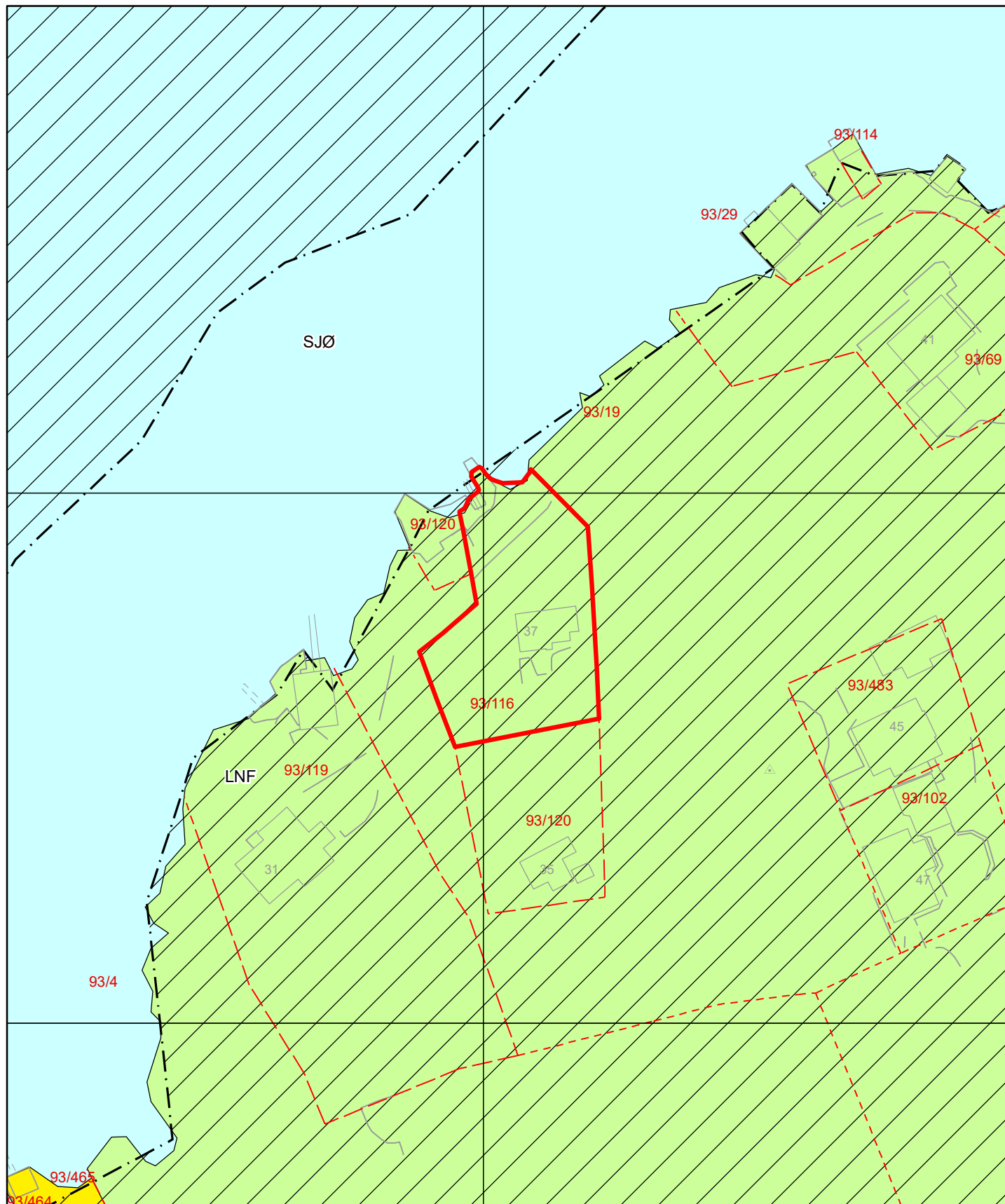
Gnr/Bnr/Fnr: 93/116/0/0

Adresse: Korsnesvegen 37



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn landskap



Angitthensyn naturmiljø

KPA2018 Arealformål



Øvrig byggesone



LNF



Bruk og vern av sjø og vassdrag



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 30.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 93/116/0/0

Adresse: Korsnesvegen 37, 5244 FANA



Vedlegg 6



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

Dagboknr. 2663/1942

Avskrift.

Vedlegg 7

E r k l æ r i n g .

.....

Undertegnede Ragnvald Krokeide erklærer herved at Einar Milde Korsvold og senere eiere av brnr. 69 av grnr. 93 Kleivanesset i Fana, skal ha forkjøpsrett til de parseller som jeg måtte selge av min eiendom Krokeide grnr. 93 brnr. 6, forsåvidt disse støter opp til eiendommen Kleivanesset. Nærværende erklæring blir å tinglese på grnr. 93 brnr. 6. Krokeide, Fana. Værdien settes til kr.500.-.

Krokeide, den 18. juni 1942.

Ragnvald O. Krokeide (s.)

Vi erklærer herved at ovenstående erklæring idag i vårt nærvær er undertegnet av Ragnvald Krokeide, og at han er over 21 år gammel.

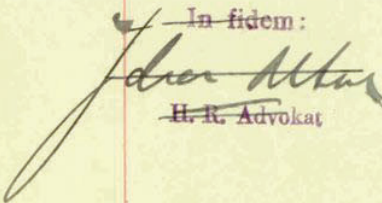
Krokeide, den 18. juni 1942.

Olav O. Krokeide (s.)

Henrik O. Krokeide (s.)

2/9

In fidem:


H. R. Advokat



**TILLEGG TIL
SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA**

MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA

Eiendom: Gnr. 93 bnr. 116 i Bergen kommune

Adresse: Korsnesvegen 37, 5244 Fana.

Dette er et tvangssalg gjennom Hordaland tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten).

Kjøpesummen skal betales til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Rune Stavenes.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager.

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntre likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 12,5 %.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 1 måneds ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted _____, den _____

budgivers underskrift

**LEGITIMASJON AV BUDGIVER**

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort, eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.

Sted _____, den _____

budgivers underskrift



BUDSKJEMA

Deres bud sendes til medhjelper, v/

ADVOKAT CHRISTIAN MJELL

postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen, e-post christian@kyrre-bergen.no, mobil 975 17 421.

TILBUDET ER BINDENDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

Fra

Navn:	Pers.nr. (11 siffer)
Adr.:	Tlf. 1 (mobil):
Postnr./sted:	Tlf. 2 (jobb/hjemme):
E-post:	

Salgsobjekt

Adr. Korsnesvegen 37, 5244 Fana

BUD kr. _____

Gnr. 93 bnr. 116 i Bergen kommune

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Egenkapital kr. _____

Lånekapital kr. _____

Finansieringsinstitusjoner

1. _____

2. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon: _____

HUSK Å SENDE INN GYLDIG FINANSIERINGSBEVIS!

BUDET ER BINDENDE:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler. Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgiver fra sine bud. Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgiver fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Dato: _____

Budgivers underskrift: _____

***Sammen med budskjemaet skal også innsendes
«Tillegg til salgsoppgave og budskjema», og «Legitimasjon av budgiver»
i signerte eksemplarer***