

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 121 140,-
Total ink omk.: Kr 4 911 140,-
Selger: Torstein Hole
Kjell Bjarte Hole
Eli Hole

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 129/129 kvm
Tomtstr.: 357.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 185, bnr. 351
Oppdragsnr.: 1501260005

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Kollbudalen 40A. Dette er en innholdsrik og familievennlig bolig over to plan med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område i Morvik. Eiendommen har fantastiske solforhold med utsikt over innseilingen til Bergen og over mot Askøy.

Oppsummert:

- Peis med innsats (montert i 2010) og varmepumpe
- Solrik hage med nydelig utsikt
- Parkering i carport
- 575 m til nærmeste bussholdeplass
- Kort vei til både Åsane Storsenter, skoler/barnehager og kollektivtransport
- Her kan du sette eget preg og skape ditt drømmehjem

Innhold:

1. etg: Gang, wc, stue m/trapp, kjøkken og soverom
U. etg: Gang m/trapp, bad, vaskerom, yttergang, to soverom og to bodar

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	79
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 kvm

BRA totalt: 129 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 kvm

Gang m/trapp 10,2 m²

Bad 4,5 m²

Vaskerom 4,9 m²

Yttergang 4,5 m²

Soverom 8,8 m² og 10,3 m²

Boder 2,9 m² og 8,9 m²

1. etasje

BRA-i: 71 kvm

Gang 4,3 m²

Toalettrom 1,4 m²

Stue m/trapp 43,3 m²

Kjøkken 9,2 m²

Soverom 11,2 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

357.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med uteplass, plen og beplantning.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Kollbudalen 40A 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 et godt 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. 10 minutters gange fra boligen.

Ønsker man et større utvalg av servicetilbud finner du flere alternativer i underkant av 10 minutters kjøretur fra boligen. Åsane sine kjøpesentre tilbyr en mengde forskjellige type butikker, vinmonopol, legekontor, apotek, restauranter og mye 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. Ønsker man et større utvalg turer kan Høgstefjellet og Vetten trekkes frem som fine turer i Åsane. Trives du best på treningssenter kan man benytte seg av blant annet EVO Toppe, Max Fitness Salhusvegen eller Sats Horisont.

Fra boligen er det ca. 600 meter til nærmeste busstopp, hvor busslinje 3 går med hyppige avganger.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Morvikbotn barnehage
- Haukedalsmyra barnehage
- Heimly barnehage
- Mjøleråen skole
- Haukedalen barneskole
- Tertnes barneskole
- Blokkhaugen skole
- Åstveit skole
- Tertnes videregående
- Åsane videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av aluminium.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltaks konstruksjon av takstoler, med sutaksbord og kaldt loft.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass og koblete glass i malte trekarmer.

Dører:

Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.

Terrassedør med 2-lags glass i malte trekarmer.

Innvendig:

Innvendige overflater:

Parkett, belegg og fliser på gulver.

Tapet, panel, platet og malte vegger.

Malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Det ble registrert skjevheter og knirk i stuegulv. Retningsavvik er ikke tilstrekkelig kontrollert, da boligen var møblert på befaringsdagen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av skjevhetene.

Pipe og ildsted:

Peis med innsats i stue.

Skorstein er oppført i teglstein.

Peis innsats ble montert i 2010.

Rom Under Terreng:

Boder og vaskerom ligger delvis under terreng. Grunnmur er synlig i vaskerom og i den ene boden.

Det er boret hull i yttervegg i bod mot nabo. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betong.

Forstøtningsmurer:

Hagemurer og støttemurer i betong og naturstein.

Terrengforhold:

Skiferplattning, betongtrapp og belegningsstein rundt bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Oljetank:

Nedgravet oljetank i hagen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Har pusset opp badet og flislagt. Usikker på hvilket årstall, men vet at det var et firma.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Byggmester Hitland

Beskrivelse av arbeidet: Papp, feder, lekter og takstein ble byttet. Beslag på pipe.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja

Ser ut som det er setningsskader i terrassen. Steinene har løsnet fra grunnen flere steder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Bergen kommune

Beskrivelse av arbeidet: Oljefyren ble stengt. Varmepumpe satt inn. Vet ikke hvilket årstall eller firma.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisinnsats i peis.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- Ja

Ligger i hagen nedenfor terrassen. Er tømt og fylt med godkjent fyllmasse.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- Ja

Vet at det har vært godkjent fra Bergen kommune. Har ikke årstall.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Thunestvedt elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringer i sikringsskap.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Påbygg av vindfang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Kollbudalen 40A. Dette er en innholdsrik og familievennlig bolig over to plan med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område i Morvik. Eiendommen er pent opparbeidet og kan skilte med nydelige sol- og utsiktsforhold. Utsikten strekker seg over fjorden og over mot Askøy.

Boligen har en funksjonell planløsning, gode romstørrelser, flere boder med rikelig lagringsplass og fast parkering i carport (gulvareal på 20 m²). Her får du en bolig som passer perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker god plass – i et etablert og trivelig nabolag.

Velkommen på visning!

Stue

Stuen er romslig og utgjør hele 43,3 m², og fremstår som boligens naturlige samlingspunkt. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har store vindusflater som rammer inn den nydelige sjøutsikten som strekker seg utenfor, samt bidrar til rikelig med naturlig lysinnslipp i arealet. Peis med innsats (montert i 2010) og varmepumpe gir både lun varme og en hyggelig atmosfære på kjølige dager.

Kjøkken

Kjøkkenet er separat og måler 9,2 m². Innredningen har glatte finerte fronter og laminat benkeplate, og kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin. To dører med glassfelt

bidrar til et lyst og trivelig uttrykk. Kjøkkenet har plass til innredning av spisebord om ønskelig.

Soverom

Boligen har totalt tre soverom; ett soverom i 1. etasje på 11,2 m² og to soverom i underetasjen på henholdsvis 8,8 m² og 10,3 m². Dette gir gode løsninger enten man trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Soverommene er innredet med garderobeløsning, og har ellers plass til standard soverommøblement.

Bad / toalettrom

I underetasjen finner du boligens bad på 4,5 m². Badet er innredet med dusjkabinett, servant med møblement og wc. Det er fliser på gulv og vegger samt malte himlingsplater. Elektriske varmekabler i gulv gir god komfort.

WC

Det er et separat toalettrom i 1. etasje. Rommet har belegg på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater, og er innredet med wc, servant og servantskap.

Vaskerom

Eget vaskerom i underetasjen på 4,9 m² med stålkum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Praktisk og funksjonelt med god plass til klesvask og oppbevaring.

Øvrige rom / oppbevaring

Boligen har to boder på henholdsvis 2,9 m² og 8,9 m² – noe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Den største boden er idag innredet som kontor.

Standard

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:

Veggkonstruksjon

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er ikke musebånd bak nederste kledningsbordet.

Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Musebånd bør monteres.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lufting mellom sutaksbord og isolasjon er tett på flere steder.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør etableres åpning mellom sutak og isolasjon, for å bedre luftingen.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Varierende alder for vinduene.

Flere vindu er opprinnelige.

Enkelte vindu tar i karm.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det ble ikke registrert vinduer som må skiftes umiddelbart, men tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Fuktskadet gatedør og terrassedør.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Gatedør og terrassedør bør skiftes.

Overflater

Det er påvist andre avvik:. Flere løse gulvfliser i gang i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Opprinnelig skorstein.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for foring av skorstein nærmer seg.

Vannledninger

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

Opprinnelige vannrør.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Avløpsrør

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

Opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe

om. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er risser i grunnmur utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Rissene bør tettes.

Forstøtningsmurer

Det er påvist andre avvik.: Støttemur på nedsiden av bygget har for lavt rekkverk og en stor sprekk i betongmuren.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Rekkverket må heves og muren bør forsterkes.

Terrengforhold

Det er påvist andre avvik.: Skiferplatting på nedsiden av bygget er oppsprukket.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

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. Mest sannsynlig er det opprinnelige utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Oljetank

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Oljetanken er sanert, i følge merke på påfyllingsrøret.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør innhentes dokumentasjon for sanering av utvendig oljetank.

Forhold som har fått TG3:

Underetasje - Bad - Generell

Våtrommet er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og wc.

Fliser på gulv og på vegger, malte himlingsplater.

Elektriske varmekabler.

Naturlig avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre bad.

Fuktskade i vegg bak dusjkabinett.

Sluken er ikke sett.

Badet har kun naturlig avtrekk.

Flere løse gulvfliser.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det er fukt og fuktskade i soveromsvegg bak dusjkrok.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Badet må pusses opp.

Kostnadsestimat gjelder kun for eventuelle råteskader inne i veggene.

Kostnadsestimat for oppussing av bad er tatt med i annen post.

Underetasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom, med stålkum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Vaskerommet har eldre innredninger og overflater.

Rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Forhold som har fått TGIU:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Det ble registrert skjevheter og knirk i stuegulv. Retningsavvik er ikke tilstrekkelig kontrollert, da boligen var møblert på befaringsdagen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av skjevhetene.

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i vaskerom er mot bad og grunnmur.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Vaskerommet må pusses opp.

Helse, miljø og sikkerhet

Bolig med eldre standard på overflater, installasjoner og innredninger.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Eldre el-anlegg, bortsett fra innmat i sikringsskap.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

El-anlegget bør kontrolleres av autorisert elektriker.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster, men det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport.

Diverse

Informasjon fra BKK:

" Rapport fra kontroll utført den 23.04.2015

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Peis med innsats i stue.

Varmepumpe.

Varmekabler i gulv på bad i underetasje.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 790 000

Omkostninger kjøper

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

121 140 (Omkostninger totalt)

138 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 911 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 928 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 930 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 915 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 124 859 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 499 435 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 351 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:

4601/185/351:

21.11.1970 - Dokumentnr: 508977 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelser etter tidligere festekontrakt:

- Gjerdeplikt mot veier i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser og kommunale påbud.
- Man må ikke plante trær og hekker som kan være til sjenanse for naboene.
- Ikke adgang til å drive forretningsdrift av noen art innenfor parsellens grenser.
- Solidarisk ansvarlig for tilsyn og vedlikehold (herunder reparasjoner) av fellesledninger og for tilsyn og vedlikehold (herunder snømåking) av private felles veier som de har bruksrett til.
- Kommunen har adgang til å legge off. ledninger for vann og kloakk og elektrisitet over eiendommen. Vann- og kloakkvesenet og lysverkene har adg. til når som helst og uten vederlag å oppgrave ledningene for reparasjon mv.m
- I den utstrekning en måtte finne det hensiktsmessig skal parseller som ligger innenfor det prosjekterte byggeområde ha fri tilkoblingsrett til kloakk og vann og fri bruksrett til vei. Nevnte parseller vil i tilfelle bli pålagt tilsyns- og vedlikeholdsplikt vedrørende felles vei og vann- og kloakkledninger.

02.06.2023 - Dokumentnr: 567937 - Bestemmelse om vann/kloakk

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtalte om felles VA-ledninger:

Eiendommene som er omfattet av denne avtalen (heretter kalt ledningseierne) har anlagt privat fellesledning (heretter benevnt fellesledningen) og private stikkledninger for V A (vann og avløp for spillvann og overvann, dvs. ferskvann og kloakk) tilknyttet de offentlige vann og avløpsledningene i Kollbudalen i Morvik.

Felles økonomisk ansvar:

- Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift, vedlikehold og reparasjon av fellesledningen med tilhørende kummer, eventuelle pumpestasjoner og annet felles utstyr.
- De økonomiske forpliktelsene for fellesledningen fordeles med lik andel på hver av ledningseierne.
- De økonomiske forpliktelsene for stikkledningene dekkes av den enkelte ledningseier med sin forholdsmessige andel.
- Om en av eierne oppfyller pålegg om reparasjon fra kommunen som gjelder fellesledningen, plikter de andre eierne å betale sin del av kostnadene til denne eieren.

Annet:

- Ledningseierne tar beslutninger i møte hvor alle er innkalt og har rett til å møte.
- De grunneierne som har fellesledning eller stikkledning gjennom sin eiendom,

forplikter seg til ikke å utføre tiltak på eiendommen som kan skade ledningene eller gjøre dem utilgjengelige.

- Det skal gis fri tilkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på ledningene.
- Ledningseiere blir erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for eventuelle skader de måtte påføre hverandres eiendom (herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre).
- Ingen av sameierne kan koble seg fra fellesledningen uten samtykke fra de øvrige sameierne/brukerne.

20.11.1970 - Dokumentnr: 908958 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:185 Bnr:5

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men Kartverket fant ingen dokumenter i sine arkiver.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1617332 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:185 Bnr:351

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse datert 28.10.1971.

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 godkjente tegninger, men det er noe avvik fra disse. I underetasjen er vaskerommet opprinnelig bod, kontoret er opprinnelig hobbyrom og entré er opprinnelig kleskott. Endringene er utført uten nødvendig godkjenning, og det er derfor ikke gjennomført offentlig kontroll av arbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår, og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller søke om godkjenning av de utførte omgjøringene i ettertid.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegning carport datert januar 1970.
- Søknad om byggetillatelse for nybygg, vertikaldelt tomannsbolig datert 25.02.1970.
- Tegninger og kart stemplet med godkjenning 15.06.1970.
- Godkjent byggemelding på vilkår for vertikaldelt tomannsbolig etter møte i Åsane bygningsår den 15.06.1970.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.10.1971.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via kommunal vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til prosj. bolighus.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 51130000

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 185 BNR 4 OG 5, DJUPEDALEN -KOLBUDALEN

Ikrafttrådt: 18.10.1968 100,0 %

- Arealet er regulert til prosj. bolighus.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 4530003

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 185, MORVIK, BUTIKKTOMT

Saksnr: 190000368

Ikrafttrådt: 11.08.1982

- Reguleringsendring gjelder endring på forretningsbygg.

PlanID: 51130005

Plannavn: ÅSANE. GNR 185 BNR 4, DJUPEDALEN - KOLLBUDALEN, MORVIK

Ikrafttrådt: 10.03.1981

- Mindre vesentlig endring; innpassing av en ekstra boligtomt mellom to parseller.

PlanID: 51130001

Plannavn: ÅSANE. DJUPEDALEN - KOLLBUDALEN, ENDRING AV PARKERINGS- OG SNUPLASS

Ikrafttrådt: 09.11.1970

- Mindre vesentlig endring; forandring av parkerings- og snuplass.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Kommunedelens arealdel skal legge til rette for:

- › flere boliger
- › økt verdiskapning
- › håndtere forutsigbar fremtid
- › fortetting med god kvalitet
- › godt styringsverktøy
- › effektiv saksbehandling

PlanID: 51130003

Plannavn: ÅSANE. DJUPEDALEN - KOLLBUDALEN

- Mindre vesentlig reguleringsendring ikrafttrådt i 1978.

- Innebærer en mindre forskyvning av adkomstvei og endring i tomtedelingen.

- Gjelder for Kollbulia.

PlanID: 4530000

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 185, MORVIK, STEINSVIKA OG MORVIKSANDEN

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1978.

- Gjelder for Farvikvegen, Slettevikvegen

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor planens grense skal arealene nyttes til følgende reguleringsformål:

A. Byggeområder for boliger m/tilhørende garasjer og fellesareal.

B. Trafikkområder.

C. Friområde.

PlanID: 51290000

Plannavn: ÅSANE. GNR 185, KATTENDALEN - STORFJELLHAUG

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1970.

- Gjelder Morviklien.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 185/480

Bygningsnr: 139656393-1, 139656393-2, 139656407

Endring: Tilbygg, Ombygging

Bygningstype: Enebolig, Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse, Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 06.10.2023, 13.12.2023

Saksnr: 202313911

Eiendom: 185/478

Bygningsnr: 139656377-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 06.08.2024

Saksnr: 202415277

- Gjelder Kollbulia 36.

Eiendom: 185/357

Bygningsnr: 139937546-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 15.10.2014

Saksnr: 201428001

- Gjelder Kollbudalen 50.

Eiendom: 185/309

Bygningsnr: 301083505

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 13.07.2022

Saksnr: 202222394

- Gjelder Kollbudalen 36.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Eiendommen er fraflyttet, og det vil ikke bli foretatt ytterligere nedvask utover det som allerede er gjort i forbindelse med visning.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag pålydende kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

Nika Nasibi

Eiendomsmegler MNEF / Partner

nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Ansvarlig megler bistår av

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Håvard Tobiassen Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
havard.solheim@aktiv.no
Tlf: 941 59 255

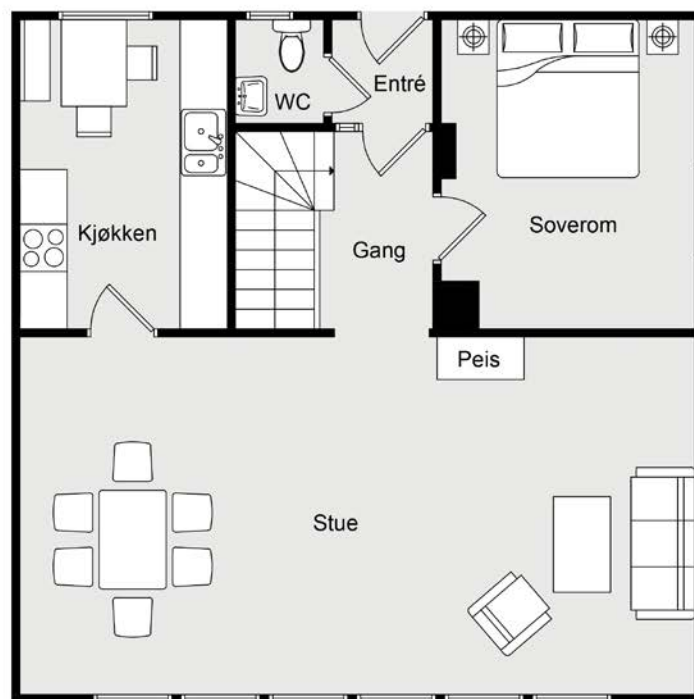
Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

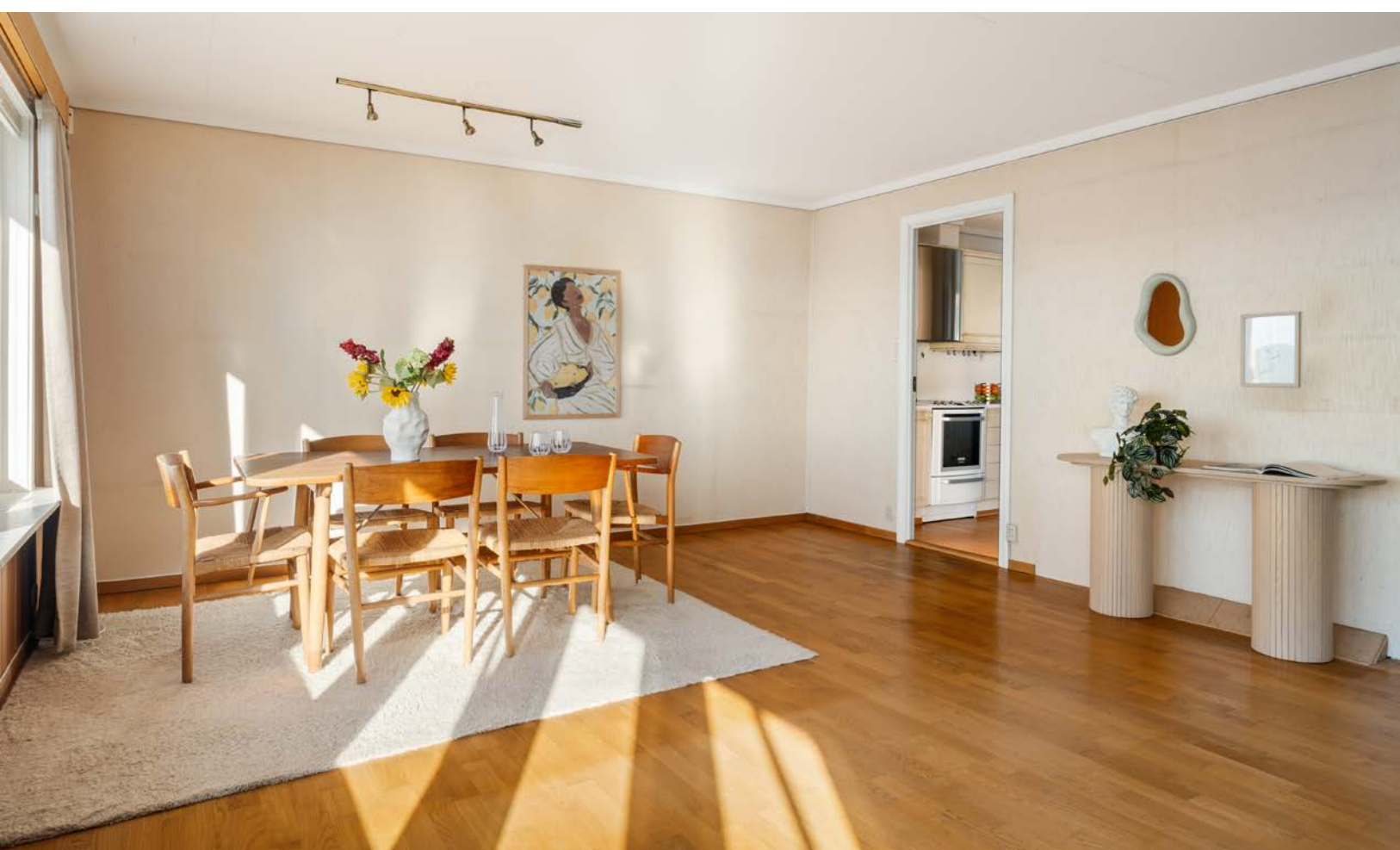
02.03.2026

Kollbudalen 40A - 2. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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











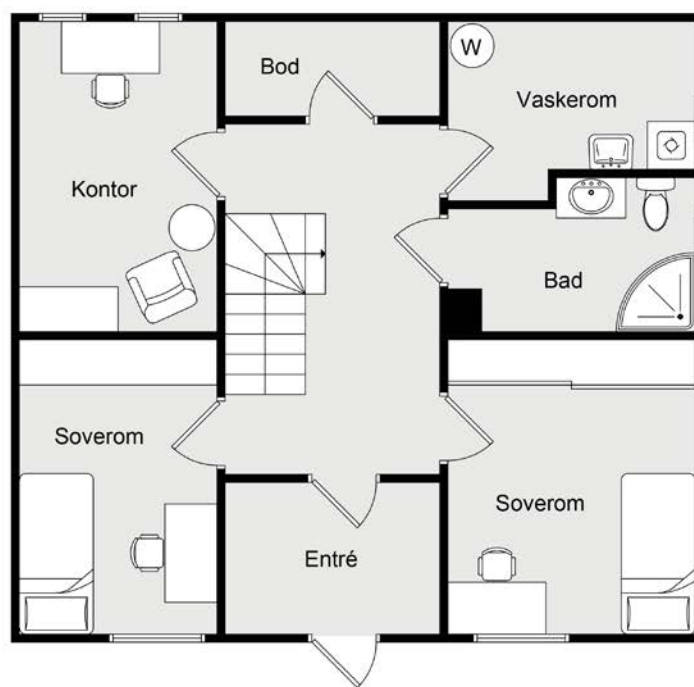






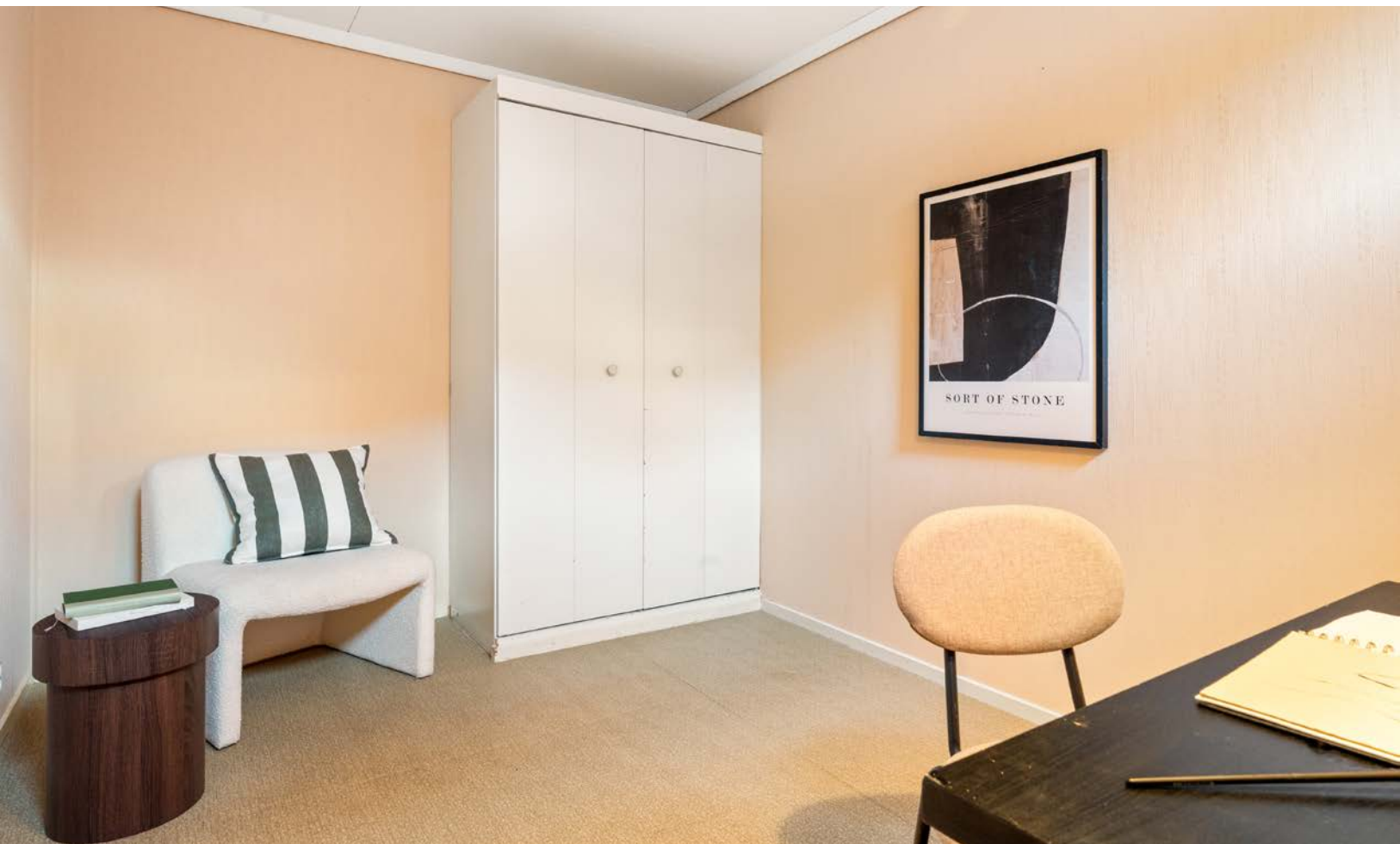


Kollbudalen 40A - 1. Etasje

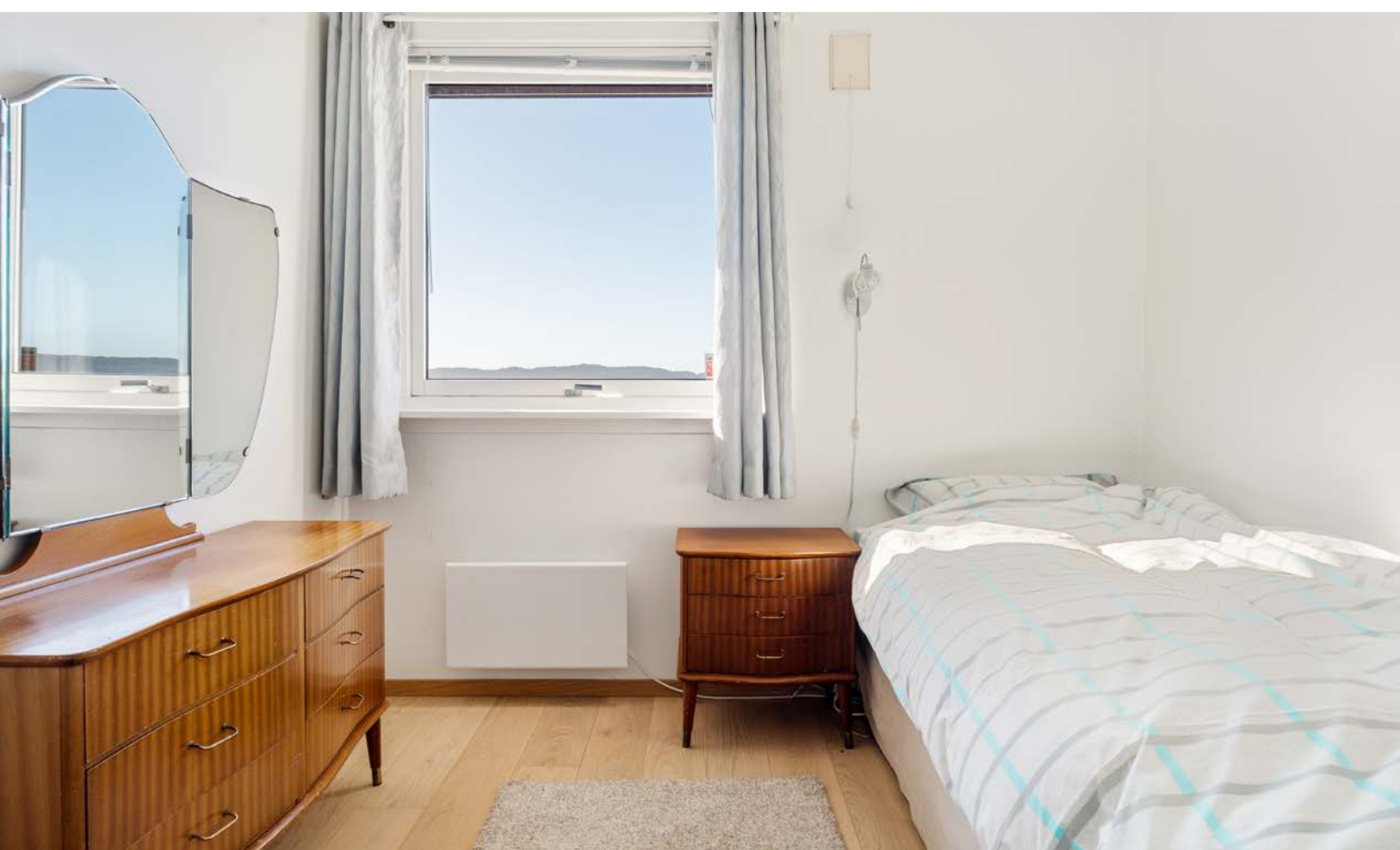


Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kollbudalen 40A , 5124 MORVIK

 BERGEN kommune

 gnr. 185, bnr. 351

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 15943-2623

Referansenummer: MH1650

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i ca 1971.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1971.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen har behov for oppussing og modernisering.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende og stående trekledning.
Saltaks konstruksjon av takstoler, med sutaksbord og kaldt loft.
Vinduer med 2-lags glass og koble glass i malte trekarmer.
Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Terrassedør med 2-lags glass i malte trekarmer.
Betongtrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, belegget og fliser på gulver.
Tapet, panel, platet og malte vegger.
Malte himlingsplater.
Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.
Peis med innsats i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.
Boder og vaskerom ligger delvis under terreng. Grunnmur er synlig i vaskerom og i den ene boden. Det er boret hull i yttervegg i bod mot nabo. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.
Malt tretrapp, med teppe i trinn.
Loftstrapp med luke.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og wc.
Fliser på gulv og på vegger, malte himlingsplater.
Elektriske varmekabler.
Naturlig avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt.

Vaskerom, med stålkum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte finerte fronter, laminat benkeplate, to dører med glassfelt og opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Rommet har belegget på gulv, malte himlingsplater og tapet på vegger.
Toalettrommet er innredet med wc, servant og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Ventilator i kjøkken, naturlig avtrekk fra vaskerom og bad, tilluft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.
194 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.
Automatsikringer med jordfeilautomater, 7 kurser og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Grunnmur i betong.
Hagemurer og støttemurer i betong og naturstein.
Skiferplating, betongtrapp og belegningsstein rundt bygget.
Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.
Nedgravet oljetang i hagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bolig med eldre standard på overflater, installasjoner og innredninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

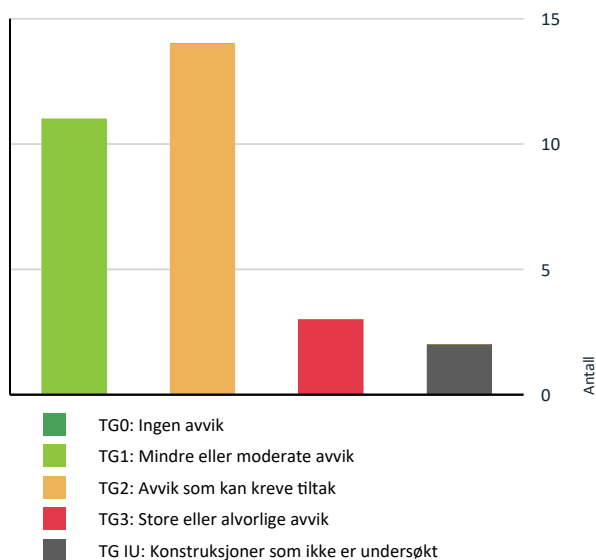
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

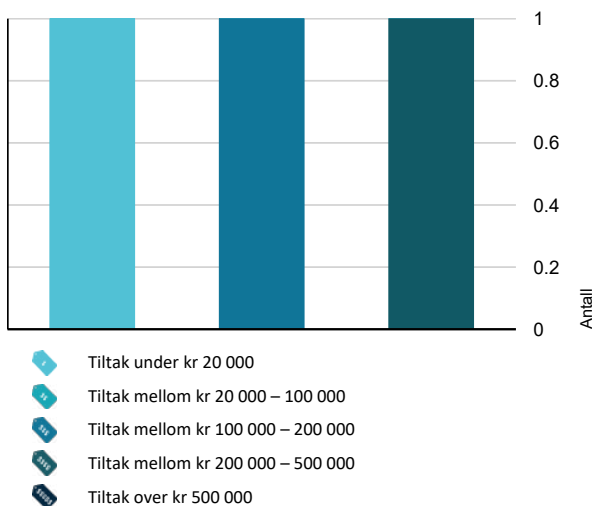
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Boligen er for tiden ubebodd.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ikke musebånd bak nederste kledningsbordet.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musebånd bør monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltaks konstruksjon av takstoler, med sutaksbord og kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Lufting mellom sutaksbord og isolasjon er tettet flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres åpning mellom sutak og isolasjon, for å bedre luftingen.



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass og koblete glass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Varierte alder for vinduene.

Flere vindu er opprinnelige.

Enkelte vindu tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det ble ikke registrert vinduer som må skiftes umiddelbart, men tidspunkt for utskifting nærmer seg.

TG 2 Dører

Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.

Terrassedør med 2-lags glass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Fuktskadet gatedør og terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Gatedør og terrassedør bør skiftes.

! TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Parkett, belegg og fliser på gulv.
Tapet, panel, platet og malte vegger.
Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Flere løse gulvfliser i gang i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

! TG 1J Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Det ble registrert skjevhet og knirk i stuegulv. Retningsavvik er ikke tilstrekkelig kontrollert, da boligen var møblert på befaringsdagen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av skjevhetene.

! TG 2 Pipe og ildsted

Peis med innsats i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.

Peis innsats ble montert i 2010.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Opprinnelig skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

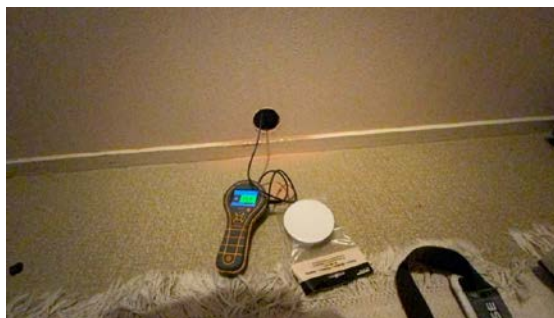
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for foring av skorstein nærmer seg.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boder og vaskerom ligger delvis under terreng. Grunnmur er synlig i vaskerom og i den ene boden.

Det er boret hull i yttervegg i bod mot nabo. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



! TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp, med teppe i trinn.
Loftstrapp med luke.

! TG 1 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Våtrommet er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og wc.
Fliser på gulv og på vegger, malte himlingsplater.
Elektriske varmekabler.
Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eldre bad.
Fuktskade i vegg bak dusjkabinett.
Sluken er ikke sett.
Badet har kun naturlig avtrekk.
Flere løse gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er fukt og fuktskade i soveromsvegg bak dusjkrok.

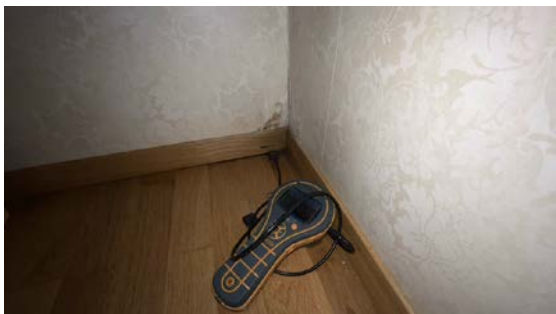
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet må pusses opp.

Kostnadsestimat gjelder kun for eventuelle råteskader inne i veggene.
Kostnadsestimat for oppussing av bad er tatt med i annen post.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom, med stålkum, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er fra byggeår.

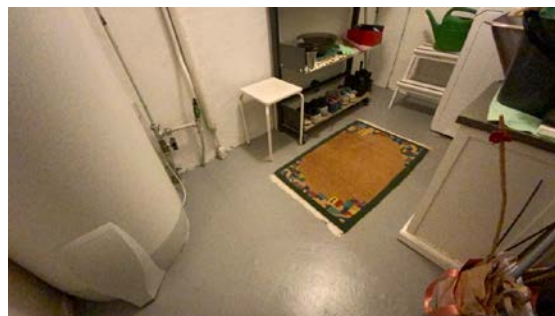
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet har eldre innredninger og overflater.

Rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i vaskerom er mot bad og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Vaskerommet må pusses opp.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte finerte fronter, laminat benkeplate, to dører med glassfelt og opplegg for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv, malte himlingsplater og tapet på vegger.

Rommet er innredet med wc, servant og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, naturlig avtrekk fra vaskerom og bad, tilluft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

1 TG 1 Varmtvannstank

194 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 7 kurser og overspenningsvern.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det meste av el-anlegget er opprinnelig.

Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Dette er et dødsbo, så det er ikke noen som kan gi opplysninger om historien til det elektriske anlegget.

Hva som er utført på el-anlegget er ikke kjent.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Opprinnelig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er risser i grunnmur utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Rissene bør tettes.



TG 2 Forstøtningsmurer

Hagemurer og støttemurer i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Støttemur på nedsiden av bygget har for lavt rekkverk og en stor sprekk i betongmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverket må heves og muren bør forsterkes.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Skiferplatting, betongtrapp og belegningsstein rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skiferplatting på nedsiden av bygget er oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

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.

Mest sannsynlig er det opprinnelige utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

! TG 2 Oljetank

Nedgravet oljetank i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Oljetanken er sanert, i følge merke på påfyllingsrøret.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon for sanering av utvendig oljetank.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Bolig med eldre standard på overflater, installasjoner og innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eldre el-anlegg, bortsett fra innmat i sikringsskap.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

El-anlegget bør kontrolleres av autorisert elektriker.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster, men det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

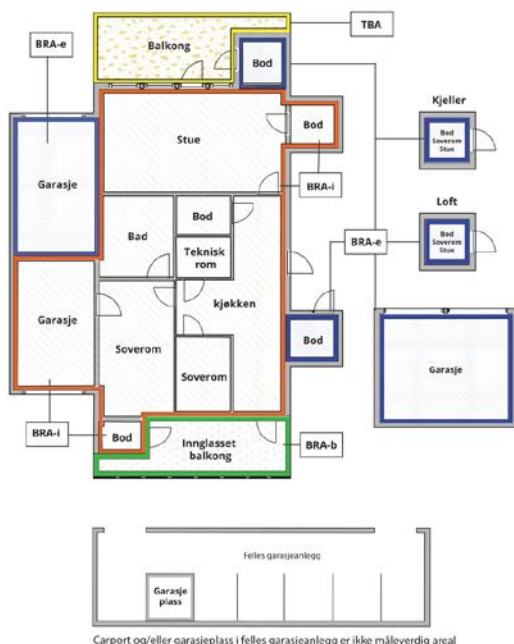
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	71			71	
Underetasje	58			58	
SUM	129				
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, toalettrom, stue, kjøkken, soverom		
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, 2 soverom, to boder, yttergang		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Gang 4,3 m²

Toalettrom 1,4 m²

Stue m/trapp 43,3 m²

Kjøkken 9,2 m²

Soverom 11,2 m²

Underetasje:

Gang m/trapp 10,2 m²

Bad 4,5 m²

Vaskerom 4,9 m²

Yttergang 4,5 m²

Soverom 8,8 m² og 10,3 m²

Boder 2,9 m² og 8,9 m²

Gulvareal i carport er 20 m².

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet sikringer i sikringskap i 2023.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	185	351		0	357.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kollbudalen 40A							
Hjemmelshaver Boet etter Eidbjørg Hole							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet i Åsane.
Kort vei til butikk, buss, skole og barnehage.
Fin utsikt over Byfjorden mot Askøy

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage.
Parkering på egen eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	20.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Eli Hole

Boligen

Kollbudalen 40A
5124 Morvik

4601-185/351/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Har pusset opp badet og flislagt. Usikker på hvilket årstall, men vet at det var et firma.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Byggmester Hitland

Beskrivelse av arbeidet: Papp, feder, lekter og takstein ble byttet. Beslag på pipe.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Ser ut som det er setningsskader i terrassen. Steinene har løsnet fra grunnen flere steder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Bergen kommune

Beskrivelse av arbeidet: Oljefyren ble stengt. Varmepumpe satt inn. Vet ikke hvilket årstall eller firma.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisinnstatts i peis.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Ligger i hagen nedenfor terrassen. Er tømt og fylt med godkjent fyllmasse.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Ja**

Vet at det har vært godkjent fra Bergen kommune. Har ikke årstall.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Thunestvedt elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringer i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Påbygg av vindfang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

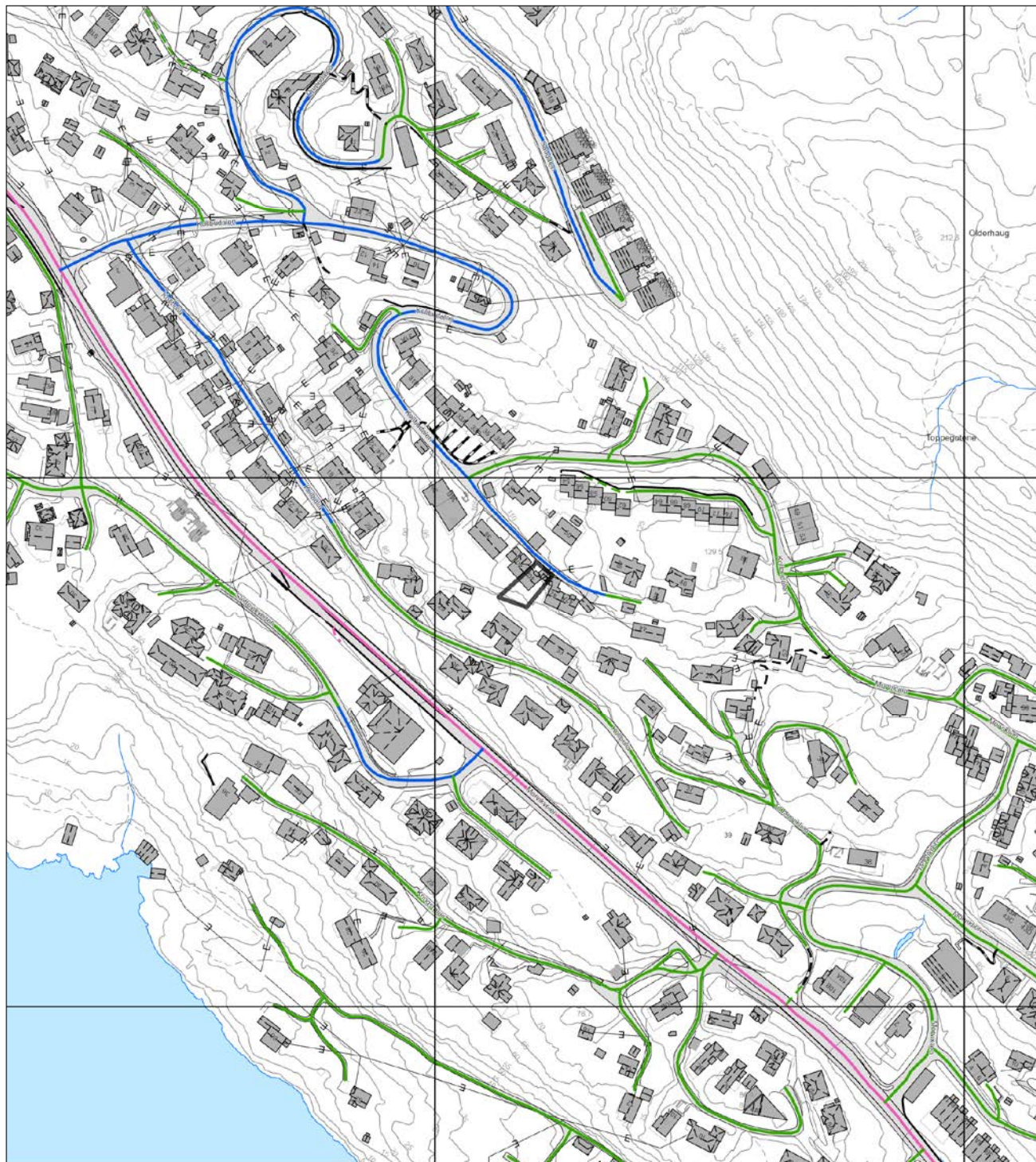
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 16.02.2026

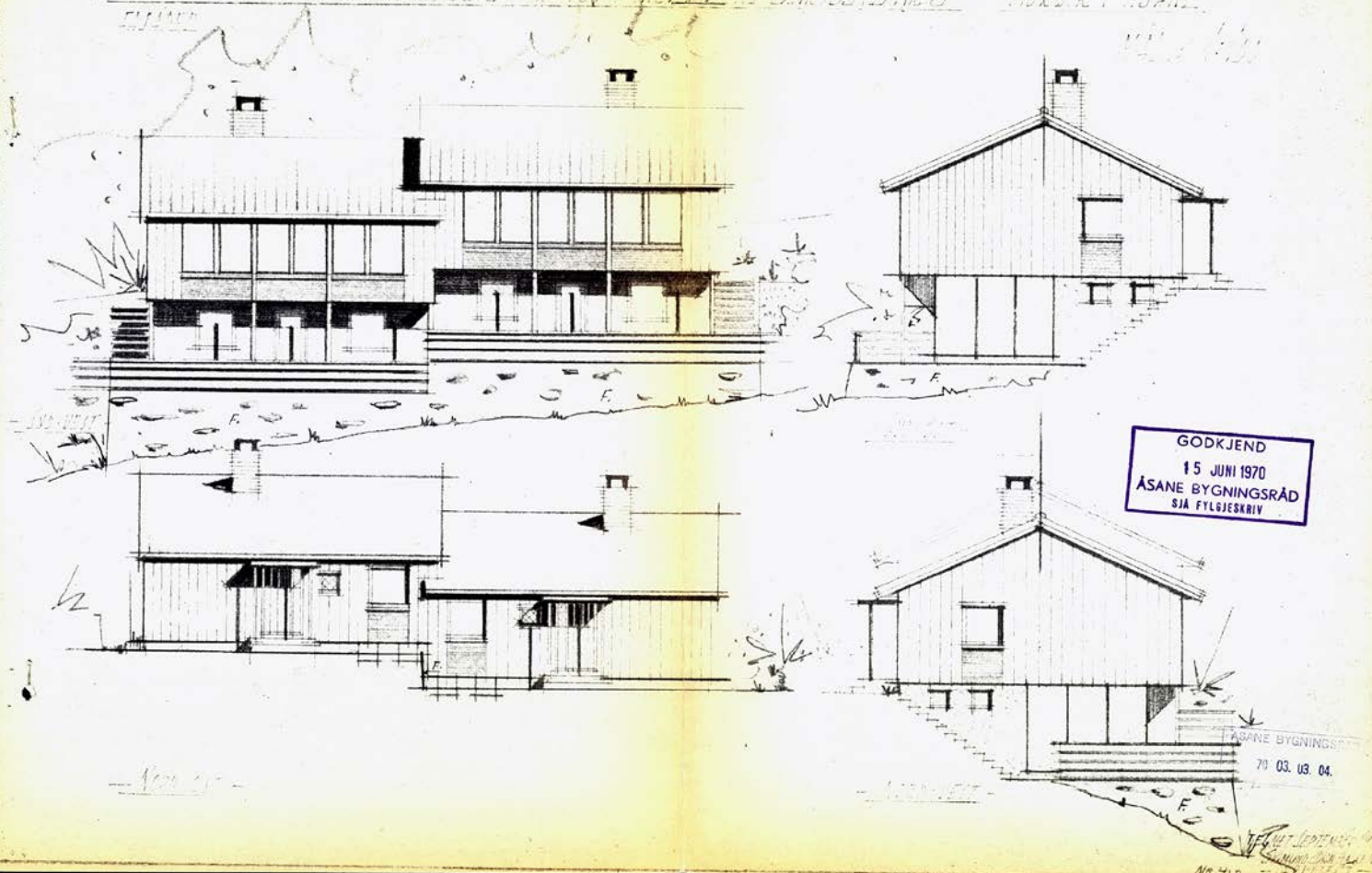
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/351/0/0

Adresse: Kollbudalen 40A, 5124 MORVIK

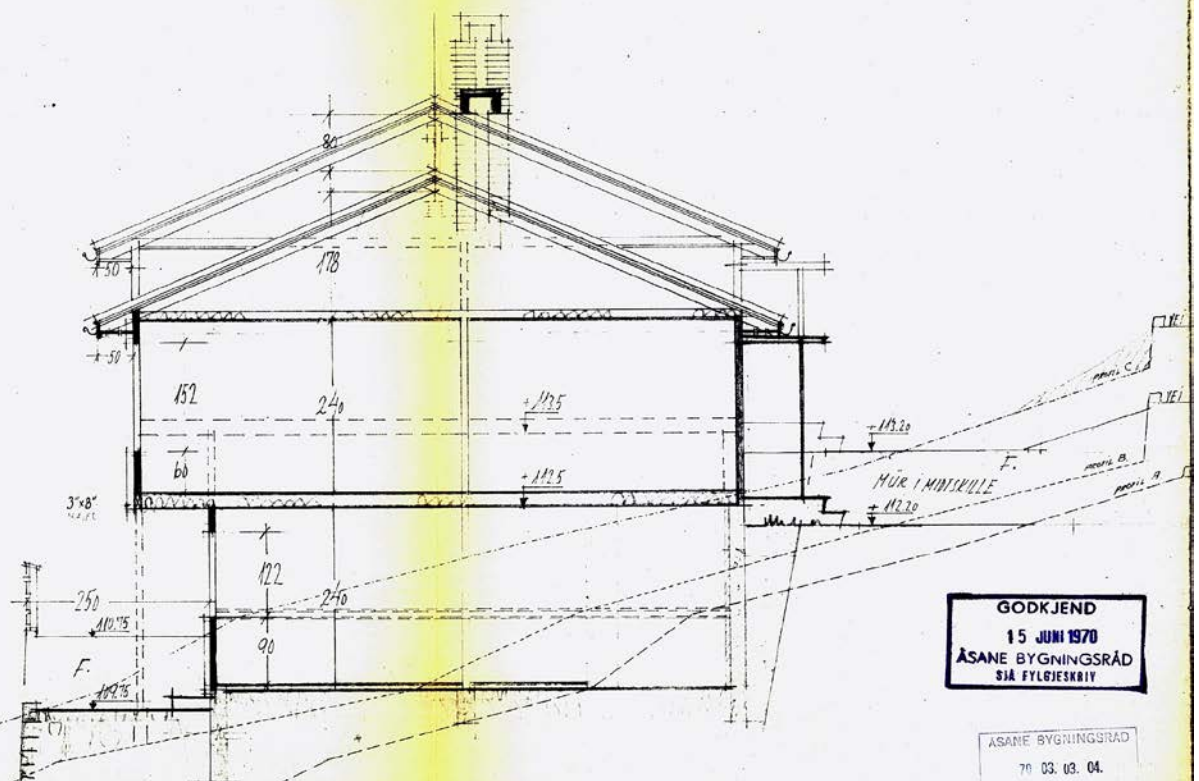


- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg |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

VERTIKALSKUT 2. HÅNDRING 21. JUNI 1970 44 11 612 83, 3. 12 5 - NORDEN I ASANE



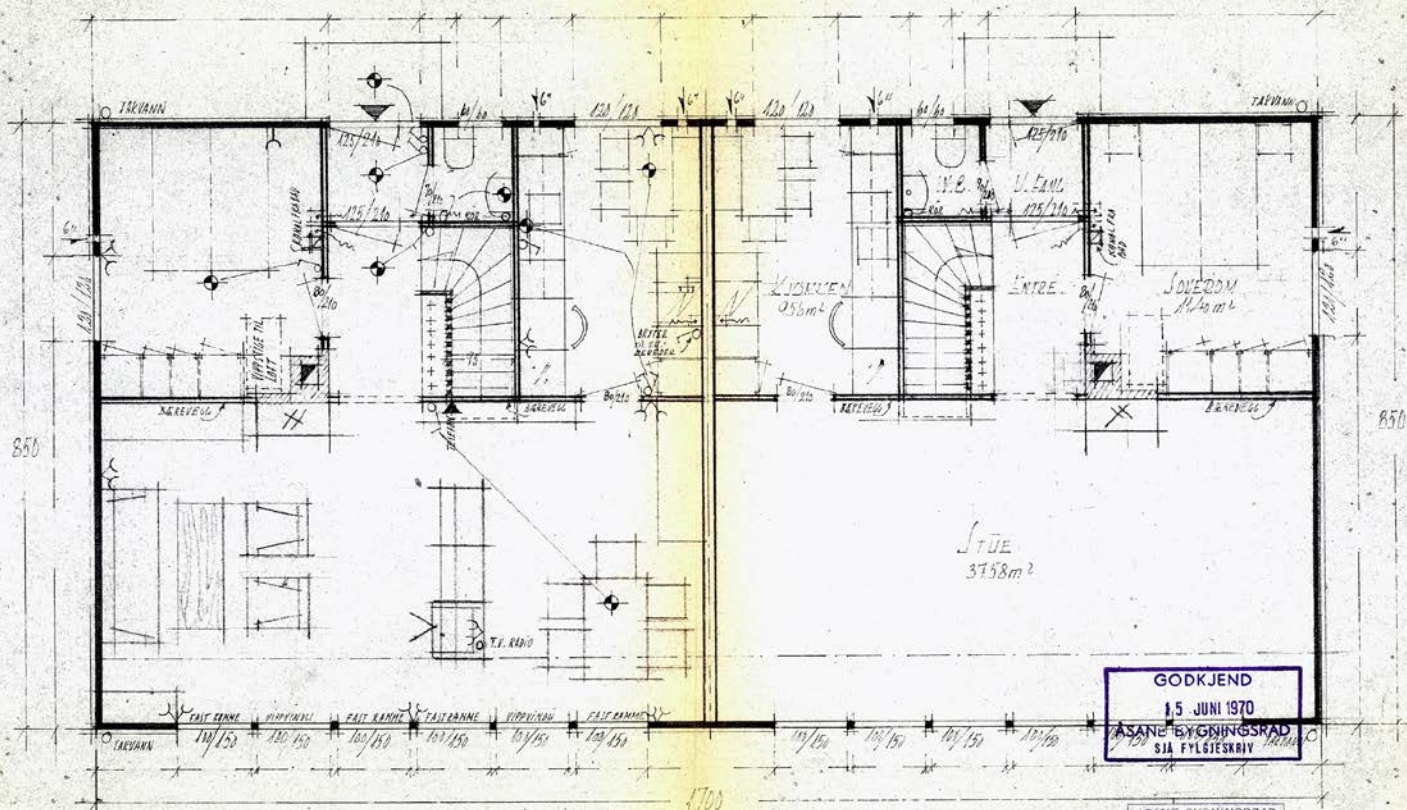
VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG PÅ TOMT NR. 44 AV G.NR. 85, B.NR. 5 ⇒ MORVIK I ÅSANE



SNITT - MÅL = 1:50

15. NET (ELEV) 12.5
10. NET (ELEV) 12.5
10. NET (ELEV) 12.5

VERTIKALDELT 2-HÅNDSBOLIG DA TDMT NR 44-45 IV LNR 85, B NR 5 = VORRIGT ISØTVE



PLAN AN 1. ETASSE. • MAL = 1:50

$$8.25 \cdot 8.25 = 68.$$

TELVET SEPTEMBER 1840
SIGNATURE OF HANSEN
— ADVERTISEMENT —



Nabolagsprofil

Kollbudalen 40A - Nabolaget Ytre Morvik/Morviksanden/Saudalen - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kollbudalen Linje 3, 3E	7 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 16.1 km
Bergen Flesland	32 min

Skoler

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 675 elever, 38 klasser	4 min 2.5 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	5 min 3.5 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 340 elever, 20 klasser	6 min 3.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	7 min 4.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	7 min 4.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	10 min 6.8 km

«Et rolig og fredelig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

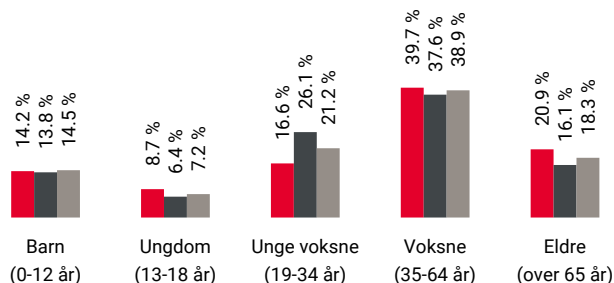
Veldig bra 82/100



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

Morvikbotn barnehage (0-5 år) 53 barn	18 min 1.5 km
Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-5 ... 68 barn	19 min 1.5 km
Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Morvik	11 min
Rema 1000 Marikollen PostNord	4 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

	Lokketodalen Lekis'en	17 min
	Ballspill	1.4 km
	Marikollen fotballbane	23 min
	Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	2 km
	EVO Toppe	24 min
	Max Fitness Salhusvegen	5 min

Boligmasse



62% enebolig
17% rekkehus
2% blokk
19% annet

«Fredelig, landlig, naturnært, sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Åsane Storsenter

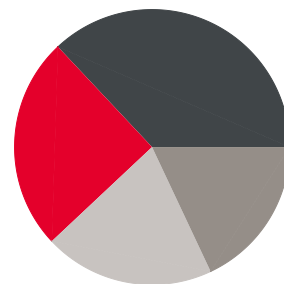
8 min



Apotek 1 Toppe

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



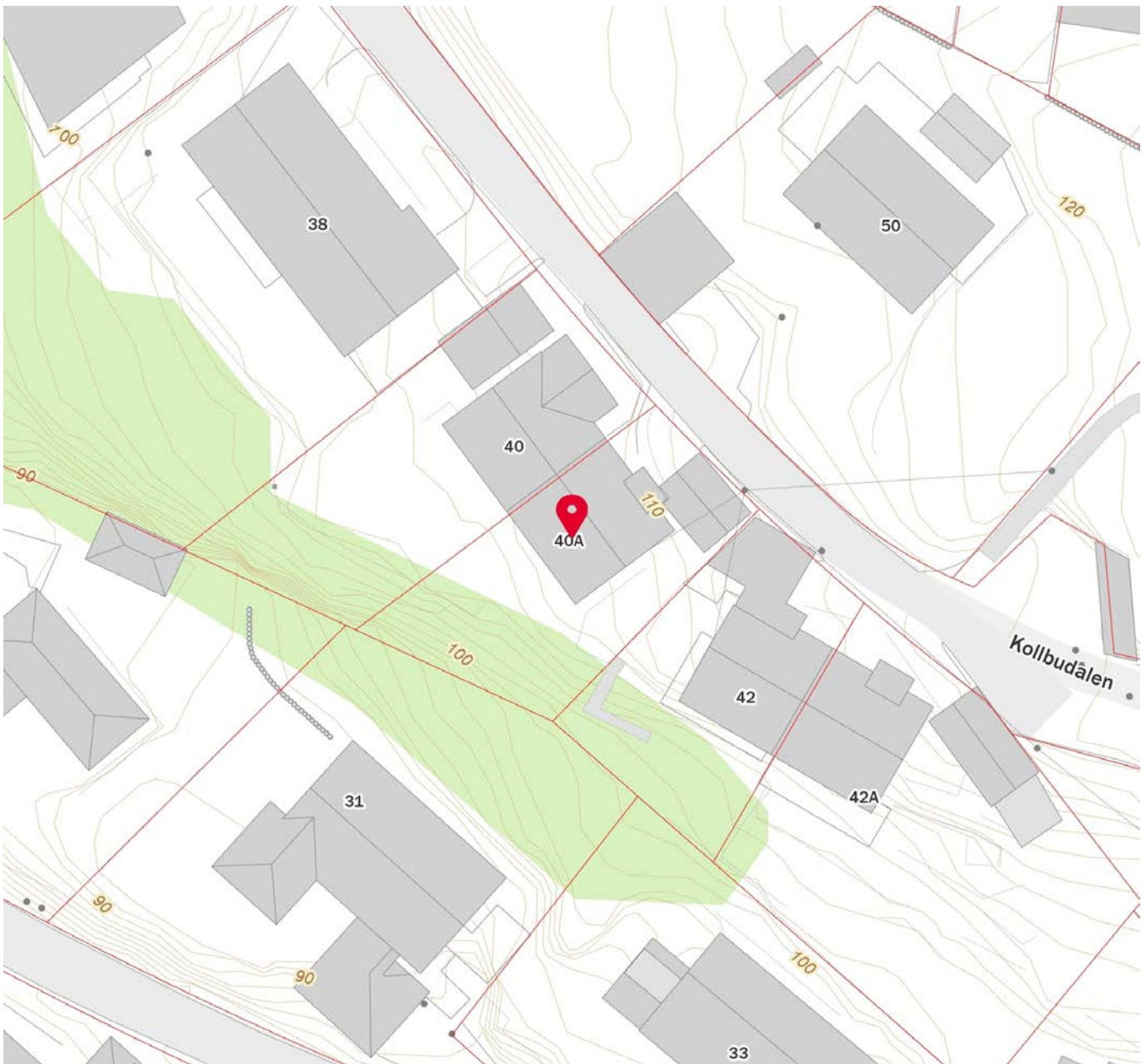
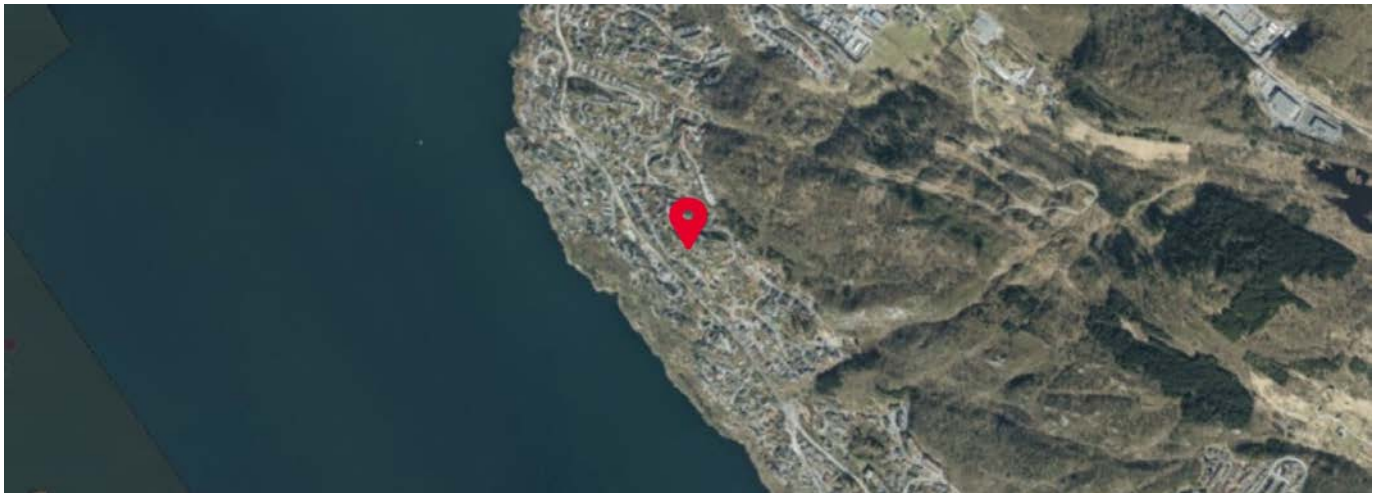
0%

46%

Ytre Morvik/Morviksanden/Saudalen
Bergen
Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Kollbudalen 40A
5124 MORVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

Telefon: 954 45 791
E-post: nika.nasibi@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre