

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Henriette Hagen

Mobil 465 46 737
E-post henriette.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Langaringen 5, Bergen.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Årlig festeavgift: Kr 10 818,-
Selger: Torgun Gjefsen
Bjarne Schultz

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 194/213 kvm
Tomtstr.: 711.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 185, bnr. 283
Gnr. 185, bnr. 469
Oppdragsnr.: 1501250003

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen har gleden av å presentere Kollbudalen 19. Dette er en familievennlig og velholdt tomannsbolig som går over tre halvplan med en flott beliggenhet i Morvik. Dette er et herlig familiehjem med god plass, fine kvaliteter, gode solforhold og nydelig utsikt.

- Oppsummert:
- 3 Soverom og 3 bad/wc
 - Parkering i garasje og på tomten.
 - Nydelig utsikt over byfjorden, Lyderhorn, og Askøybroen.
 - Stor og solrik tomt som er pent opparbeidet.
 - Nye vinduener i skyvedør i 2017.
 - Nytt yttertak (betongstein) i 2009.
 - Barnevennlig nabolag med begrenset trafikk, samt kort vei til barnehage og skole
 - 2 minutters gange til busstopp med hyppige bussavganger mot Åsane og sentrum (linje 3)

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen32

Tilstandsrapport48

Egenerklæring80

Energiattest85

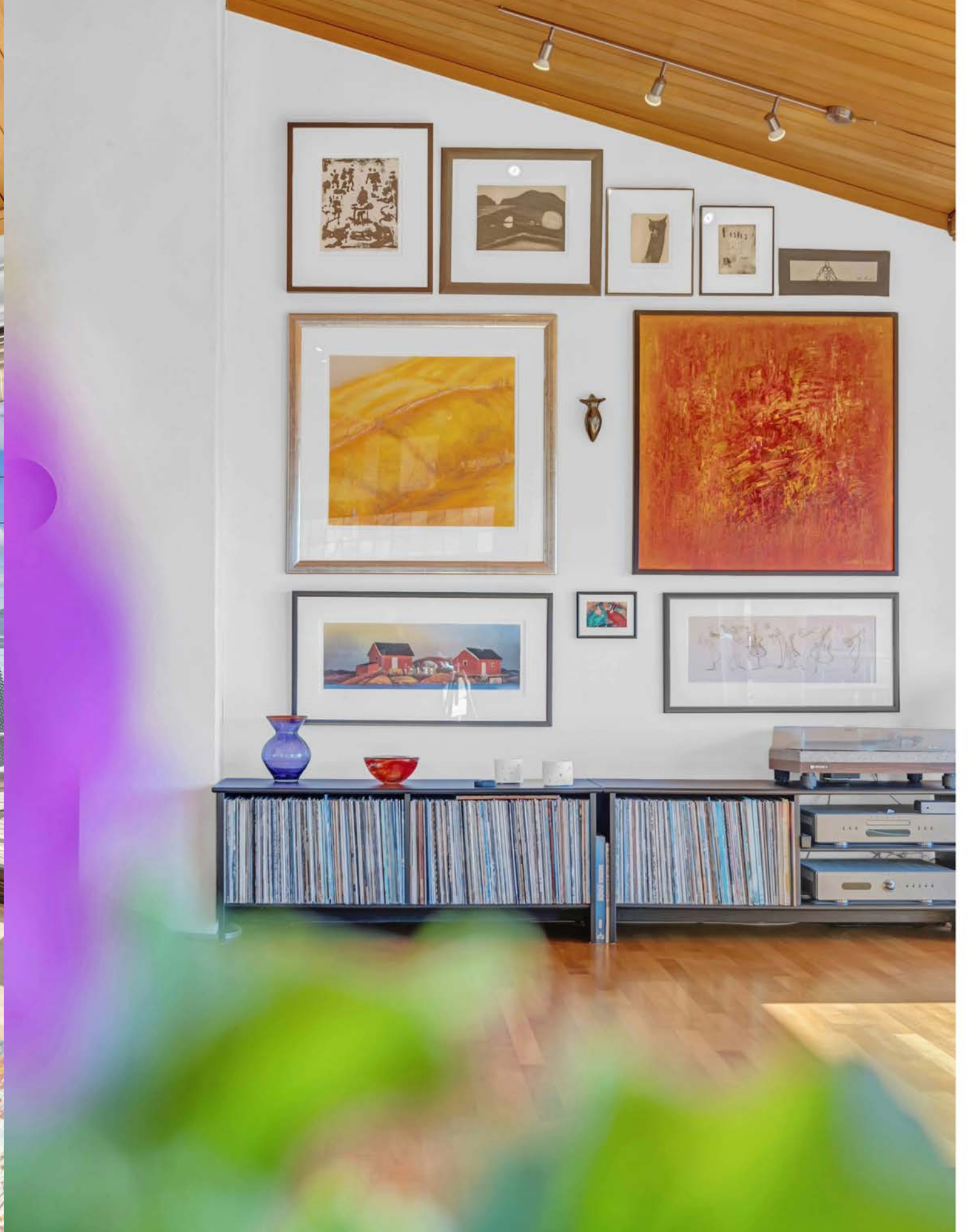
Nabolagsprofil88

Forbrukerinformasjon96

Budskjema97

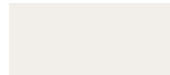








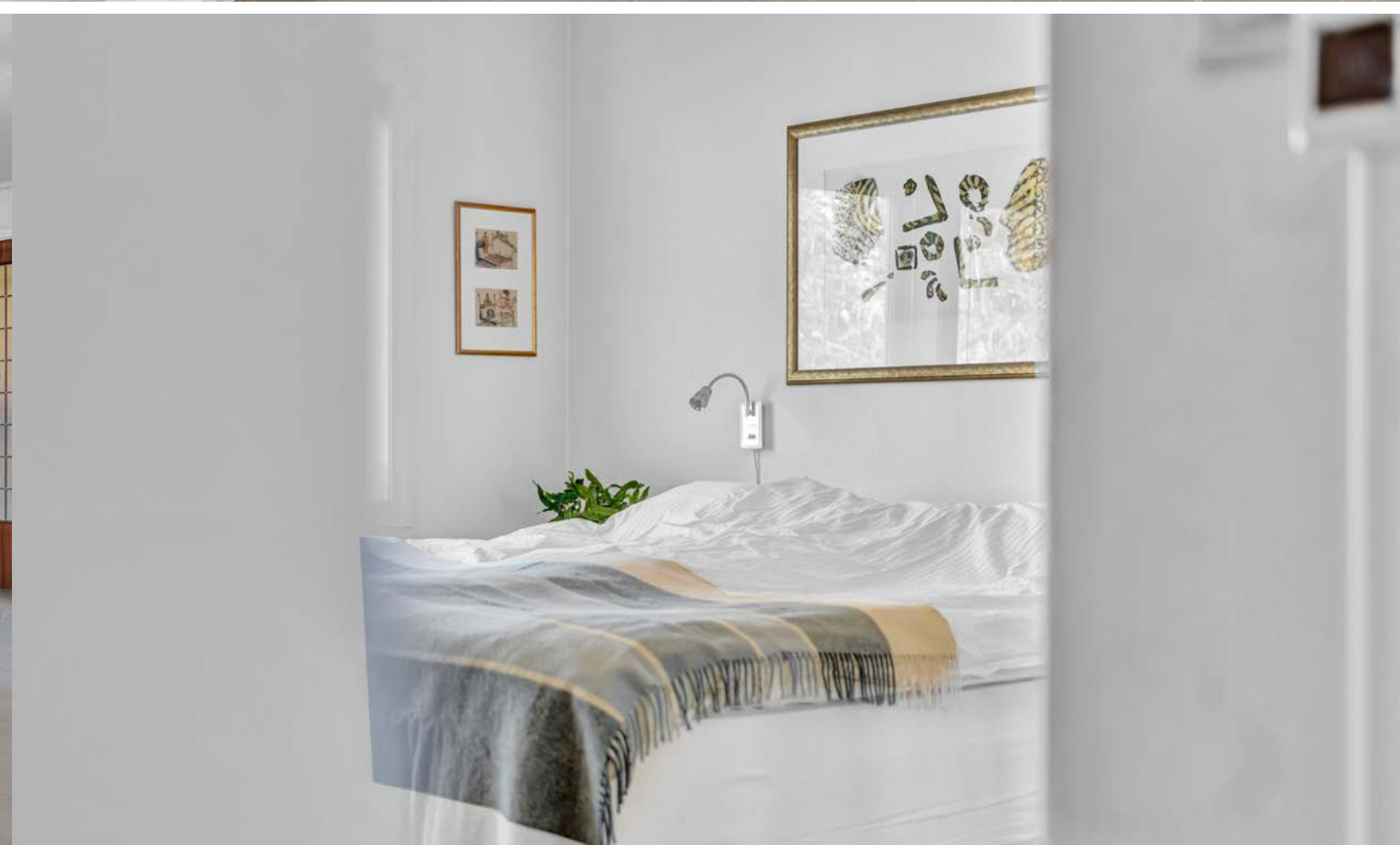
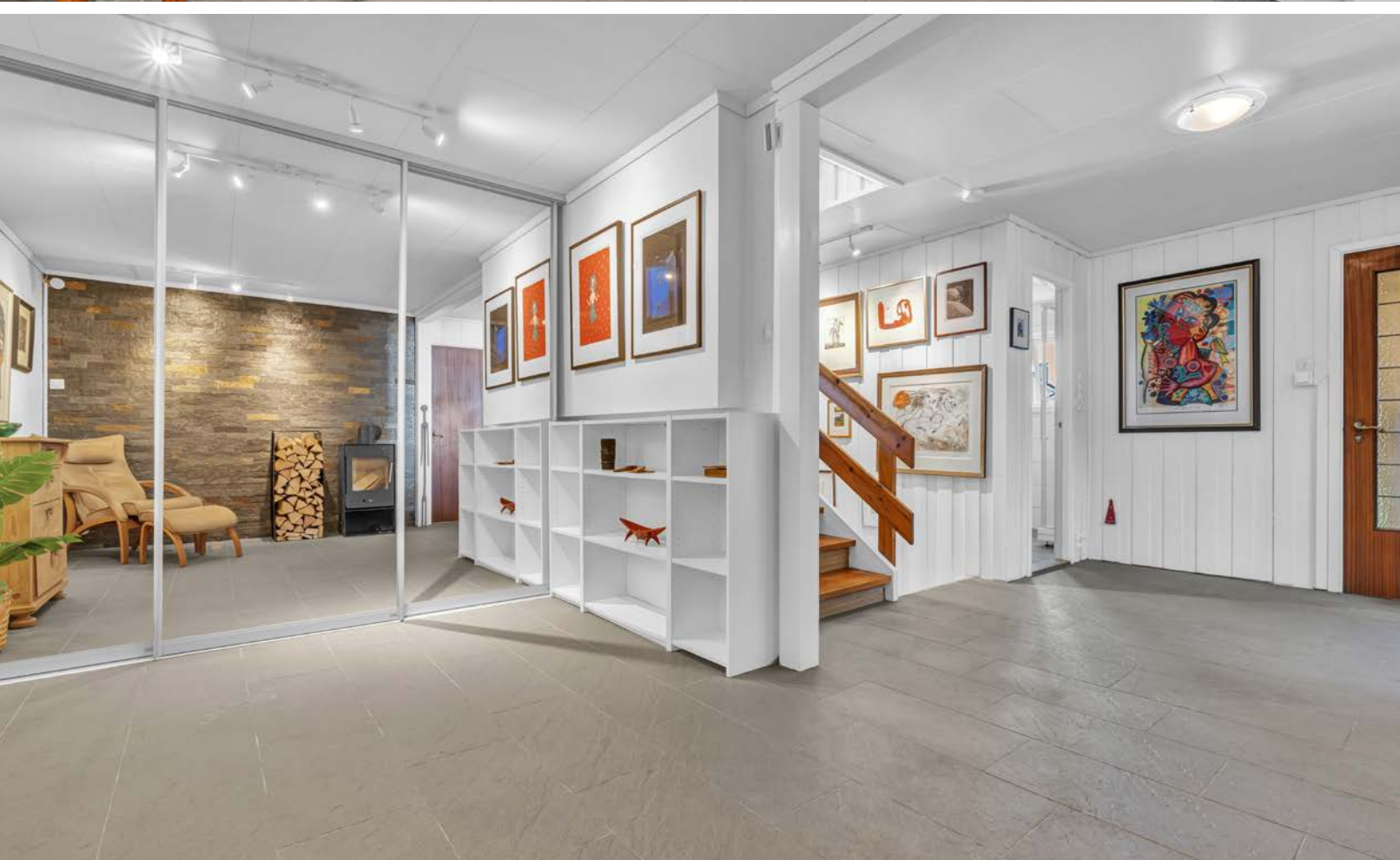


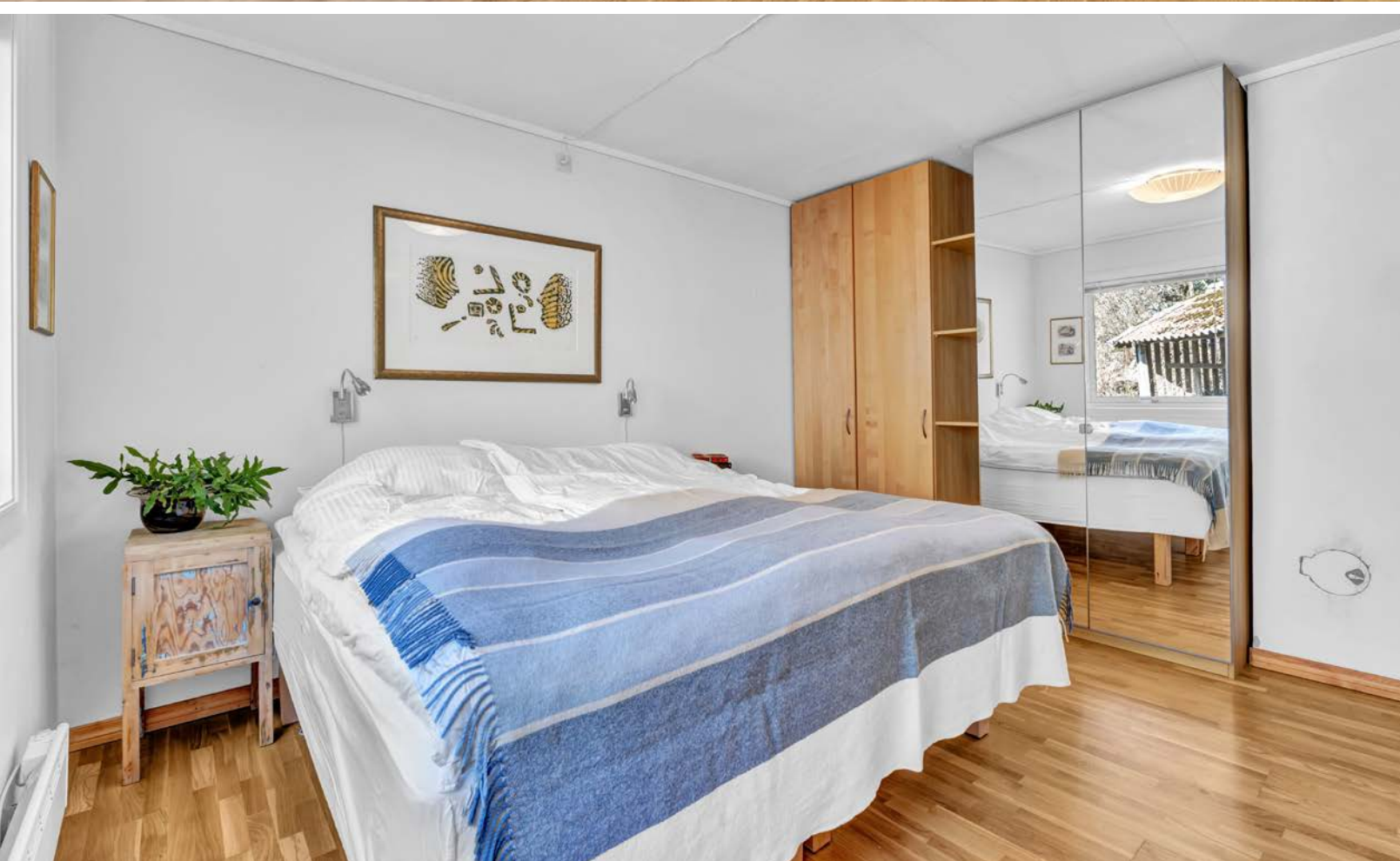


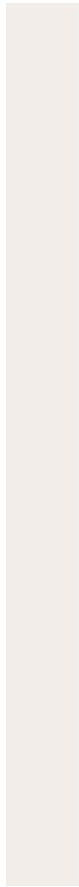
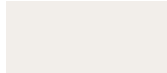
PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









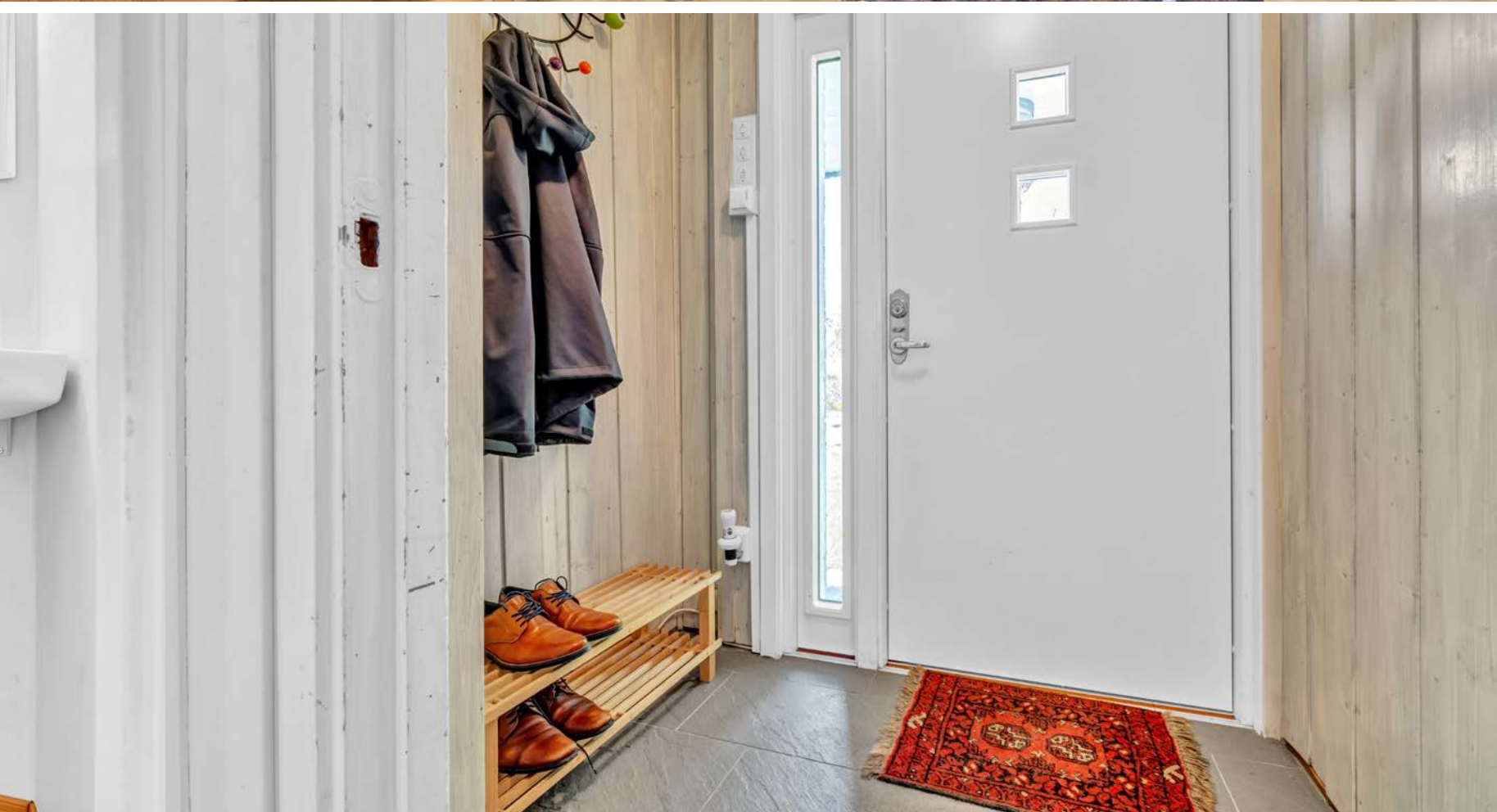
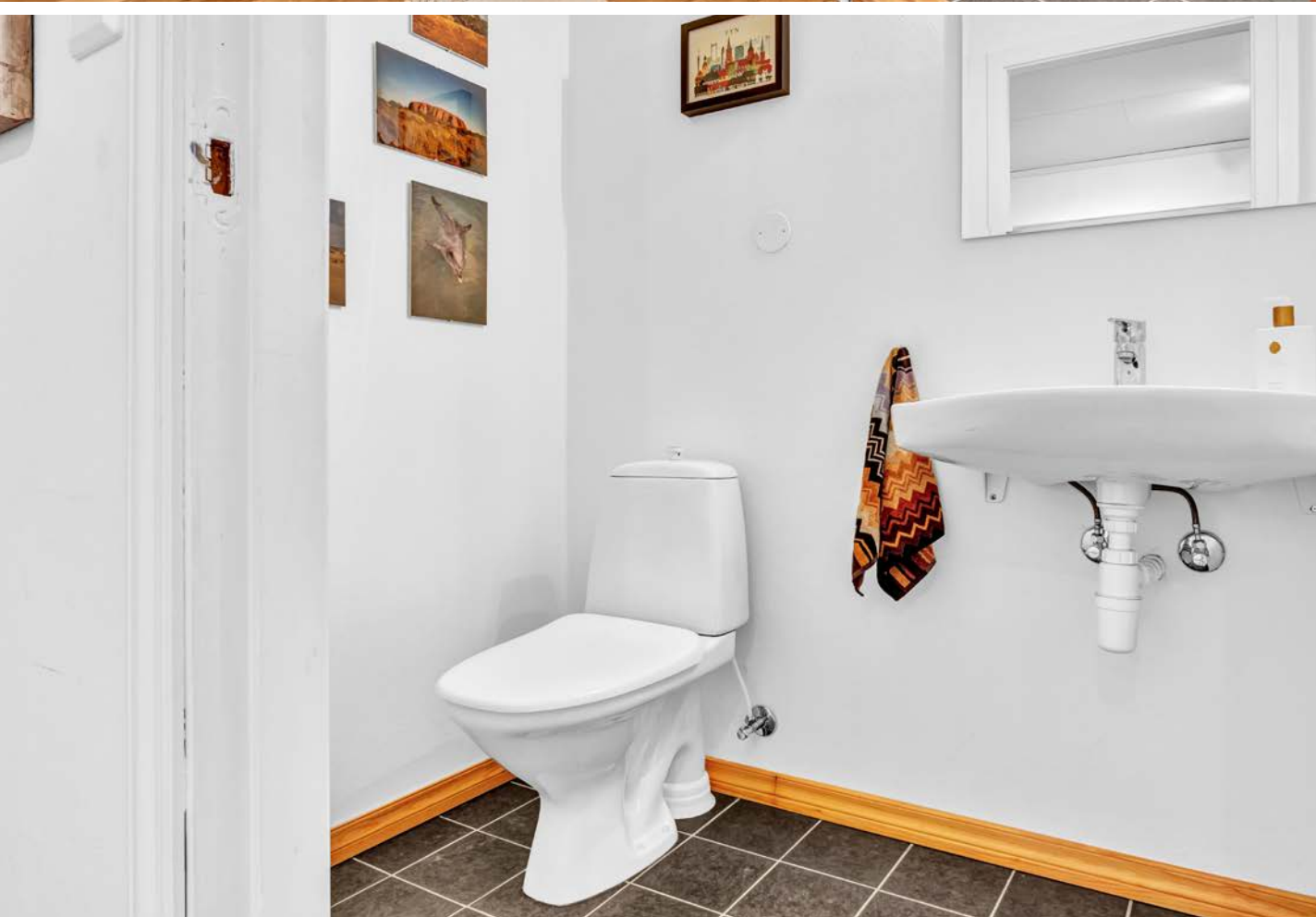
PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

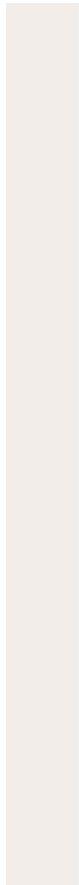
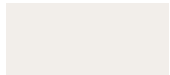
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 194 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 213 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m² vindfang: 1,8, trapperom/gang:15,9,

bad: 4,1, toalettrom: 2,0, stue/kontor:18,9, soverom

1: 13,5, soverom 2: 7,3, soverom 3: 7,4, bod: 10,3

1. etasje

BRA-i: 109 m² vindfang: 2,2m hall m/trapp: 25,5,

bad: 6,3, soverom: 14,7, stue: 46,4, kjøkken: 10,8

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Garasje

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

711.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende og svært flott opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstveier.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Årlig festeavgift

Kr 10 818

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 16.05.1965.

Regulering av festeavgift

Det er åpnet offentlig skifte i boet etter bortfesteren, som er avdød. En advokat er oppnevnt som bostyrer, og det kan derfor forekomme noe mangelfull informasjon.

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Det er noe uklart når festeavgiften sist ble regulert.

Det er per nå vanskelig å gi en konkret tidfesting for neste regulering av festeavgiften og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Fstekontrakt datert

16.05.1965.

Beliggenhet

Kollbudalen 19 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde i Morvik. Eiendommen er pent opparbeidet og kan skilte med nydelige sol- og utsiktsforhold.

Morvik er et veletablert boligområde i Åsane med bra tilbud av skoler, barnehager og aktiviteter. Her finner en flere barnehager, barneskoler,

ungdomsskoler og videregående skoler, alt innen 5 km fra boligen. Dette hjelper å forenkle hverdagen med mulighet å kombinere henting av barn og dagligvarehandel. For ukeshandelen kan man benytte seg av Rema 1000 Morvik som ligger kun ca 350 meter fra boligen.

Ønsker man et større utvalg av servicetilbud finner du flere alternativer bare fem minutters kjøretur fra boligen. Åsane sine kjøpesentre tilbyr en mengde forskjellige type butikker, vinmonopol, legekontor, apotek, restauranter og masse mer. Like ved finner du Åsane bussterminal med regelmessige avganger til Bergen, Knarvik, Arna og mer.

For den aktive er det flotte turmuligheter og friluftsmuligheter i nærområdet. Morvik og Åsane tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for folk i alle aldre. Enten man tar en flott tur til Geitanuken med flere turstier eller tur til badeplassen Morviksanden. Får man lyst på et større utvalg turer kan Høgstefjellet og Vetten trekkes frem som fine turer i Åsane. Åsane byr også på en rekke andre aktiviteter som fotball, håndball, volleyball, ishockey, kampsport, svømming, treningssentre m.m. Trives du best på treningssenter kan man benytte seg av Nr1 Fitness Åsane, Actic Åstveithallen eller Sats Horisont.

Fra boligen er det 150 meter til nærmeste busstopp, hvor busslinje 3 og 3E går med hyppige avganger. Fra boligen til Bergen sentrum tar det ca 25 minutter med buss og 15 minutter med bil.

Skoler og barnehager i nærområdet:
- Haukedalsmyra barnehage
- Morvikbotn barnehage
- Mjøleråen skole

- Haukedalen barneskole
- Tertnes barneskole
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Haukedalsmyra barnehage
- Morvikbotn barnehage
- Mjøleråen skole
- Haukedalen barneskole
- Tertnes barneskole
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass hovedsakelig fra 2005.

Dører:
Ytterdører og terrassedører med glassfelt.

Innvendige dører:
Malte fyllingsdører med og uten glassfelt.

Tak:
Skrått yttertak tekket med takstein.
Det er tekket med betongtakstein fra 2009.
Det er saltak i trekonstruksjon fra byggår.

Vegger:
Yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende og stående trekledning.

Etasjeskille:
Etasjeskille i trebjelkelag fra byggår.

Trapp i betong for utvendig tilkomst.
Tak på garasje i betong tilrettelagt for opphold i fellesskap med nabo.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Begge bad fullrenovert etter avdekking av råteskader i 2008.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Badene ble tatt helt ned og bygd opp igjen, til dels nytt bjelkelag, avstivet med plater i gulv, lagt membran, nytt elektrisk, flislagt og etterpå dusjkabinett i begge bad. Alltid dusjet i dusjkabinett, ikke rett på flisgulvet. Arve Hansen, Tertnes.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Siden alt var bygd opp fra grunnen var alt dette nytt da jobben ble gjort i 2008.

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

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Helt tidlig etter kjøpet tatt tatt 2 rotter i felle i kjelleren med kort intervall. Ikke noe siden.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Det er montert nytt strømskap med automatsikringer. Deler av det elektriske anlegget ble da oppgradert. Bergen Installasjon.

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

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. El-anlegg gjenstand for inspeksjon for noen år siden . Fjernet kobling til stikk kontakt på toalett nede.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja.
Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
Ja.

Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken

tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
Ja. Er gjennomført. Er tømt og fylt med skum. Fyllehalser er fjernet. Firma fra Laksevåg.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Nytt tak september 2009. Satt kiste på tak i endevegg. Ny terrasse bygd opp i 2014. Det er og skiftet bordkledning på veggen mot vest. Alle vinduer utenom de med blyfatning skiftet høsten 2005. Skyvedør og vindu ut til terrasse fikk nye vinduer august 2017. Arbeid utført av Arve Hansen, Tertnes.

Tilleggskommentar:
Nytt kjøkken i 2014.Fliser i ankomsthall med varmekabler i 2015. Varme i gulv på hovedsoverom 2018. Varme i gulv i kjeller der det har vært hobbyrom. Dette var installert når bolig ble kjøpt i 2005.

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen har gleden av å presentere Kollbudalen 19. Dette er en familievennlig og velholdt tomannsbolig som går over tre halvplan med en flott beliggenhet i Morvik. Dette er et herlig familiehjem med god plass, fine kvaliteter, gode solforhold og nydelig utsikt. Boligen inneholder vindfang, gang/hall, bod, 3 soverom, 3 bad/wc, "kjellerstue", kjøkken og stue.

Gang/entre:
Det første som møter deg, er en innbydende og luftig hall med et areal på 25,5 m². Hallen har gulvvarme, som skaper en behagelig temperatur. Den er flislagt, noe som gir et stilrent uttrykk. I tillegg tilbyr hallen rikelig med skaplass til oppbevaring av jakker, sko og annet tilbehør i

montert skyvedørsgarderobe. En peis er også montert i hallen, og hallen kan lett innredes med møbler. Fra hallen er det direkte adkomst til både boligens andre etasje og underetasje.

Stue:
Fra entréen går du videre til boligens andre etasje, hvor du blir møtt av en stor og lys stue på 46,4 m² med god takhøyde. Stuen byr på flere muligheter for innredning, med plass til både sofagruppe og et større spisebord - perfekt for familien eller deg som liker å ha gjester på besøk. De store vindusflatene rammer inn den flotte utsikten over nærområdet og byfjorden, og slipper inn rikelig med naturlig lys. For å komme enda nærmere utsikten kan du gå ut på boligens herlige altan på ca. 15 m², som har utgang fra stuen. Her kan du nyte gode solforhold og fantastisk sjøutsikt.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2014 og byr på rikelig med både oppbevarings- og benkeplass. Kjøkkenet er praktisk innredet med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med nødvendige hvitevarer.

Soverom:
Boligen har totalt tre soverom, alle av god størrelse. Hovedsoverommet ligger i første etasje og har et areal på 14,7 m². Her er det varmekabler i gulvet, og rommet kan enkelt innredes med dobbeltseng, nattbord og annet ønskelig soveromsinnredning. I tillegg er det god plass til oppbevaring i garderobeløsningen.

De to resterende soverommene er i boligens underetasje, og måler henholdsvis 7,3 m² og 7,4 m². Disse egner seg godt som barnerom eller gjesterom

og har god plass til dobbeltseng og øvrig møblering. I tillegg er det som tidligere var bod innredet som soverom/kontor(ikke godkjent) med et areal på 13,5 m².

Bad:
Hovedbadet ligger i første etasje og har et areal på 6,3 m². Badet ble rehabilitert i 2008, og det er helfliset med varmekabler i gulvet. Baderomsinnredningen består av dusjkabinett, servant med møblement, speil og veggmontert WC.

I underetasjen finner du boligens andre bad. Også dette badet ble pusset i 2008 og er helfliset, med dusjkabinett, servant med møblement og vaskemaskin. Vaskemaskinen medfølger.

I tillegg finnes et mindre toalettrom i samme etasje, som er utstyrt med vask og WC.

Stue/kontor:
I underetasjen finner du en allsidig «kjellerstue/ kontor» med et gulvareal på 18,9 m². Rommet kan enkelt tilpasses med både sofagruppe og annet møblement, og kan fungere som et hyggelig oppholdsrom for ungdommen, et lekerom for de minste, eller et hjemmekontor for de som ønsker det. Dette er et perfekt rom for å trekke seg tilbake og nyte alene tid.

Bod:
Boligen har rikelig med lagringsplass i underetasjen med en bod på 10,3 m². Her står det en større fryseboks og kjøleskap som medfølger boligen.

Tilleggsinfo:
Hoveddør skiftet i 2011.
Inngang nede i trappehals skiftet i 2005.

Dør under altan med katteluken fra 2014.

Standard
Innvendig overflater:
Innvendige gulv med ulike overflater, eikeparkett, laminat fliser og belegg.
Innvendige vegger og himling med ulik type panel og malte plater.
Edeltre i taket i stuen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noe mosegrodd lokalt.
Tiltak: Jevnlig vedlikehold anbefales

Utvendig > Nedløp og beslag: 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.
Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Noe lokal slitasje og lokalt begrenset avstand til terreng.
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, lokal oppgradering må påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Deler av konstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for nærmere kontroll.
Tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn og da spesielt ved gjennomførings punkter.

Utvendig > Vinduer: Noe slitasje på bly innfattet vindu.
Tiltak: Vedlikehold og fremtidig oppgradering av nevnte må påregnes.

Utvendig > Dører: Katteluken montert i terrassedør.
Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng.
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.

Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er avvik: Noe spor etter fukt ved rør gjennomføring fra bad.
Tiltak: Nærmere undersøkelse og bedre løsning for gjennomlufting anbefales.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens

forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører: Noe lokal bruksslitasje på innvendige dører.
Tiltak: Dører fungerer med dette avvik.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Tiltak: Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.),

løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Noe slitasje og manglende finish i overgang til himling.
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Jevnlig tilsyn av rørgjennomføring krypkjeller anbefales.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder eldste rør.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved

kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: Nærmere utredning av årsak anbefales, estimat gjelder dette.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/ feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forhold som har fått TG IU:
Utvendig > Andre utvendige forhold: Tak på garasje i betong tilrettelagt for opphold i fellesskap med nabo.

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

Fryser og kjøleskap i bod medfølger.
Vaskemaskin på badet medfølger.

Gjenstander listet under medfølger ikke handelen, og er ting selger tar med videre:
- All kunst på veggene.

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

Parkering
Enkel garasje og biloppstillingsplass på egen eiendom.

Solforhold
Eiendommen har en solrik beliggenhet med sol fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
7253586

Diverse
Selger informerer om at veien opp til eiendommen er privat og har fem eiere. Alle eierne har nylig betalt 70 000 kr hver, som forvaltes av eieren av nabohus. Disse midlene går til forbedringer av veien, og det er planlagt å fullføre gjerdet ned mot naboen, samt legge nytt grusdekke. Det er også blitt bygget en solid mur ned mot naboen, og grovgrusing er utført. Planen er å la grusen sette seg over tid.

BKK nett AS:
Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon I henhold til Lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget medhjemmel i denne loven, utøves det tilsyn av elektriskeanlegg. Det henvises her til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Viser til kontroll av anlegg Kollbudalen 19, utført den 17.04.2015, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet.

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue og hallen.
Varmepumpe fra 2024.
Varmekabler på bad, hovedsoverommet, hobbyom i kjeller, mellomgang og yttergang.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 24 547

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, tilsyn med fyringsanlegget, renovasjon og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 307 390

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 229 561

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 185, bruksnummer 283 i Bergen kommune.Gårdsnummer 185, bruksnummer 469 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

10.06.1966 - Dokumentnr: 503246 - Festekontrakt - Vilkår

- Festetid: 99 år

- Årlig avgift skal betales to ganger i året.

Omtaksering kan kreves hvert 10. år.

- Panterett for festeavgiften: Pant for forfalte

festeavgift

- Ved overdragelse inntre den nye festeren i den

eldres rettigheter og plikter ovenfor grunneier.

- Rådighet: Festeren har ikke adgang til å drive visse former for næringsvirksomhet.

- Forsirking: Festeren skal holde bygningene forsikrikret i brannforsikringsselskap.

10.06.1966 - Dokumentnr: 503246 - Bestemmelse om gjerde

- Gjerdeplikt mot veier i samsvar med de tilhver tid gjeldende lovbestemmelser og kommunale påbud.

- Gjerder skal ikke settes opp på delingslinjene mellom eiendommene, med mindre det av sikkerhetsmessige hensyn.

- Festeren må ikke plante trær og hekker som kan være til plage for naboene.

28.03.1966 - Dokumentnr: 501790 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr: 85 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1129084 - Omnummering ved kommuneendring

Tidligere: Knr: 1201 Gnr: 185 Bnr: 283

Andel i realsameie:

Opprettelse av realsameie:

Denne matrikkelenheten har andel i:

Knr:4601 Gnr:185 Bnr: 469 ideell: 1/5

30.10.1995 - Dokumentnr: 27474- Bestemmelse ifgl skjøte/

Eiendommen grn 185 brn 469 skal benyttes til felles veigrunn for eiendommene gnr 185 bnr 150, 212, 235, bnr 283 og 284.

30.03.1981 - Dokumentnr: 7399 - registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:185 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningsløyve/midlertidig brukstillatelse datert 22.09.1967

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig datert 19.06.1980.

Det foreligger ferdigattest for tillbygg bolig datert 22.05.1984.

Det foreligger søknad om utvidelse av altan datert 16.12.2007. Kommunen har gitt samtykke til gjennomføring av dette mindre tiltaket datert 27.12.2007.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse.

- I de opprinnelige tegningene for underetasjen er sportsboden omgjort til toalettrom og gang. Dette utgjør et søknadspliktig tiltak.

- Det ene soverommet i underetasjen er i de opprinnelige tegningene en bod, bod til soverom utgjør et søknadspliktig tiltak.

- I de opprinnelige tegningene for kjelleren er kjelleren matbod. Deler av kjelleren er i dag innredet som "kjellerstue" og er ikke godkjent for varig opphold.

- Det foreligger noe avvik fra tegningene i 1.etasje. To bad har blitt slått sammen til et større bad.

På stemplede fasadetegninger datert 08.07.1977 er garasjen inntegnet. Det foreligger imidlertid ingen

byggesøknad eller ferdigattest på garasjen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Byggeår er hentet fra matrikkelrapporten, mottatt fra kommunen med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.09.1967.

Vei, vann og avløp

Vei:
Adkomst via offentlig vei til privat vei. Felles forpliktelser på privat vei.

Det foreligger realsameie for veien opp til huset. Selger informerer om at veien opp til eiendommen er privat og har fem eiere. Alle eierne har nylig betalt 70 000 kr hver, som forvaltes av eieren av nabohus. Disse midlene går til forbedringer av veien, og det er planlagt å fullføre gjerdet ned mot naboen, samt legge nytt grusdekke. Det er også blitt bygget en solid mur ned mot naboen, og grovgrusing er utført. Planen er å la grusen sette seg over tid.

Vann:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger

Avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private,

frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et området regulert til boligområde.

Reguleringsplaner på grunnen:
Planid: 51130000
Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 185 BNR 4 OG 5, DJUPEDALEN -KOLBUDALEN
Ikrafttrådt:18.10.1968
Dekningsgrad: 100 %
- Området er regulert til boligområde

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
Planid: 1130002
Plannavn: ÅSANE. DJUPEDALEN - KOLLBUDALEN
Ikrafttrådt: 15.03.1971
- Vesentlig mindre endring av reguleringsplanen.

Planid: 51130006
Plannavn: ÅSANE. GNR 185 BNR 393, MORVIK, GARTNERI/BOLIG
Ikrafttrådt:19.06.1985
-Vesentlig mindre endring av reguleringsplan.

Kommuneplan:
Planid: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

PlanID: 65270000

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse: Øvrig byggesone ØB
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommuneplandeler under arbeid
Planid: 71740000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2027
Dekningsgrad: 100,0 %
- Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:
• flere boliger
• mer næringsutvikling
• raskere saksbehandling
• fortetting med lavere konfliktnivå
Byrådet har mål om at revidert KPA:
• er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
• gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
• svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
• har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 4170000
Plannavn: ÅSANE. DELER AV GNR 182 OG 185, MJØLKERÅEN - MORVIK
- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt: 02.03.1977
- Gjelder deler av deler av gnr 182 og 185, Mjølkeråen - Morvik.

Planid: 51160000
Plannavn: ÅSANE. SAUDALEN, MORVIK
- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt: 04.12.1968.
- Gjelder Saudalen, Morvik.

Planid: 51130010
Plannavn: ÅSANE. GNR 185 BNR 302, KOLLBUDALEN 2
Saksnr: 200716470
- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt: 21.02.2008.
- Gjelder Kollbudalen 2, mindre leilighetsbygg med fire boenheter.

Planid: 4530000
Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 185, MORVIK, STEINSVIKA OG MORVIKSANDEN
- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt: 05.06.1978
- Gjelder Slettevikvegen og Farvikvegen

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
149 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 100 (Omkostninger totalt)
167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 157 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 159 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-, markedsføringspakke kr 10 450,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1500,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 1 000,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Henriette Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
henriette.hagen@aktiv.no
Tlf: 465 46 737

Ansvarlig megler

Ingrid Skudal Holmefjord
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler
MNEF
ingrid.holmefjord@aktiv.no
Tlf: 974 14 674

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

09.04.2025

Notater



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Kollbudalen 19, 5124 MORVIK
BERGEN kommune
gnr. 185, bnr. 283

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 14.01.2025 Rapportdato: 09.03.2025 Oppdragsnr.: 20489-1850 Referansenummer: BL2738
Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt Vår ref:



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.



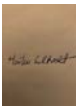
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



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 fuktspøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Tomannsbolig over fire halvplan, balkong og separat garasje.
Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstveier.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende og stående trekledning. Skrått yttertak tekket med takstein.

Bygningen er oppført i 1967, tilbygget i ettertid, og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår vedlikeholdt og noe oppgradert.

Tomannsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket ble inspisert fra bakke og balkong med egnet høyde. Det er tekket med betongtakstein fra 2009, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp fra 2009, som er fremstår med noe lokal slitasje. Nedløp ført til bakken og til rør i bakken. Beslag rundt pipe med noe slitt tildekking.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående trekledning av ulik alder, der noe ble byttet i 2009. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer fra byggeår og tilbyggingsår. Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle andre avvik.

Vinduer med isolerglass hovedsakelig fra 2005. Glass, karmer, beslag og lukkemeanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdører og terrassedører med glassfelt. Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Trapp i betong for utvendig tilkomst
Tak på garasje i betong tilrettelagt for opphold i fellesskap med nabo.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, laminat fliser og belegg. Innvendige vegger og himling med ulik type panel og malte plater. Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad

basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset og malte piper fra henholdsvis 1984 og 2006. Heldekkende beslag over tak på eldste pipe. To peisovner montert med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluker kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder bodrom i underetasje. Hulltaking er ikke foretatt da vegger i betong. Det er fuktmålt i synlig treverk i kontakt med mur med noe forhøyet verdi.

Det er tilkomst til krypkjeller via luke i vegg. Den er undersøkt mht ventilering og fuktnivå i synlig treverk.

Innvendig trapper er testet og kontrollert. Det er heltre trapper med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendige dører med og uten glassfelt er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad i 1 etasje oppgradert i 2008 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme. Sluk er plassert under dusjkabinett. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert. Plastsluk med synlig membran. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende løsning for tilluft. Det ble ikke utført hulltaking da tilkomst til åpen konstruksjon under våtsonen

Bad i underetasje oppgradert i 2008 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og mekanisk ventilasjon. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme. Sluk er plassert under dusjkabinett. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med målbart resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Eldre sluk med membran smurt ned på. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med tilkomst fra trapperom. Fliser på gulv, malte plater på vegg og i himling. Toalett og enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Rør i rør med fordelerskap i bod
Avløpsrør av ulik type og alder.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
Varmepumpe fra 2024.

200 liter vv beholder plassert i bod

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon. Det ble utført uavhengig kontroll på anlegget 10.02.2025, avvik utbedret og samsvarserklæring avgitt
Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Bygget er fundamentert på fjell og faste masser. Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår. Forstøtningsmur mot trappeløp.

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Arealer [Gå til side](#)

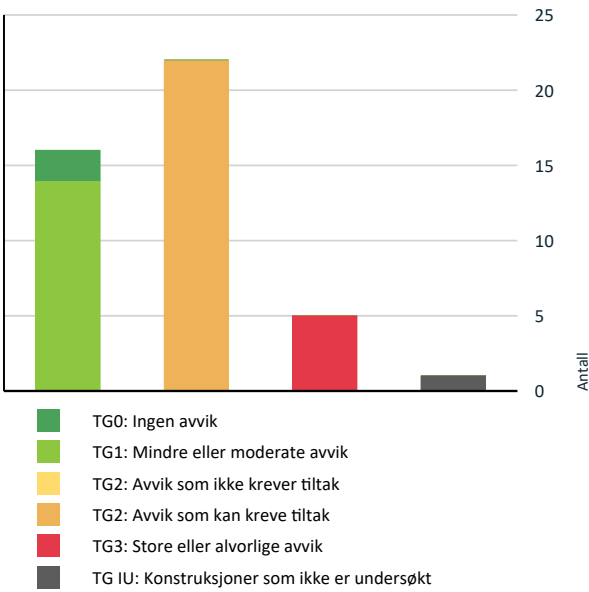
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig
• Det foreligger ikke tegninger
Tegninger ikke mottatt

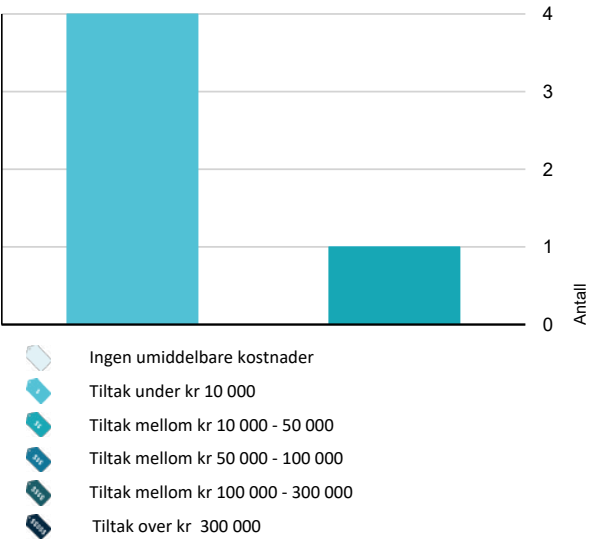
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstraporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

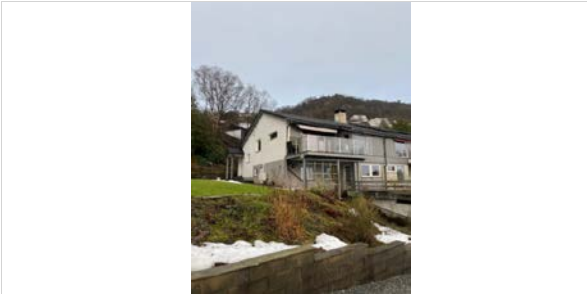
TG 3		STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
TG IU		KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
TG 2		AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1967

Anvendelse
Beboelse

Standard
Tomannsbolig fra 1967, tilbygget og oppgradert i flere omganger med gjennomgående god standard.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inspisert fra bakke og balkong med egnet høyde. Det er tekkt med betongtakstein fra 2009, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Noe mosegrodd lokalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales



Nedløp og beslag

Renner og nedløp fra 2009, som er fremstår med noe lokal slitasje. Nedløp ført til bakken og til rør i bakken. Beslag rundt pipe med noe slitt tildekking.

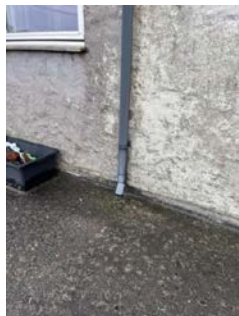
Årstall: 2009 Kilde: Eier

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående trekledning av ulik alder, der noe ble byttet i 2009. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje og lokalt begrenset avstand til terreng

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, lokal oppgradering må påregnes



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer fra byggeår og tilbyggingsår. Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av konstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for nærmere kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og da spesielt ved gjennomførings punkter.



Vinduer

Vinduer med isolerglass hovedsakelig fra 2005. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på bly innfattet vindu

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og fremtidig oppgradering av nevnte må påregnes



Dører

Ytterdører og terrassedører med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeeegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Katteluke montert i terrassedør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



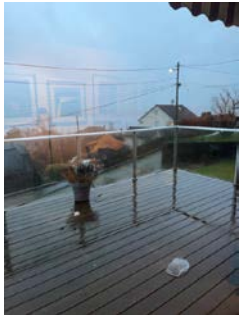
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Trapp i betong for utvendig tilkomst

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre utvendige forhold

Tak på garasje i betong tilrettelagt for opphold i fellesskap med nabo.

INNSENDIG

Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, laminat fliser og belegg.
Innvendige vegger og himling med ulik type panel og malte plater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere utredning av årsak anbefales, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pusset og malte piper fra henholdsvis 1984 og 2006. Heldekkende beslag over tak på eldste pipe. To peisovner montert med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluker kontrollert.

Årstall: 1984 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder bodrom i underetasje. Hulltaking er ikke foretatt da vegger i betong. Det er fuktmålt i synlig treverk i kontakt med mur med noe forhøyet verdi.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.



TG 2 Kryp Kjeller

Det er tilkomst til krypkjeller via luke i vegg. Den er undersøkt mht ventilering og fuktnivå i synlig treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Noe spor etter fukt ved rør gjennomføring fra bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse og bedre løsning for gjennomlufting anbefales.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapper er testet og kontrollert. Det er heltre trapper med noe bruksslitasje og mangler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med og uten glassfelt er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal bruksslitasje på innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1 etasje oppgradert i 2008 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert under dusjkabinett.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende løsning for tilluft.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da tilkomst til åpen konstruksjon under våtsonen

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje oppgradert i 2008 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegg og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Noe slitasje og manglende finish i overgang til himling

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert under dusjkabinett.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med målbart resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk med membran smurt ned på.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Jevnlig tilsyn av rørgjennomføring krypkjeller anbefales.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

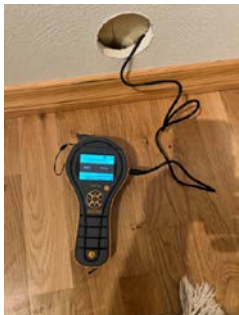


UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



SPELALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.

Fliser på gulv, malte plater på vegg og i himling.

Toalett og enkel vask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

3. 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?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr montert

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1967

Kommentar

Standard

Garasje fra 1967 med gjennomgående standard fra byggeår

Vedlikehold

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold og høy grad av fuktighet i konstruksjonen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje oppført i felleskap med nabo.

Støpt gulv på faste masser og murkonstruksjon i vegger og tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

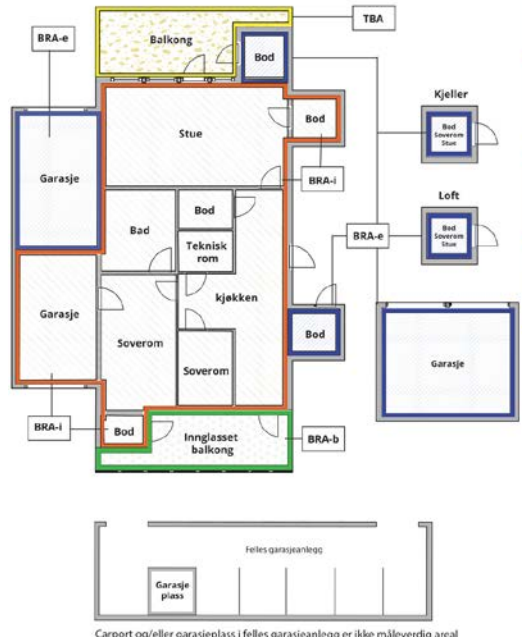
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 bygningssakkyndig 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	
1 etasje	109			109	15
Underetasje	85			85	
SUM	194				15
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken		
Underetasje	Vindfang, Trapperom/gang, Bad, Toalettrom, Stue/kontor, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:
Vindfang: 2,2
Hall m/trapp: 25,5
Bad: 6,3
Soverom: 14,7
Stue: 46,4
Kjøkken: 10,8

Underetasje:
Vindfang: 1,8
Trapperom/gang: 15,9
Bad: 4,1
Toalettrom: 2,0
Stue/kontor: 18,9
Soverom 1: 13,5
Soverom 2: 7,3
Soverom 3: 7,4
Bod: 10,3

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	
1 etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

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)
Tomannsbolig	183	11
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Torgun Gjefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	185	283		0	711.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kollbudalen 19

Hjemmelshaver

Schultz Bjarne, Trellevik Gerd Kristine, Gjefsen Torgun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstveier.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2010	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2025	Mottatt 25.01.2025	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	14.01.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	14.01.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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 dampsperrer 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 innside 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.

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.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/BL2738>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arna/Åsane

Oppdragsnr.

1501250003

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Bjarne Schultz

Torgun Gjefsen

Gateadresse

Kollbudalen 19

Poststed

Postnr

MORVIK

5124

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

19

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalenr.

7253586

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Begge bad fullrenovert etter avdekking av råteskader i 2008

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badene ble tatt helt ned og bygd opp igjen, til dels nytt bjelkelag, avstivet med plater i gulv, lagt membran, nytt elektrisk, flislagt og etterpå dusjkabinett i begge bad. Alltid dusjet i dusjkabinett, ikke rett på flisgulvet.

Arbeid utført av

Arve Hansen, Tertnes

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Siden alt var bygd opp fra grunnen var alt dette nytt da jobben ble gjort i 2008

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Helt tidlig etter kjøpet tatt tatt 2 rotter i felle i kjelleren med kort intervall. Ikke noe siden.

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er montert nytt strømskap med automatsikringer. Deler av det elektriske anlegget ble da oppgradert

Arbeid utført av

Bergen Installasjon

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

El-anlegg gjenstand for inspeksjon for noen år siden . Fjernet kobling til stikk kontakt på toalett nede.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

15.1

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei

☒ Ja

15.2

Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Er gjennomført. Er tømt og fylt med skum. Fyllehalsen er fjernet. Firma fra Laksevåg.

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak september 2009. Satt kiste på tak i endevegg. Ny terrasse bygd opp i 2014. Det er og skiftet bordkledning på veggen mot vest. Alle vinduer utenom de med blyfatning skiftet høsten 2005. Skyvedør og vindu ut til terrasse fikk nye vinduer august 2017.

Arbeid utført av

Arve Hansen, Tertnes

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1501250003

Tilleggskommentar

Nytt kjøkken i 2014.Fliser i ankomsthall med varmekabler i 2015. Varme i gulv på hovedsoverom 2018. Varme i gulv i kjeller der det har vært hobbyrom. Dette var installert når bolig ble kjøpt i 2005.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250003

Initialer selger: BS, TG

3

82

Initialer selger: BS, TG

4

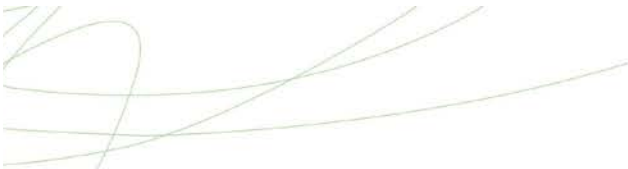
83

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarne Schultz	8320041a8974bfcf28c185119031b06fff7dec66	14.01.2025 07:47:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
torgun gjefsen	7d88d1389c6f31703ea110e238a1cb57a8ca44fb	14.01.2025 07:50:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

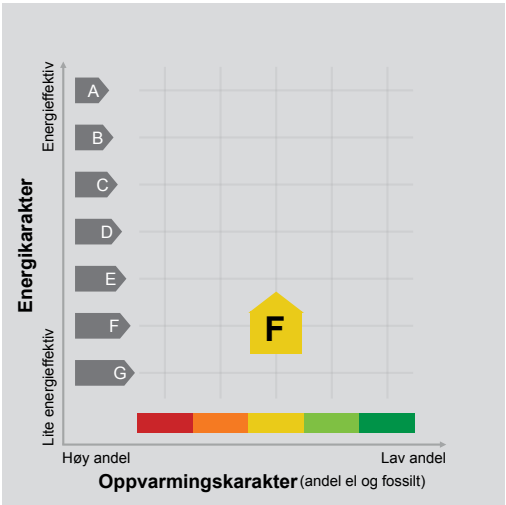
Document reference: 1501250003

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



ENERGIATTEST

Adresse	Kollbudalen 19
Postnummer	5124
Sted	MORVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	283
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139654277
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100277
Dato	31.03.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



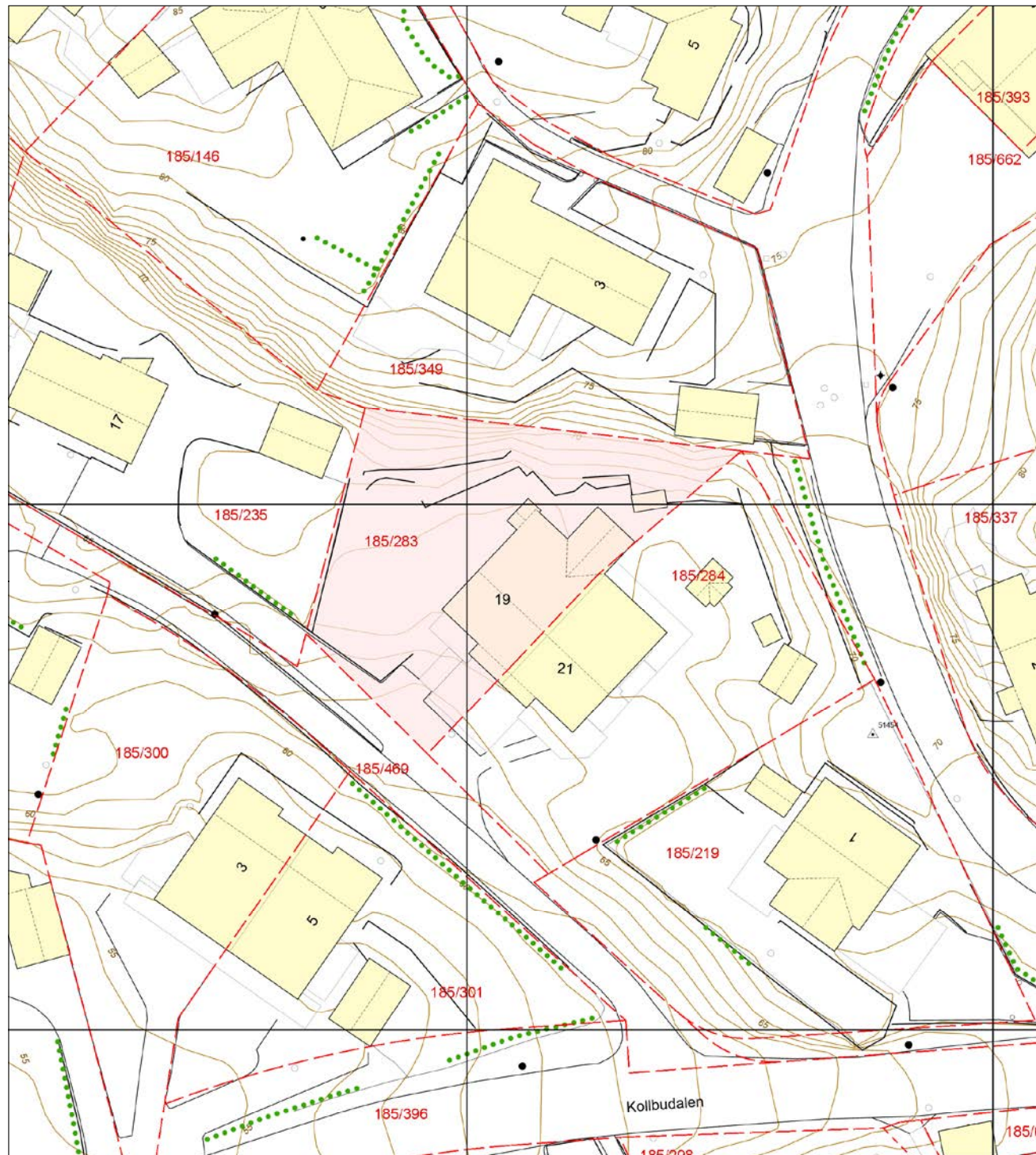


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 07.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/283/0/0
Adresse: Kollbudalen 19, 5124 MORVIK



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

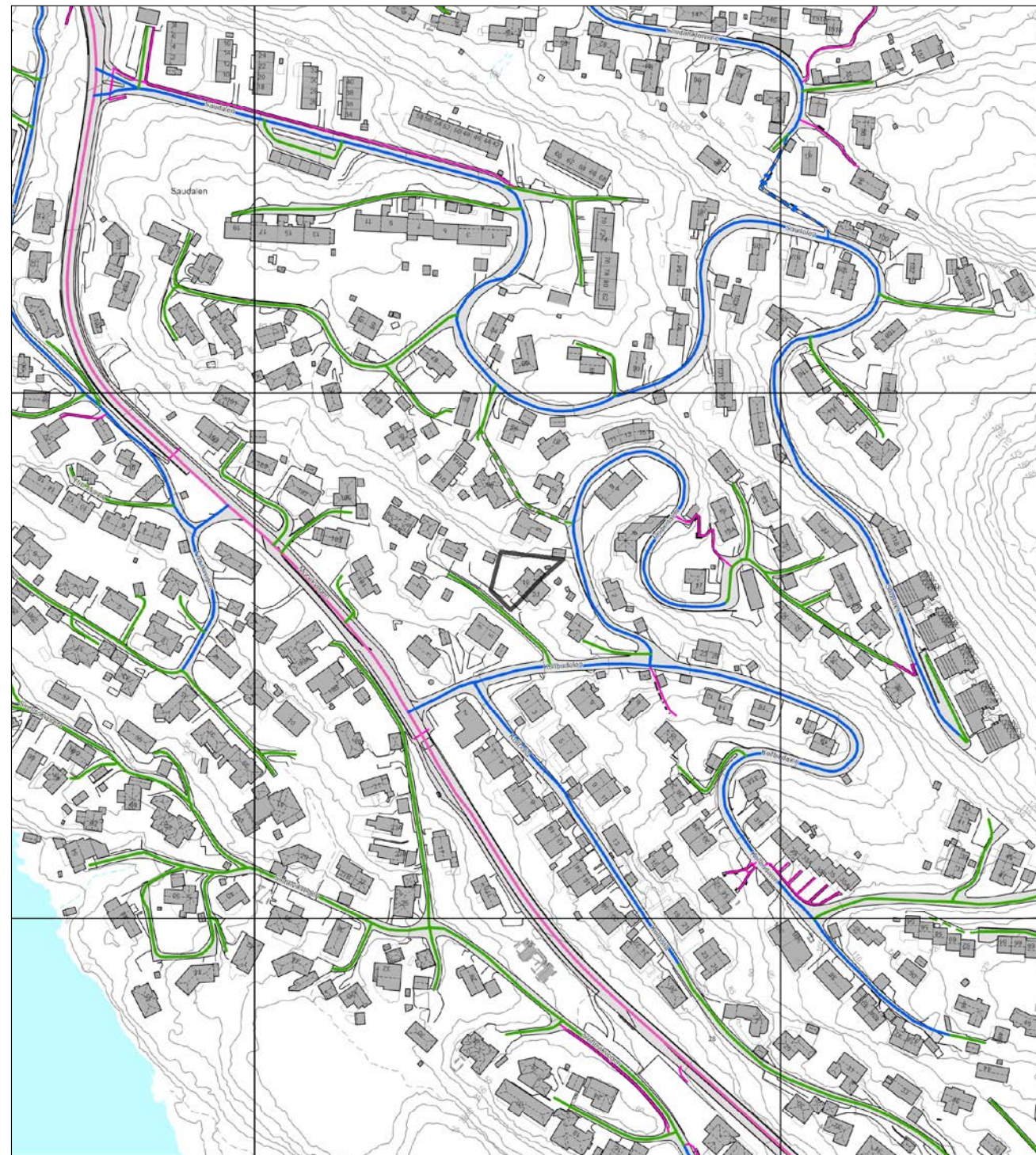


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/283/0/0
Adresse: Kollbudalen 19, 5124 MORVIK



— 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

Nabolagsprofil

Kollbudalen 19 - Nabolaget Ytre Morvik/Morviksanden/Saudalen - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kollbudalen Linje 3, 3E	2 min 0.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15.6 km
Bergen Flesland	31 min

Skoler

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 682 elever, 39 klasser	25 min 1.7 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 349 elever, 26 klasser	5 min 3.2 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	5 min 3.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 4.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 4.7 km

«Et rolig og fredelig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

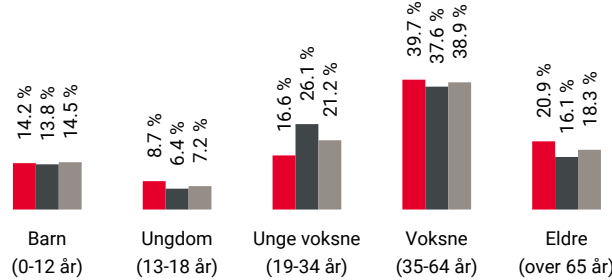
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ytre Morvik/Morviksanden/...	1 600	646
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	26 min 1.8 km
Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 2 km
Morvikbotn barnehage (0-5 år) 53 barn	4 min 2.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Morvik	6 min
Rema 1000 Marikollen PostNord	5 min 2.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



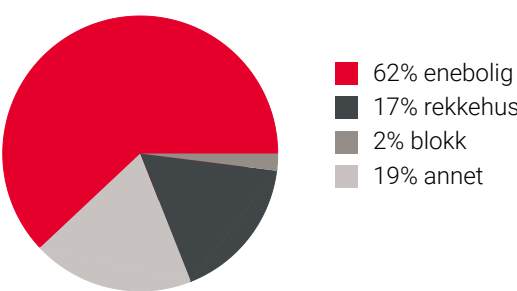
Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

Lokketodalen Lekis'en Ballspill	20 min 1.4 km
Marikollen fotballbane Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	23 min 1.6 km
EVO Toppe	6 min
MOVA Åsane	7 min

Boligmasse



«Fredelig, landlig, naturnært, sentralt.»

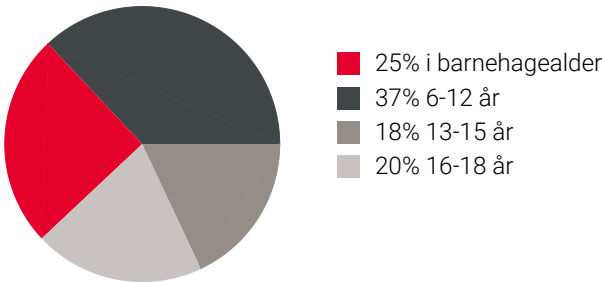
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Åsane Storsenter	7 min
Apotek 1 Toppe	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



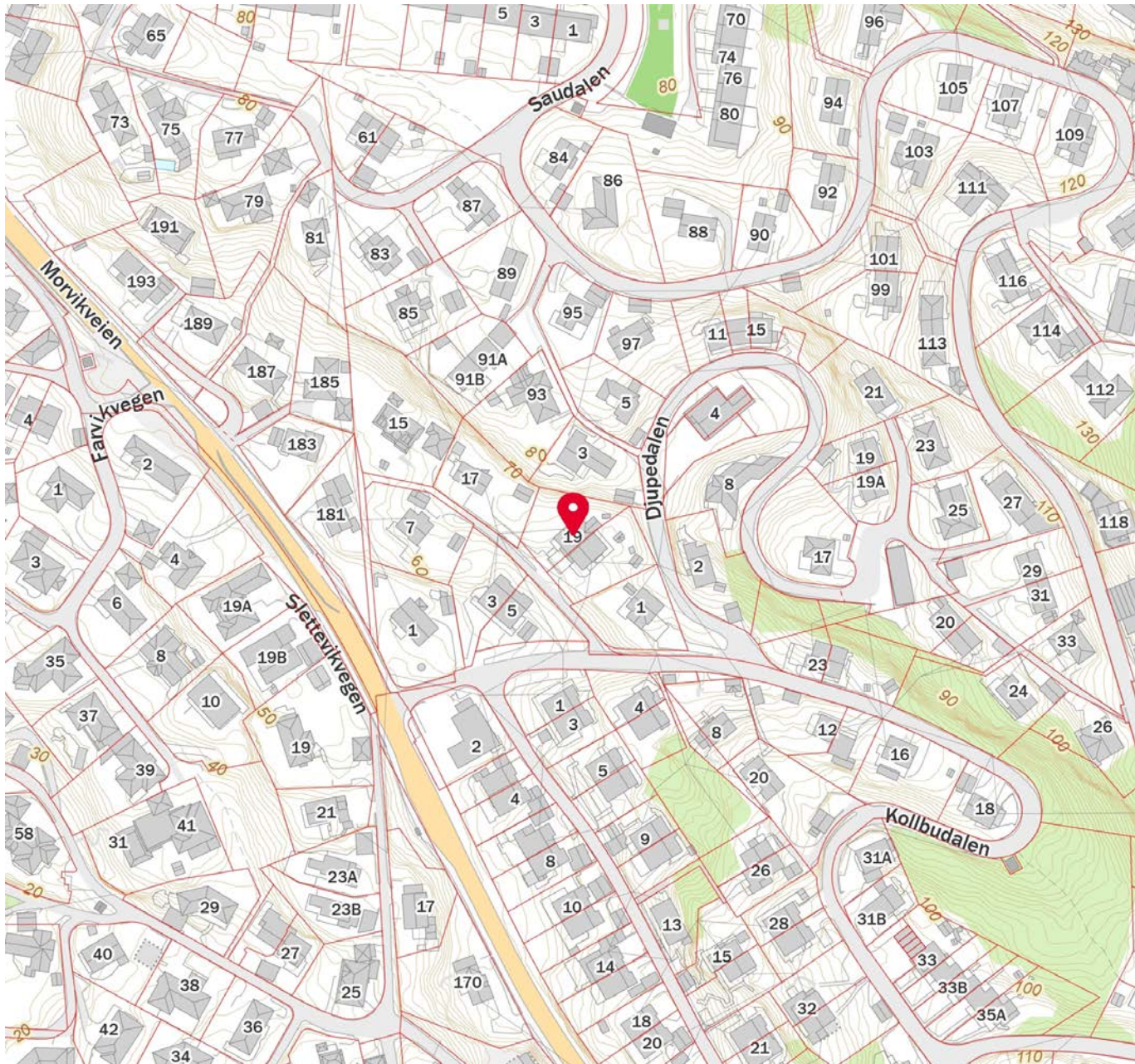
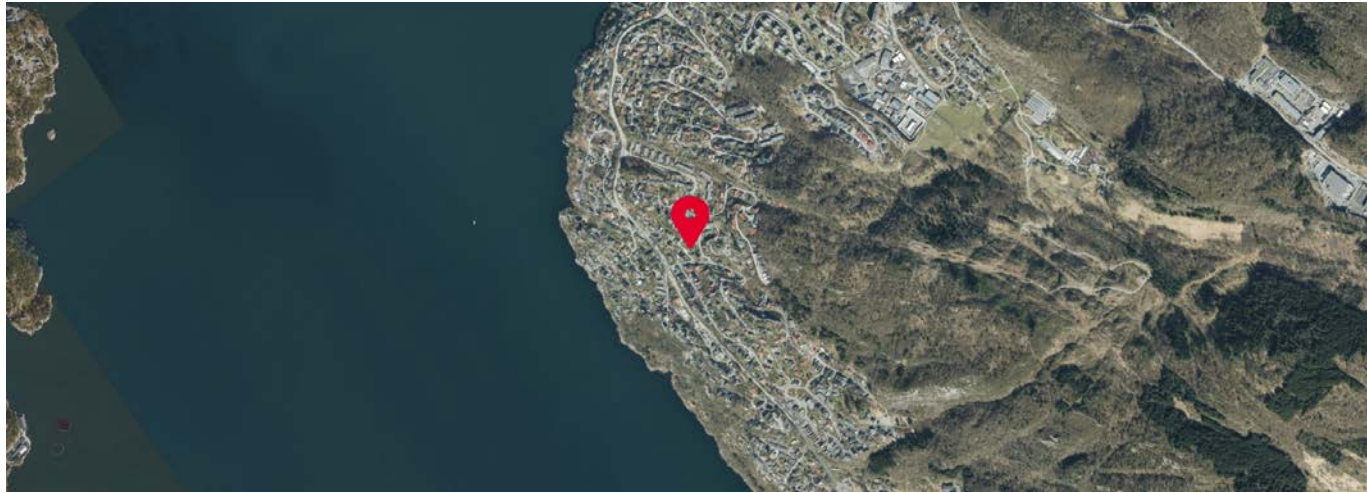
Familiesammensetning



0%	46%
Ytre Morvik/Morviksanden/Saudalen	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kollbudalen 19
5124 MORVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Henriette Hagen

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 46 737
E-post: henriette.hagen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre