



aktiv.

Kolåshøyen 84, 5135 FLAKTVEIT

**Innholdsrik tomannsbolig |
Gangavstand til skole & barnehage
| Solrik plen & terrasse (65m²) |
Sentralt & barnevennlig**



Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 350,-
Total ink omk.: Kr 5 331 350,-
Selger: Svein Arve Lillefosse

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 163/181 kvm
Tomtstr.: 461 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 206, bnr. 227
Gnr. 206, bnr. 218
Oppdragsnr.: 1501250228

Innholdsrik tomannsbolig | Gangavstand til skole & barnehage | Solrik plen & terrasse (65m²)

Dette er en herlig tomannsbolig med stort og flott uteareal av solrik terrasse og plen som strekker seg rundt bygget. Innvendig finner man alt en trenger til familien, samt en underetasje med bra potensiale. Nabolaget er barnevennlig, og uten gjennomgangstrafikk. Her kan en nyte fred og ro, samtidig som man bor sentralt i Åsane.

Til den aktive familien er det flotte turmuligheter i nærområdet, her slipper man å sette seg i bilen for å starte turen! Det er også rikelig med fritidsaktiviteter til både unge og voksne i Åsane.

Kort oppsummert:

- Tomannsbolig med 4 soverom, bad og toalettrom
- Barnevennlig nabolag uten gjennomgangstrafikk
- Solrik tomt med balkong, stor terrasse og plen
- Gangavstand til barnehage, skole, dagligvare
- Gangavstand til busstopp med hyppige avganger til sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	88
Energiattest	93
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 163 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 181 m²

TBA: 76 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 m² Kjeller:

Hall m/trapp: 9m²

Hobbyrom: 19m²

Entré: 3.6m²

Soverom: 8.5m²

Vaskerom: 6.8m²

Toalettrom: 2m²

Arbeidsrom: 11m²

Bod: 10.6m²

1. etasje

BRA-i: 89 m² Hovedetasje:

Entré: 2m²

Hall m/trapp: 11m²

Soverom: 11.9m²

Kjøkken: 11m²

Stue: 31m²

Soverom 2: 7.6m²

Soverom 3: 7.3m²

Bad: 4.6m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

64 m² Terrasse

1. etasje
12 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 18 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

461 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med hage og terrasse som strekker seg rundt boligen. Her kan en nyte de gode solforholdene.

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

Beliggenhet

Kolåshøyen er en populær og attraktiv beliggenhet på Flaktveit. Veien opp til nabolaget er en blindvei i bruk av beboere, som sørger for at en slipper unødvendig gjennomgangstrafikk og støy. Nabolaget er meget barnevennlig og har lekeplass like bortenfor boligen. Det er verdt å nevne at kun 500 meter fra boligen finner man Flaktveitrinden busstopp med hyppige avganger til Bergen sentrum. Det er også kort avstand til barnehage, skole, dagligvare og diverse fritidsaktiviteter. Området og boligen egner seg utmerket til de som ønsker å etablere familie.

Åsane byr på et bredt servicetilbud, med Åsane storsenter, Horisont, Gullgruven, Ikea og mer. Sentrene byr på et bredt utvalg av diverse butikker, spisesteder og mye mer. Til hverdagshandelen anbefales Bunnpris Ulvedalen eller Kiwi Nyborg, Bunnpris er også søndagsåpen.

Flaktveit tilbyr rikelig med fritidstilbud til både unge og voksne. Fra boligen er det kort vei til fotballbaner, håndball, frisbeegolf, treningssenter, padel og flotte turstier. Åsane Arena ved Horisont tilbyr også ulike aktiviteter som volleyball, ishockey, kampsport og squash. Flotte turmuligheter i nærområdet er Hjortlandsdalen, Vikinghytten og Storsåta, her kan man gå rett fra inngangsdøren og ut på tur!

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Åsane gårds og friluftsbarnehage
- Flaktveit barnehage
- Langerinden barnehage
- Flaktveit skole (1-7 klasse)
- Li skole (1-7 klasse)
- Rolland skole (8-10 klasse)
- Breimyra ungdomsskole (8-10 klasse)
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig tomannsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Cirka 500 meter til Flaktveittrinden busstopp med busslinje 4. Hyppige avganger gjennom Bergen sentrum, med ekspresstilbud.

Bygningssakkyndig

Arild Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Taket er fra byggeåret og er oppbygget med sutaksplater, feder, lekter og takstein.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning. Kledningen på frontfasade og gavlvegg ble skiftet for omtrent åtte år siden.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med sutaksplater som undertak.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, Lekkasje på vannrør til toalett på bad. Utbedret via forsikringsselskap.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad, Bad er flislagt av Svein Lillefosse (selger).

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja, Membran på alle vegger, gulv og sluk.

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

- Ja, kun av faglært, Forsikringssak etter lekkasje på vannledning til toalett på bad.

Mange år siden. Har glemt navn på forsikringsselskap den gangen.

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

- Ja, kun av faglært, Jeg har fagbrev som elektromontør, og kan installere egen bolig.

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

- Ja, Det er mange år siden kontroll av el-anlegg, alt OK.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja, Ladeboks i garasje.

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

- Ja kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad, Terasser er utført som egeninnsats.

Er det foretatt radonmåling?

Ja, Det er mange år siden, da var verdiene OK.

Radonmåling:

År: 2000

Verdi: OK

Tilleggs kommentar:

Bolig er vedlikeholdt med korte mellomrom.

Innhold

Velkommen til Kolåshøyen 84! Dette er en innholdsrik del av tomannsbolig i et barnevennlig og dyrevennlig område. Utenfor nyter man et herlig uteareal med plen og terrasse på 65 m² som strekker seg rundt boligens yttervegger. Her er det god plass til utemøbler og beplantning. Boligen egner seg utmerket til de som vil flytte rett inn og etablere seg øyeblikkelig. Underetasjen er meget praktisk, og har bra potensiale. Fra eiendommen er det gangavstand til blant annet, barnehage, skole, dagligvare (søndagsåpen) og busstopp med hyppige avganger i retning Bergen sentrum. Ellers har man alle hverdagslige nødvendigheter innen kort avstand.

Hovedetasje:

Fra den utvendige garasjen er det bare noen korte meter opp til terrassen og inngangspartiet. Boligen har en praktisk entré med plass til å henge fra seg både yttertøy og sko.

Stue:

Stuen i hovedetasjen er stor og kan enkelt innredes i ulike soner. Her er det god plass til spisebord med stoler, sittegruppe og TV-krok. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 12.5 m² med gode solforhold. Selger opplyser at det er sol til ca. 22-22:30 midtsommers. Fra både balkongen og stuen kan man nyte utsikten utover nærområdet og Hjortland.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra 2010 og befinner seg midt i etasjen, og er adskilt fra stuen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Rommet er praktisk utformet og fremstår meget funksjonelt. Fra kjøkkenet er det samme utsikt som fra stuen, samt tilkomst til balkongen. Plass til frokostbord.

Soverom:

Hovedetasjen byr på hele 3 soverom. Hovedsoverommet er romslig på 11.9 m² med god plass til garderobeskap, dobbeltseng og nattbord. De andre soverommene holder henholdsvis 7.6 og 7.3 m², og har plass til standard soveromsinnredning.

Bad:

Badet er helfliset med varmekabler i gulv, nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg av glassbyggerstein som skiller dusjsone fra øvrig baderom.

Underetasje:

Underetasjen har egen inngangsdør nede, og inneholder 1 soverom, hobbyrom, toalettrom, vaskerom og bodareal. Her er det meget bra potensiale til å sette sitt eget preg på etasjen.

Hobbyrom:

Hobbyrommet er stort og er i dag innredet som kjellerstue. Rommet har et areal på 19 m².

Soverom:

Soverommet har et areal på 8.5 m² og har plass til standard soveromsinnredning.

Toalettrom:

Toalettrom med toalett og servant.

Vaskerom:

Vaskerommet er romslig og har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler.

Bod:

I originale byggetegninger er det 3 bodrom, i dag er det 2 større rom. Her er det gode løsninger med hyller som hjelper med god struktur og orden.

Garasje:

Garasje på egen tomt med hyller til oppbevaring innvendig. Lader til elbil medfølger også. Over garasjen finner man en platting en kan innrede med utemøblement.

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:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Forventet brukstid er passert på taktekingen. Dette innebærer at taktekingen er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for lekkasjer må påregnes.

Tiltak: Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg. Taket er fra byggeår og det må påregnes kostnader for utskifting av tak på kort sikt. Det er observert fuktmerker på innside av sutaksplater på loft. Kostnadsestimatet for loft er plassert her og må sees i sammenheng med taktekingen. Kostnadsestimatet er basert på et nytt tak og fagmessig utførelse med tilhørende dokumentasjon. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ved inngangspartiet er det montert en tverrlekte i nedre del av kledningen, noe som begrenser luftingen bak kledningen.

Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Dette kan medføre redusert ventilasjon og økt risiko for oppfukning av bakvegg og konstruksjon. Ta av nederste kledningsbord og fjern tverrlekte for å opprettholde god lufring.

Kostnadsestimat er basert egeninnsats som fjerning av kledningsbord og tverrlekte, på med musebånd og nytt kledningsbord. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noen vinduer tar i karm, og noen litt værslette. Håndtak på ene kjøkkenvindu er veldig løst.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer er generelt fra byggeår. Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov. Kostnadsestimat er basert på egeninnsats på maling av værslett vinduer og skifte av løst håndtak. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Alle dører tar i

karm. Kan se ut som de har seget ned litt på håndtaksiden.

Tiltak: Dører må justeres. Dører bør justeres. Kostnadsestimatet er basert på justering av dører. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke tatt radonmåling i senere tid.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefales å ta radonmåling.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er ingen plate under sotluke.

Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det må legges ned en ildfast plate under sotluken. Kostnadsestimat er basert på en enkel ildfast plate under sotluken. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert salt utslag på innvendig grunnmur i bod og arbeidsrom. Saltutslag kommer som regel utenfra, men det oppstår på innsiden eller utsiden av konstruksjonen som et resultat av fukttransport gjennom materialet.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Selv om saltutslaget vises på innsiden, er det ofte et tegn på at fukt kommer utenfra og transporteres gjennom konstruksjonen. Det er derfor viktig å kartlegge fuktkilden før man vurderer tiltak som pussing eller maling. Kostnadsestimat er basert på en enkel kontroll av grunnmur, for å finne ut hva årsaken kan være, samtidig må dette punktet sees i sammenheng med dreneringen rundt boligen.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til entre og sov i 1.etg og dør til kjellerstue tar i karm.

Tiltak: Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres. Kostnadsestimatet er basert på justering av dører. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering må sees i sammenheng med rom under terreng hvor det nå er observert saltutslag på innvendig mur ved gulv i bod og arbeidsrom. Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Dreneringen rundt boligen er fra byggeåret og har overskredet sin forventede levetid. Det er registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmuren, samt synlig saltutslag, noe som kan indikere kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Fuktmålingen viser høyere verdier nederst på muren enn øverst, men dette er kun en indikasjon og må tolkes med varsomhet. Fukttutslaget må også vurderes i lys av utvendige og innvendige temperaturforhold, da det var kaldt i kjelleren på befaringsdagen, noe som kan påvirke måleresultatene. Dreneringens tilstand bør derfor undersøkes nærmere. Dersom dagens løsning ikke fungerer tilfredsstillende, kan det medføre skader på murverk, puss og innvendige overflater, samt økt risiko for dårlig inneklima. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Kostnadsestimatet er basert på kontroll av nedløp og drenerør ved hjelp av spyling/suging og kamerainspeksjon for å avdekke eventuell svikt i drenssystemet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er observert en vertikal sprekk i innvendig puss i bod. Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Lokal utbedring må utføres. Kostnadsestimat er basert på egen innsats.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m² > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er kun naturlig ventilasjon på badet. Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Bør monteres en elektrisk vifte på badet. Kostnadsestimat er basert på montering av en enkel vifte av en godkjent elektriker. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m² > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kun naturlig ventilasjon og ingen tilluft under dør. Tiltak: et bør etableres tilluft til våtrommet. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det må etableres lufting under dør og mekanisk avtrekk.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom: 2m² > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrommet har naturlig ventilasjon og mangler tilluft under dør. Tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom. For å sikre optimal funksjon av ventilasjonen i toalettrommet, må det etableres tilluft under døren.

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp i plast fra 2005 har overskredet sin forventede tekniske levetid. Bordtaksbeslag når ikke alle plasser ned i renne.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, deformasjon og funksjonssvikt. Utskifting anbefales for å sikre bygningens vannavledning og redusere risiko for fuktskader. Kostnadsestimatet er lagt inn under taktekingen som helhet og derfor ingen umiddelbar kostnad på dette punktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er observert noe fukt på innsiden av sutaksplatene.

Tiltak: Det er registrert fuktmerker på innsiden av sutaksplatene, noe som indikerer begynnende fuktskader. Dette kan tyde på svikt i eksisterende takteking, og det må påregnes at taket bør skiftes på kort sikt. Videre observasjon anbefales for å forhindre ytterligere skadeutvikling. Dette punktet må vurderes i sammenheng med taktekingen, og det inngår i det samlede kostnadsestimatet for nødvendige utbedringer under punktet takteking.

Utvendig > Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde på plataet ved inngangsdør er målt til 84cm.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Ettersom bygningen er oppført før gjeldende forskrift trådte i kraft, foreligger det ikke krav om utbedring til dagens standard.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter fra trapp i 1.etg og inn mot stuen på 1,5cm på 2.6 meter, og fra altandør og på skrått mot nabo målt 1cm på ca.3,5meter, og fra trapp inn på kjøkken på 1cm på 5meter. Det er lar seg ikke å måle alle steder, dette er målt sporadisk der hvor det har vært tilgjengelig uten å flytte på møbler. Alle rom var godt møblert.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbar kostnad nå, med mindre kjøper ønsker å utbedre skjevhetene.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav

til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er målt til mellom 13 og 14cm.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke et krav om å utbedre til dagens krav, så her må den enkelte vurdere alt etter behov.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes.

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. Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vannledningene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at kjøper er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes.

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. Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at avløpsrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at kjøper er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder er fra byggeår.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannsberederen er fra byggeåret 1980 og har overskredet sin forventede levetid. Selv om den står i et rom med sluk, øker risikoen for lekkasjer og funksjonssvikt med alderen. Ingen umiddelbar kostnad er basert på at varmtvannsberederen er opplyst av eier at den fungerer som den skal pr i dag.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde til dagens krav, her må det vurderes individuelt alt etter behovet. Derav ingen umiddelbar kostnad. Rekkverk som er på

forstøtningsmur mot veien på framsiden av huset er ikke kontrollert da det er en hekk som dekker/henger over hele gjerde.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget fungerer per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vannrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 11m² > Overflater og innredning: Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Benkeplate er i startfasen på svelling i underkant ved oppvaskmaskin mot vask.

Tiltak: Tettebåndet/tape som er montert under benkeplaten ved oppvaskmaskinen bør forlenges mot vasken for å forhindre ytterligere fuktskader. Eier har montert tape videre for å beskytte benkeplaten.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m² > Overflater vegger og himling: Smøremembran med ukjent utførelse, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: TG2 gies på bakgrunn av ukjent utførelse og alder.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m² > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er mer eller mindre flatt med lite fall til sluk.

Tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Med lite fall til sluk øker risikoen for flere uønskede forhold på våtrom.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m² > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det mangler dreneringshull til innebygget sistene.

Tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Mange innebygde sisterner fra

denne perioden mangler membran bak og under, og har ikke drepsåpning som leder lekkasjevann ut på gulvet. Dette gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før skaden har skjedd, men det var ikke et krav på dette tidspunktet til membran inn i disse kassene.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er montert tre sluker i og rundt dusjsone, samtidig ligger gulvet i dusjsone 5.5cm høyere enn gulvet på badet. Sluker er heller ikke fagmessig utført samtidig er det nærmest flatt gulv. Det er målt inn bak lampepunkt i trapp uten å finne unormale forhold, men det kan likevel ikke utelukkes at det kan være fuktighet andre steder i vegg og gulv. Tiltak: Membran i sluk er utført av eier uten dokumentasjon på fagmessig utførelse. Sluker er ikke utført i henhold til gjeldende forskrifter. Gulvet i dusjsonen ligger 5,5 cm høyere enn øvrig baderomsgulv, noe som kan medføre funksjonelle utfordringer og økt risiko for vannansamling. Konstruksjonen vurderes som risikofyllt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m² > Overflater vegger og himling: Rommet generelt må oppgraderes, da det meste er fra byggeår.

Tiltak: Det må påregnes kostnader på vaskerommet. Kostnadsestimatet for vaskerommet ligger under punktet sluk, membran og tettesjikt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m² > Overflater gulv: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Gulvbelegget er begynt å løsne i skjøten mellom belegg.

Tiltak: Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader. Når gulvbelegg fra 1980 begynner å løsne i skjøtene, er det et tydelig tegn på alderdom og svekket funksjon. Gulvbelegg må skiftes ut.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden målt til 86cm på balkong hvor dagens krav er 1m. Markterrasse er uten rekkverk og det er målt 0,77m som over tillatt høyde for å være rekkverkfri.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 86 cm. Ettersom bygningen er oppført før gjeldende forskrift trådte i kraft, foreligger det ikke krav om utbedring til dagens standard. Markterrassen har derimot en høydeforskjell til terreng som overstiger tillatt nivå for rekkverksfri utførelse, og det skal derfor etableres rekkverk i henhold til gjeldende krav for å ivareta personsikkerhet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m² > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er montert tre sluker i og rundt dusjsone, samtidig ligger gulvet i dusjsone 5.5cm høyere enn gulvet på badet. Sluker er heller ikke fagmessig utført.

Tiltak: Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader. Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Membran i sluk er utført av eier uten dokumentasjon på fagmessig utførelse. Sluker er ikke utført i henhold til gjeldende forskrifter. Gulvet i dusjonen ligger 5,5 cm høyere enn øvrig baderomsgulv, noe som kan medføre funksjonelle utfordringer og økt risiko for vannansamling. Konstruksjonen vurderes som risikofylt og gis tilstandsgrad 3.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m² > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er noen rør gjennomføringer som går igjennom gulvbelegget som ikke er godt nok. Tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Gulvbelegg fra 1980 med rørføringer gjennom belegget representerer en løsning som ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntetting og vannskadesikring. Det foreligger risiko for fuktskader ved lekkasje, og det anbefales faglig vurdering med tanke på utskifting og oppgradering av installasjonen.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Taket er malt utvendig for ikke så lenge siden. Loftet etterisolert, usikkert når.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telia.

Parkering

Oppstillingsplass og garasje på egen tomt.

Solforhold

Gode solforhold. Boligen er sørvest vendt. På eiendommen er det sol fra morgen til cirka kl. 22-22:30 midtsommers.

Forsikringsselskap

winterbergh

Radonmåling

Det ble i år 2000 gjennomført radonmåling, verdien ble målt til OK.

Diverse

Det er avvik mellom byggetegninger og faktisk bruk i bodareal i underetasje. Etter dagens bruk er det 2 større boder istedenfor 3. Her var det en dør mellom bodareal til stue i underetasje, som nå er tettet.

Garasje er litt utenfor tomtegrense iht. basiskart.

BKK utførte kontroll av anlegg Kolåshøyen 84 den 23.02.2015, og betrakter saken som godkjent og avsluttet.

Byggeår er hentet fra matrikkelen. Det er tatt utgangspunkt i at bygningen ble tatt i bruk 01.01.1980.

Formann i velforening opplyser at det er byttet rør til vann og avløp, arbeid utført av VITEK.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via peis, varmekabler og elektrisk ovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 20 094

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inneholder:

Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene, og utgjør i 2025 kr. 5 527,-

Formuesverdi primær

Kr 1 027 128

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 108 512

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 3 250

Velforening

Kolåshøyen har velforening som heter Høyen Vel, med 30 beboere. Det betales inn kr. 3.250,- i året som dekker brøyting, beplantning, vedlikehold av lekeplass og fellesområde. Det betales også kr. 750,- til dugnad i året, som man får igjen ved deltakelse.

Det har nylig vært arbeid vedrørende fornyelse av rør til kloakk og vann. Arbeid utført av VITEK.

Vellet har ingen fellesgjeld.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Høyen Velforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 206, bruksnummer 227 i Bergen kommune. Gårdsnummer 206, bruksnummer 218 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

I heftelsene er eiendommen beskrevet med gnr. 106, etter omnummerering blir den beskrevet med gnr. 206.

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

4601/206/227:

30.11.1979 - Dokumentnr: 28072 - Bestemmelse om gjerde

Gjensidige rettigheter og plikter iflg. kjøpekontrakt

fra Bergen Kommune/Bergen Tomteselskap

- Skjøte.

- Kjøperen må i fremtiden være med på å dekke 1/30 av vedlikeholdet på fellesanlegget, og er forpliktet til å innbetale det årlige beløpet som velforeningen for området v/ Styret krever inn til å dekke de omkostninger som måtte påløpe for

vedlikehold av fellesanlegget - gnr. 106 bnr. 218.

- Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller å legge ledninger i kabelgrøft over tomten uten å yte erstatning for dette. Videre har kommunen og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann, kloakk og gass over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter og sluk. De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag, oppgraves for reparasjon og vedlikehold.
- Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn anleggsseksjonen i kommunen kan godkjenne. Det må ikke plantes trær over offentlige ledninger som måtte ligge eller blir lagt over tomten.
- Kjøper har gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot fellesaraler.
- Tomtens ubebygget areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- Ved eventuelt brann, har eieren eller rettsetterfølger plikt til å gjenbygge bygningen helt eller delvis.
- Tomteselskapet har ikke ansvar for vannsig, bekker, veiter og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer - selv om vannsiget, veitene eller ledningene først viser seg ved utgraving av tomten. Tomteselskapet har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra ovenliggende arealer som måtte tilhøre tomteselskapet eller andre.

02.01.1980 - Dokumentnr: 58 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gir rettighet til gnr. 105 bnr. 227 å føre vann og kloakkledning gjennom bnr. 228, og rett til vedlikehold og reparasjoner på disse ledningene, men forplikter seg til å sette gulvet i kjelleren tilbake i samme stand som det var i før inngrep fant sted.
- Disse rettigheter og forpliktelser følger eiendommene.

14.01.1981 - Dokumentnr: 896 - Erklæring/avtale

OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALDELTA BOLIG.

PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA HUSBANKEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Hver av eierne er pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn.
- Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- I tilfelle brann skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den tinglyses på eiendommer / festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån, og kan ikke

slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

30.11.1979 - Dokumentnr: 990141 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1201 Gnr:206 Bnr:90

01.01.2020 - Dokumentnr: 1372837 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:227

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig på vilkår datert 17.12.1980.

Det er avvik fra originale byggetegninger og dagens bruk. I originale tegninger kjeller er det gang pluss 2 separate rom som i dag er slått sammen og omgjort til bod. Hobbyrom som i dag innredet til kjellerstue er ikke godkjent til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse nybygg bolig datert 27.03.1979, stemplet godkjent 21.06.1979
- Bebyggelsesplan kart stemplet godkjent 21.06.1979
- Byggetillatelse nybygg tomannsbolig stemplet 21.06.1979
- Tegninger fasade og innvendig planløsning godkjent og stemplet 21.06.1979
- Søknad byggetillatelse støttemur datert 28.11.1980
- Tegninger mur stemplet 01.12.1980
- Midlertidig brukstillatelse nybygg bolig datert 17.12.1980
- Byggetillatelse nybygg forstøtningsmur stemplet 24.02.1982
- Tegninger og kart garasje stemplet 05.07.1983
- Søknad byggetillatelse nybygg garasje datert 04.07.1983
- Byggetillatelse nybygg garasje 06.09.1983

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.

Byggeår er hentet fra matrikkelen. Det er tatt utgangspunkt i at bygningen ble tatt i bruk 01.01.1980.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.12.1980.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei eies av Høyen velforening som eiendommen er tilknyttet til.

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 ligger i et område regulert til bolig, parkering garasje og kjørevei.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 4300000

PlanNavn: ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 28.11.1977

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet eiendommen ligger på er avsatt til bolig, parkering garasje og kjørevei.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 4300004

PlanNavn: ÅSANE. GNR 206 BNR 218, FELT XI, TILLEGGSPARSELLER

Ikrafttrådt: 01.09.1981

- Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Åsane, Flaktveit felt X og XI.

Endringen bestod i at de fire parsellene gnr. 106, bnr. 221-224 får hver sitt tilleggsareal fra regulert fellesareal. Gjelder areal nedenfor boligene ned til veien, sørøst for Kolåshøyen 84.

- Påvirker ikke eiendommen

PlanID: 4300002

PlanNavn: ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI

Ikrafttrådt: 22.12.1978

- Vestbo søkte 09.06.1978 om endring fra 10 eneboliger og 5 tomannsboliger til 15 tomannsboliger. Stemplet reguleringsavdelingen 21.12.1978.

PlanID: 4300003

PlanNavn: ÅSANE. GNR 206 BNR 229-238, FLAKTVEIT FELT X OG XI

Ikrafttrådt: 23.04.1981

- Vestbo søkte 31.03.1981 om få bygge et felles garasjebatteri i stedet for 5 doble separate garasjer for Kolåshøyen 32-50 (gnr. 106, bnr. 229-238).

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

PlanNavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Eiendommen er avsatt til bebyggelse, anlegg og boligbebyggelse i ytre fortettingssone.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

PlanNavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanStatus: 1 Planlegging igangsatt

Saksnr: 202417461

- Hovedoppgaven er å forenkle bestemmelser, og legge til rette for de politiske ambisjonene i KPA: Flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling, og fortetting med lavere konfliktnivå.

- Kommuneplanens samfunssdel (KPS), Bergen 2030 har visjoner om en aktiv og attraktiv by, og satsingsområdet som skal bygge opp under disse. Denne er nå under rullering.

- Planlegging er igangsatt.

PlanID: 5280000

PlanNavn: ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX

Planstatus: 3

- Gjelder tomt med gnr. 206 bnr. 835 nordøst for Kolåshøyen. Innenfor planens grense skal arealene nyttes til følgende reguleringsformål: Byggeområder for boliger m/ tilhørende garasjer og fellesareal, byggeområder for offentlig institusjon, friområder og trafikkområder. Stadfestet 11.06.1981.

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er tilknyttet realsameie (BNR 218): Tomten er ubebygd og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtakelse kan tidligst finne sted 7. november.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

131 350 (Omkostninger totalt)

147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 350 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 350

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, Aktiv Treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger per stk. kr 2 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler bistås av

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

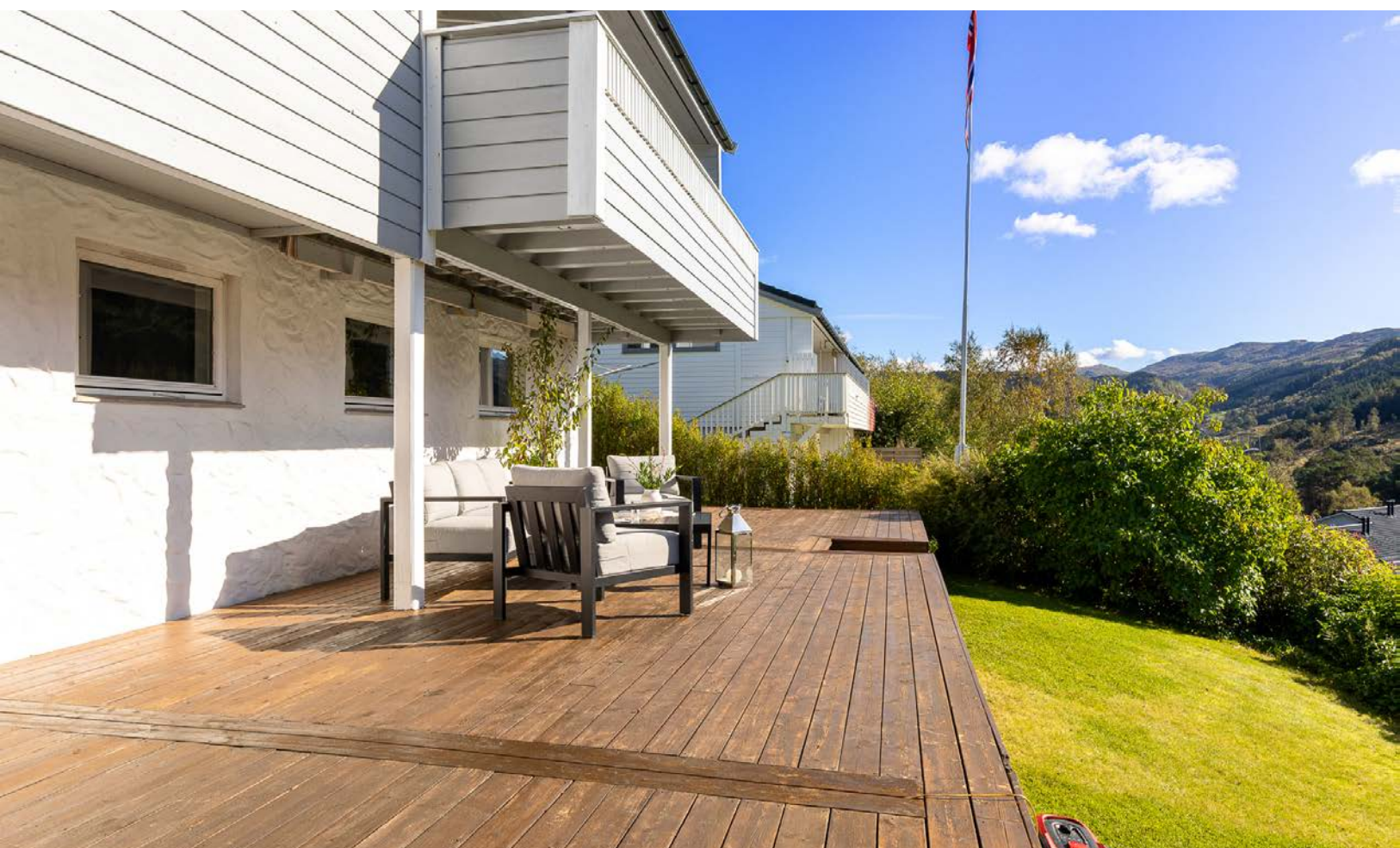
26.09.2025



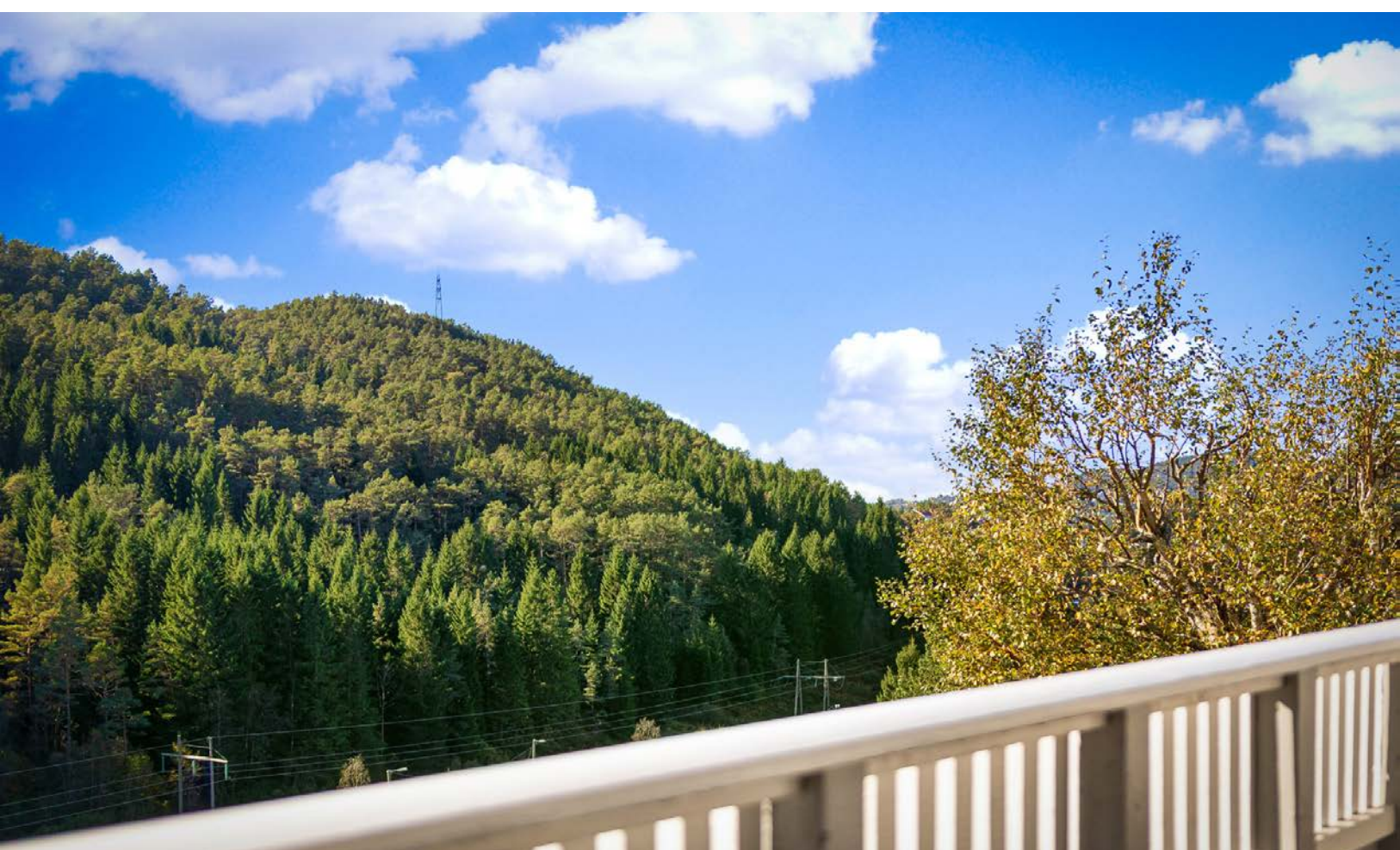
















I/B
 INDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME



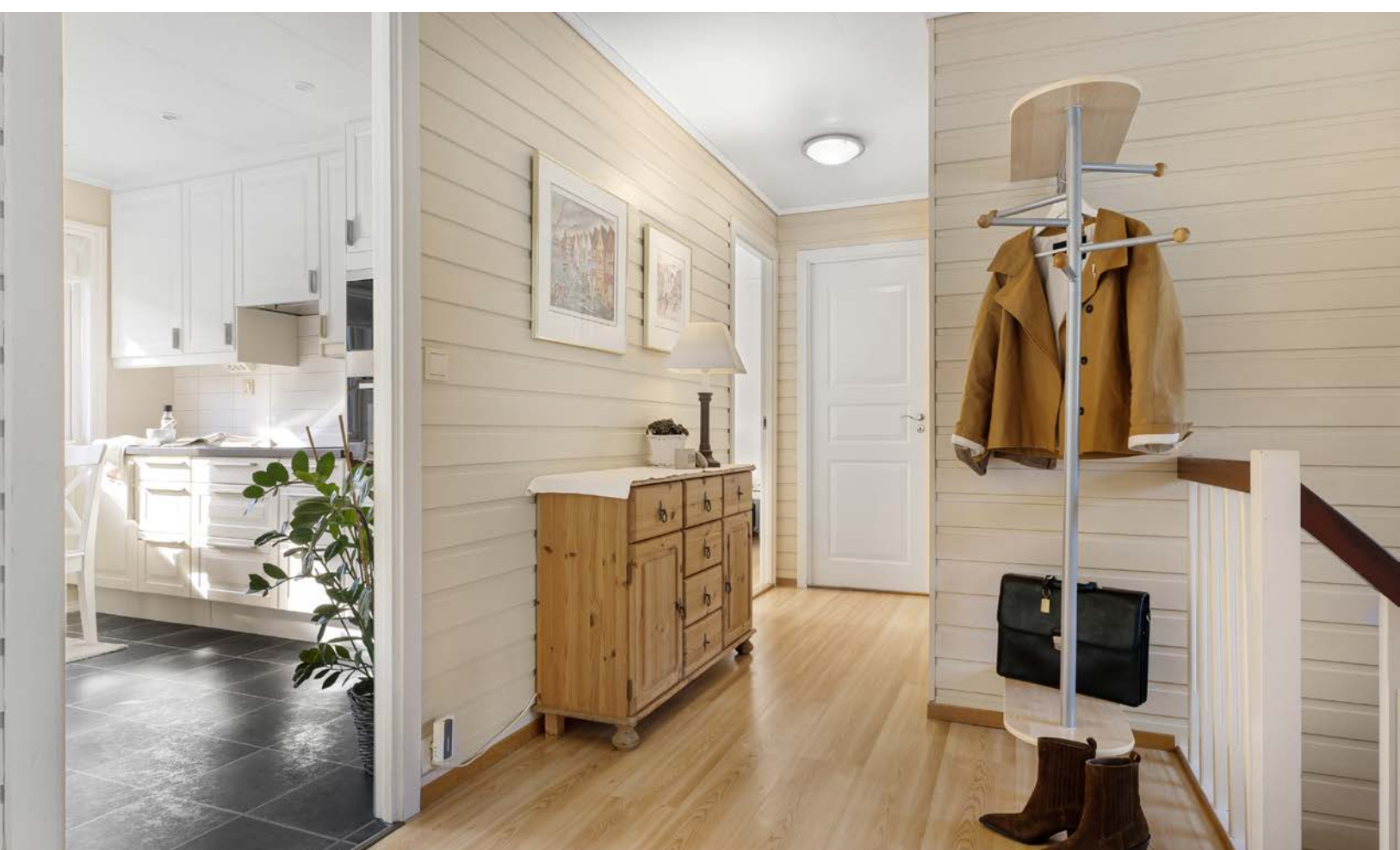


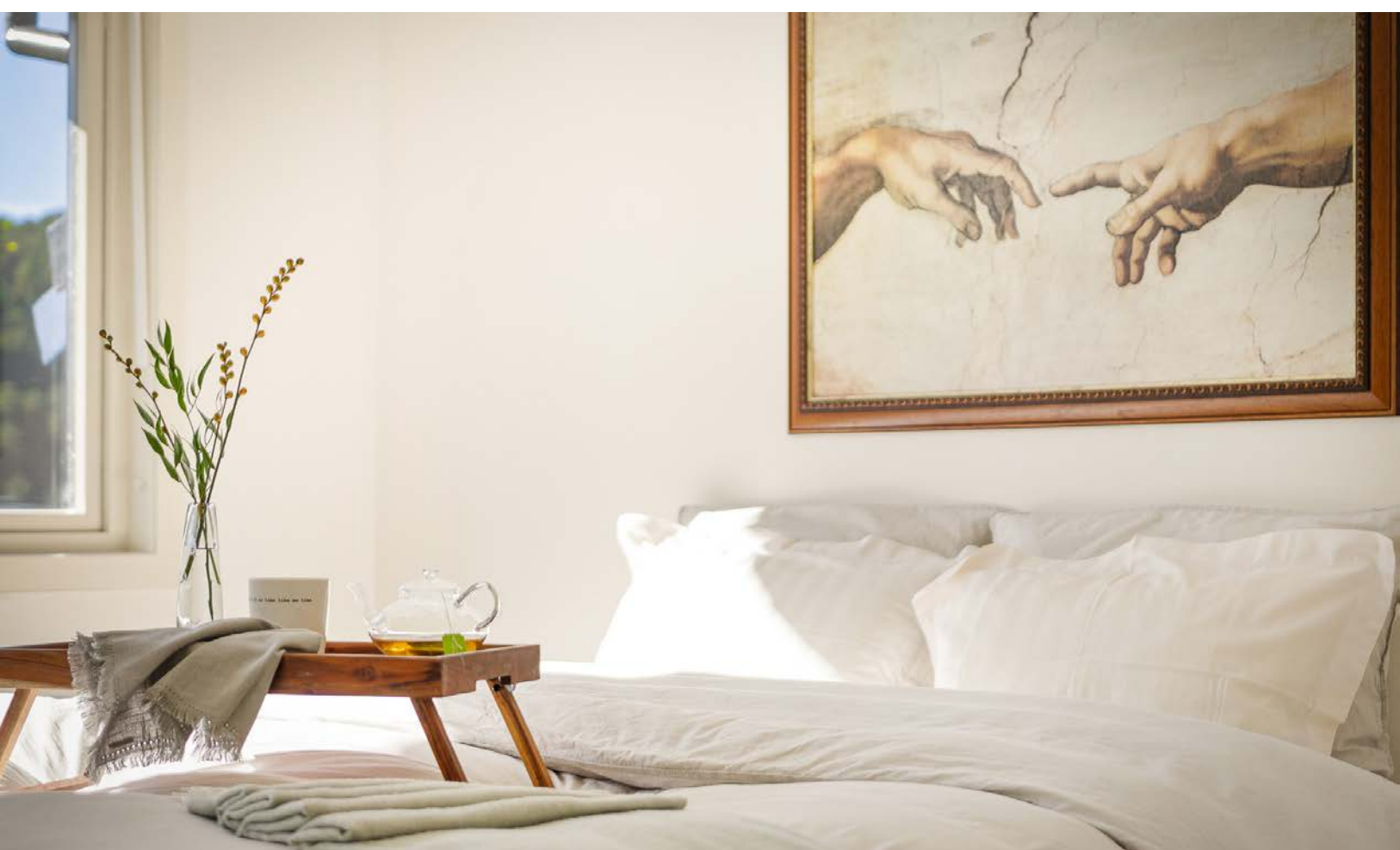






















I/B

PI ANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME





















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kolåshøyen 84, 5135 FLAKTVEIT

 BERGEN kommune

 gnr. 206, bnr. 227

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 20518-1033

Referansenummer: QB1798

Autorisert foretak: TakstIT AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

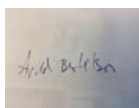


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig fra 1980 over to etasjer med et samlet bruksareal på 163 m², samt enkel garasje med elbillader. Boligen er oppført med kombinasjon av mur- og bindingsverkskonstruksjoner, og har takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Tak og yttervegger er fra byggeåret, med delvis utskiftet kledning og enkelte vinduer. Det er en markterrasse på 65 m² med utgang fra kjeller og balkong på 12,5 m² med utgang fra kjøkken og stue. Innvendig er det varierte overflater med laminat, fliser og belegg med en kombinasjon av lamper og spotter som belysning. Etasjeskillet mot grunn er støpt dekke med varmekabler, utenom bod, arbeidsrom og toalettrom. Det er installert rentbrennende ildsted i stue og eldre vedovn i hobbyrom. Grunnmuren er oppført i Leca med stedvis saltutslag og sprekk i innvendig puss. Radonmåling er tidligere utført uten utslag. Boligen ligger i lett skrånende terreng og har felles vann- og avløpsledninger med naboeiendommen.

Eier opplyser at boligen er tilknyttet en velforening bestående av ca. 30 husstander. Det betales en årlig kostnad på kr 3 750 til velforeningen, som dekker vedlikehold av vei, rør, brøyting og generell drift. Av dette beløpet utgjør kr 750 en dugnadsandel som refunderes dersom man deltar på dugnad. Det spares opp midler til fremtidig vedlikehold, og lekeplassen øverst i gaten inngår også i velforeningens fellesarealer. Det avholdes styremøte én gang i året.

Videre opplyser eier at det i 2024 og 2025 ble gjennomført rørfornyng av de private stikkledningene av Vitek, med en oppgitt garanti på 30 års levetid.

Tomannsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er fra byggeåret og er oppbygget med sutakplater, feder, lekter og takstein. Det er opplyst at taket har blitt vasket og malt ved enkelte anledninger. Takrenner og nedløp er utført i plast og skiftet i 2005.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning. Kledningen på frontfasade og gavlvegg ble skiftet for omtrent åtte år siden, mens kledningen ved inngangspartiet er fra byggeåret.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med sutakplater som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1979. Det er to vinduer i stuen som er skiftet og er av nyere dato.

Boligen har malt ytterdør, malt balkongdør i tre, samt en malt kjellerdør i tre.

På framsiden av boligen er det en markterrasse på 65 m², med trapp med tre trinn ned til plen og hageareal. I tillegg er det en balkong i første etasje på 12,5 m² som strekker seg ut over markterrassen. Det er direkte utgang til balkongen fra både kjøkken og stue. Rekkverkshøyden er målt til 86 cm.

Utvendige trapper består av støpt betong med overflate av skiferstein, samt en tretrapp

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består av laminat, fliser og belegg. Veggene har ulike overflater, inkludert tapet, trepanel, malte plater og synlig betong. Himlingen i kjelleretasjen er utført med trepanel, mens første etasje har himlingsplater.

Belysningen i innvendige tak er hovedsakelig lamper, med unntak av stuen i første etasje, hvor det er installert en kombinasjon av spotter og taklampe over spisebord. Spottene er fordelt i to soner og kan styres separat.

Etasjeskillet mot grunn er oppbygget med et lag kult som underlag. Over dette er det lagt lecasekker med ca. 20 cm tykkelse, fylt med lecakuler. Lecakuler er også benyttet mellom sekkene for å fylle hulrom og sikre jevn fordeling. Oppå denne konstruksjonen er det lagt armering, isolert med isopor, og støpt dekke med innstøpte varmekabler i alle rom, med unntak av arbeidsrom, bod og toalettrom. Opplysningene om oppbyggingen er gitt av eier, som opplyser at arbeidet ble utført som selvbygger, basert på veiledning fra Leca.

Eier opplyser at det ble gjennomført radonmåling for en god del år siden, uten utslag. Det foreligger ikke nyere målinger.

Boligen har Leca-pipe fra byggeåret, med rentbrennende ildsted av merke Aduro montert i stuen i første etasje for omtrent to år siden. I hobbyrommet står en eldre vedovn fra ca. 1985.

Grunnmuren er oppført i Leca med pusset innside. Det er observert stedvis saltutslag i bod og arbeidsrom. I arbeidsrommet er det registrert en vertikal sprekk i innvendig puss som strekker seg fra tak mot gulv, med en lengde på ca. 1,7 meter.

Boligen har malt tretrapp med trappefornyer. Innvendige dører består av malte fyllingsdører med tre speil, samt en glassdør mellom entre i kjeller og hall med trapp. Dør til arbeidsrom og glassdør til entre i kjeller er fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er helfislet og ble oppgradert rundt 2005. Veggene har fliser, og himlingen består av himlingsplater med taklampe som belysning. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Målt fall mot sluk er 5 mm fra topp flis ved dør til sluk, frem til forhøyningen som markerer overgang til dusjsone. Dusjsonen ligger 5,5 cm over øvrig gulvnivå og har en ekstra sluk som leder vann til hovedsluk. I tillegg er det installert en slukrenne utenfor forhøyningen som også leder vann til hovedsluk. Sluk er av plast, og det er benyttet smøremembran, men utførelsen rundt sluk er ikke dokumentert som fagmessig. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg av glassbyggerstein som skiller dusjsone fra øvrig baderom. Ventilasjonen er naturlig, med avtrekk over tak og ventil i vindu. Vinduet kan åpnes.

Vaskerom – 6,8 m² Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, med malte plater og synlig malt mur på veggene. Himlingen er utført med trepanel og har taklampe som belysning. Gulvet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp gulvbelegg ved

Beskrivelse av eiendommen

dør til topp slukrist, med 1 cm fall over en avstand på 50 cm ut fra sluken. Belegget er klemte i klemring ved sluk. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Ventilasjonen er naturlig. Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Grunnmuren er synlig i rommet. Det er ikke etablert dusjsone på vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2010 og har innredning med profilerte fronter med benkeplate i laminat. Det er lys under overskapene og spotter i himling som belysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Det er direkte utgang fra kjøkken til balkong.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Belegg på gulv uten varmekabler. Enkel vask med speil og lys over.

Gulvmontert toalett med tapet på vegger.

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom med tilluft fra vinduer.

Varmtvannsbereder fra Hotwater er på ca.200 liter.

Sikringssskap med automat sikringer.

Nytt brannslukningsapparat, og det er montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Det er opplyst av eier at det ble montert knotteplast inntil grunnmuren som fuktsikring ved oppføring, og det er ikke utført tiltak på dette siden byggeåret. Fundamentet er ikke kjent. Grunnmuren er oppført i Leca, med knotteplast som utvendig fuktsikring.

Forstøtningsmur på eiendommen er utført i betong.

Tomannsboligen ligger i lett skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast. Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger fra 1980. Vannforsyningen skjer også via private stikkledninger fra samme år. Det er opplyst av eier at det foreligger felles rørføringer med nabo eiendommen, der både vann- og avløpsledninger først føres inn til naboens bolig før de tilknyttes denne boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På de originale byggetegningene fremkommer det to separate rom benevnt som mat og brensel. Disse er i ettertid slått sammen og omgjort til ett rom som i dag benyttes som bod.

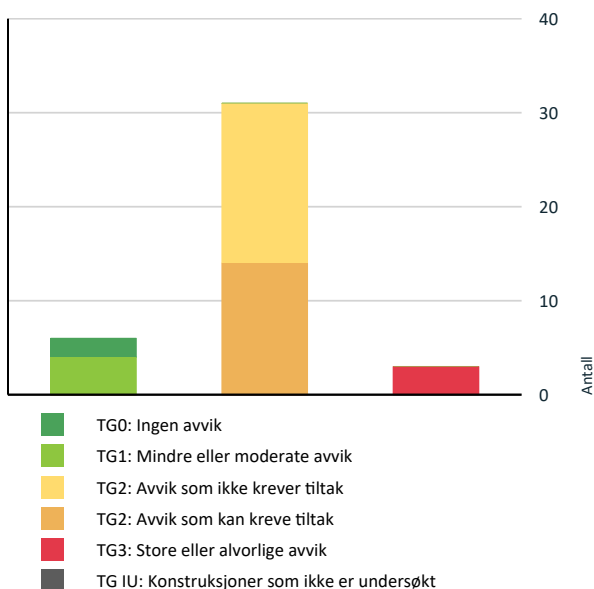
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetillatelse gitt den 06.09.1983.

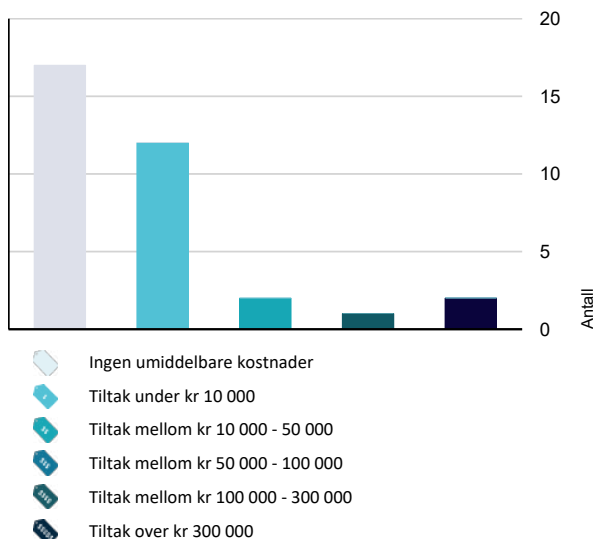
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m² > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m² > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom: 2m² > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 11m ² > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m ² > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m ² > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m ² > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m ² > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m ² > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m ² > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1980

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er fra byggeår med sutaksplater, feder, lekter og takstein. Det er opplyst at taket er blitt vasket å malt noen ganger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Forventet brukstid er passert på taktekingen. Dette innebærer at taktekingen er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for lekkasjer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Taket er fra byggeår og det må påregnes kostnader for utskifting av tak på kort sikt. Det er observert fuktmerker på innside av sutaksplater på loft. Kostnadsestimatet for loft er plassert her og må sees i sammenheng med taktekingen. Kostnadsestimatet er basert på et nytt tak og fagmessig utførelse med tilhørende dokumentasjon. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og renner i plast fra 2005.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløp i plast fra 2005 har overskredet sin forventede tekniske levetid. Bordtaksbeslag når ikke alle plasser ned i renne.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, deformasjon og funksjonssvikt. Utsifting anbefales for å sikre bygningens vannavledning og redusere risiko for fuktskader. Kostnadsestimatet er lagt inn under taktekingen som helhet og derfor ingen umiddelbar kostnad på dette punkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene har liggende bordkledning. Kledningen på front og gavl har vært skiftet for ca.8 år siden. Ved inngangsparti er det kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved inngangspartiet er det montert en tverrlekte i nedre del av kledningen, noe som begrenser luftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Dette kan medføre redusert ventilasjon og økt risiko for oppfukning av bakvegg og konstruksjon.

Ta av nederste kledningsbor og fjern tverrlekte for å opprettholde god lufring.

Kostnadsestimat er basert egeninnsats som fjerning av kledningsbord og tverrlekte, på med musebånd og nytt kledningsbord. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert noe fukt på innside av sutaksplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktmerker på innsiden av sutaksplatene, noe som indikerer begynnende fuktskader. Dette kan tyde på svikt i eksisterende takteking, og det må påregnes at taket bør skiftes på kort sikt. Videre observasjon anbefales for å forhindre ytterligere skadeutvikling. Dette punktet må vurderes i sammenheng med taktekingen, og det inngår i det samlede kostnadsestimatet for nødvendige utbedringer under punktet takteking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Vinduer

Eiendommen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1979. Det er to stk vindu i stuen som er skiftet og er av nyere dato.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen vinduer tar i karm, og noen litt værslitte. Håndtak på ene kjøkkenvindu er veldig løst.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer er generelt fra byggeår. Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov. Kostnadsestimat er basert på egeninnsats på maling av værslitt vinduer og skifte av løst håndtak. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Dører

To-mannsboligen har malt ytterdør, malt balkongdør i tre og en malt kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Alle dører tar i karm. Kan se ut som de har seget ned litt på håndtaksiden.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører bør justeres. Kostnadsestimatet er basert på justering av dører. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på framsiden av boligen på 65m² med trapp med tre trinn ned til plen og resten av hagen.

Balkong i 1.etg er på 12,5m² som går ut over markterrasse. Det er direkte utgang fra kjøkkenet og stuen. Rekkverkshøyden er målt til 86cm

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden målt til 86cm på balkong hvor dagens krav er 1m. Markterrasse er uten rekkverk og det er målt 0,77m som over tillatt høyde for å være rekkverkfri.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 86 cm. Ettersom bygningen er oppført før gjeldende forskrift trådte i kraft, foreligger det ikke krav om utbedring til dagens standard. Markterrassen har derimot en høydeforskjell til terreng som overstiger tillatt nivå for rekkverksfri utførelse, og det skal derfor etableres rekkverk i henhold til gjeldende krav for å ivareta personsikkerhet. Kostnadsestimatet er basert på et enkelt rekkverk med fagmessig utførelse med tilhørende dokumentasjon. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong med skiferstein og en tretrapp ned fra markterrasse til plen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde på platået ved inngangsdør er målt til 84cm.

Konsekvens/tiltak

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

Ettersom bygningen er oppført før gjeldende forskrift trådte i kraft, foreligger det ikke krav om utbedring til dagens standard.

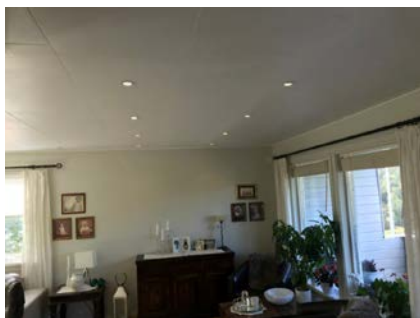
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel i kjeller og himlingsplater i 1.etg

Innvendig tak er belysning lamper utenom stue i 1.etg. hvor det er en kombinasjon av spotter og lampe over spisebord. Det er to soner med spotter i stuen som kan styres separat.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet mot grunn er oppbygget med et lag kult som underlag. Over dette er det lagt lecasekker med ca. 20 cm tykkelse, fylt med lecakuler. Lecakuler er også benyttet mellom sekkene for å fylle hulrom og sikre jevn fordeling. Oppå denne konstruksjonen er det lagt armering, isolert med isopor, og støpt dekke med innstøpte varmekabler i alle rom, med unntak av arbeidsrom, bod og toalettrom. Opplysningene om oppbyggingen er gitt av eier, som opplyser at arbeidet ble utført som selvbygger, basert på veiledning fra Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter fra trapp i 1.etg og inn mot stuen på 1,5cm på 2.6 meter, og fra altandør og på skrått mot nabo målt 1cm på ca.3,5meter, og fra trapp inn på kjøkken på 1cm på 5meter.

Det er lar seg ikke å måle alle steder, dette er målt sporadisk der hvor det har vært tilgjengelig uten å flytte på møbler. Alle rom var godt møblert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbar kostnad nå, med mindre kjøper ønsker å utbedre skjevhetene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Eier har tatt radon måling for en god del år siden, og opplyser om at det ikke var noe utslag. Det er ikke tatt radonmåling i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tatt radonmåling i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Anbefales å ta radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Pipe og ildsted

Leca pipe fra byggeår med rentbrennende ildsted i stuen i 1.etg av merke Aduro som ble montert for ca.2 år siden. Det er en eldre vedovn fra ca.1985 i kjellerstue.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ingen plate under sotluke.

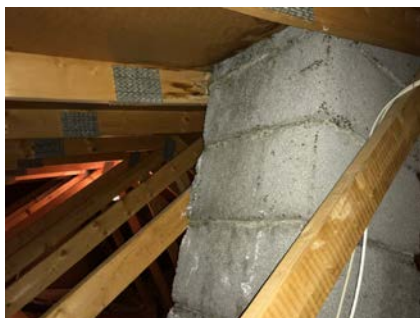
Konsekvens/tiltak

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

Det må legges ned en ildfast plate under sotluken. Kostnadsestimat er basert på en enkel ildfast plate under sotluken. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildet viser oven i stue 1.etg



Bildet viser oven i kjellerstue

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er opplyst av eier at grunnmur er oppført i Leca med en pusset innside. Det er observert stedvis saltutslag i bod og arbeidsrom. Det er også observert en vertikal sprekke i innside puss på arbeidsrom som strekker seg fra taket og ned mot gulv på ca. 1.7 meter.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert salt utslag på innvendig grunnmur i bod og arbeidsrom. Saltutslag kommer som regel utenfra, men det oppstår på innsiden eller utsiden av konstruksjonen som et resultat av fukttransport gjennom materialet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Selv om saltutslaget vises på innsiden, er det ofte et tegn på at fukt kommer utenfra og transporteres gjennom konstruksjonen. Det er derfor viktig å kartlegge fuktkilden før man vurderer tiltak som pussing eller maling. Kostnadsestimat er basert på en enkel kontroll av grunnmur, for å finne ut hva årsaken kan være, samtidig må dette punktet sees i sammenheng med dreneringen rundt boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med trappe fornyer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er målt til mellom 13 og 14 cm

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke et krav om å utbedre til dagens krav, så her må den enkelte vurdere alt etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speil og glassdør fra entre i kjeller til hall med trapp.

Dør inn til arbeidsrom og glassdør til entre i kjeller er fra byggeår.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dør til entre og sov i 1.etg og dør til kjellerstue tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres. Kostnadsestimatet er basert på justering av dører. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD: 4.6M²

Generell

Helflist bad fra ca. 2005

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD: 4.6M²

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med taklampe som belysning.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Smøremembran med ukjent utførelse, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG2 gies på bakgrunn av ukjent utførelse og alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD: 4.6M²

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Badet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm fra topp flis ved dør til sluk før forhøyning til dusjsone.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er mer eller mindre flatt med lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Med lite fall til sluk øker risikoen for flere uønskede forhold på våtrom. Kostnadsestimatet for sluk og membran må sees i sammenheng med gulvet generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD: 4.6M²

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dusjsone ligger 5,5cm over gulvet ellers. Det er lagt inn en ekstra sluk i dusjsone som leder vann ned i hovedsluk. Det ligger også en slukrenne utenfor forhøyningen som leder vannet vekk fra gulvet til hovedsluk.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er montert tre sluker i og rundt dusjsone, samtidig ligger gulvet i dusjsone 5.5cm høyere enn gulvet på badet. Sluker er heller ikke fagmessig utført.

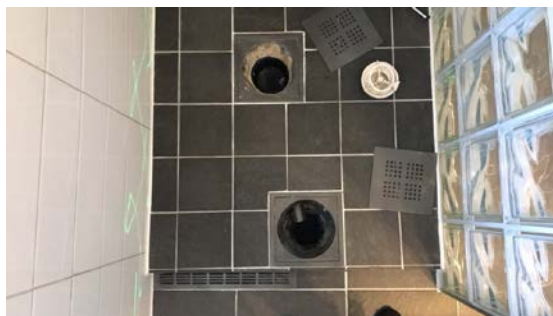
Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Membran i sluk er utført av eier uten dokumentasjon på fagmessig utførelse. Sluker er ikke utført i henhold til gjeldende forskrifter. Gulvet i dusjsone ligger 5,5 cm høyere enn øvrig baderomsgulv, noe som kan medføre funksjonelle utfordringer og økt risiko for vannansamling. Konstruksjonen vurderes som risikofyllt og gis tilstandsgrad 3. Kostnadsestimat er basert på et nytt våtrom. Det er fordi at hvis man må gjøre noe med membran på gulv må også resten av badet tas.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1.ETASJE > BAD: 4.6M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg av glassbyggerstein som skiller dusjsone fra resten av badet.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det mangler dreneringshull til innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Mange innebygde sistene fra denne perioden mangler membran bak og under, og har ikke dreneringsåpning som leder lekkasjevann ut på gulvet. Dette gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før skaden har skjedd, men det var ikke et krav på dette tidspunktet til membran inn i disse kassene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD: 4.6M²

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med avtrekk over tak med ventil i vindu og vindu kan åpnes.

Årstill: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun naturlig ventilasjon på badet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Bør monteres en elektrisk vifte på badet. Kostnadsestimat er basert på montering av en enkel vifte av en godkjent elektriker. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD: 4.6M²

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke fagmessig utførelse av membran rundt slukløsning. Det er målt inn bak lampepunkt i trappeoppgang uten å finne unormale forhold. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være fukt andre plasser i vegg og gulv.

Årstill: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert tre sluker i og rundt dusjsone, samtidig ligger gulvet i dusjsone 5.5cm høyere enn gulvet på badet. Sluker er heller ikke fagmessig utført samtidig er det nærmest flatt gulv.

Det er målt inn bak lampepunkt i trapp uten å finne unormale forhold, men det kan likevel ikke utelukkes at det kan være fuktighet andre steder i vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran i sluk er utført av eier uten dokumentasjon på fagmessig utførelse. Sluker er ikke utført i henhold til gjeldende forskrifter. Gulvet i dusjsonen ligger 5,5 cm høyere enn øvrig baderomsgulv, noe som kan medføre funksjonelle utfordringer og økt risiko for vannansamling. Konstruksjonen vurderes som risikofyllt. Kostnadsestimatet ligger under punktet sluk og membran.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

Generell

Vaskerommet har belegget på gulv og malte plater og synlig malt mur.



KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. og malt murvegger. Taket har panel med taklampe som belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet generelt må oppgraderes, da det meste er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnader på vaskerommet. Kostnadsestimatet for vaskerommet ligger under punktet sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. mm fra toppgulvbelegg ved dør til, topp slukrist. 1cm fall på 50cm til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegget er begynt å løsne i skjøten mellom belegget.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Andre tiltak:

Når gulvbelegg fra 1980 begynner å løsne i skjøtene, er det et tydelig tegn på alderdom og svekket funksjon. Gulvbelegg må skiftes ut. Kostnadsestimat er lagt inn i sammenheng med sluk og membran og tettesjikt, der av ingen umiddelbar kostnad på dette punktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg klemmt i klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er noen rør gjennomføringer som går igjennom gulvbelegget som ikke er godt nok.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Gulvbelegg fra 1980 med rørføringer gjennom belegget representerer en løsning som ikke tilfredsstiller dagens krav til vannetting og vannskadesikring. Det foreligger risiko for fuktskader ved lekkasje, og det anbefales faglig vurdering med tanke på utskifting og oppgradering av installasjonen.

Kostnadsestimat er basert på nytt gulvbelegg med fagmessig utførelse og dokumentasjon. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført og hva som må gjøres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin med en utslagsvask og varmtvannsbereider.

KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kun naturlig ventilasjon og ingen tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det må etableres lufting under dør og mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat er basert på montering av en enkel vifte av godkjent elektriker og egeninnsats på bytte terskel på dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dette er vaskerom uten dusjsone, kun vaskemaskin og utslagsvask. Grunnmur er synlig i rommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN: 11M²

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2010 og har innredning med profilerte fronter med lys under overskapene og spotter i himling som belysning. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Benkeplate er i startfasen på svelling i underkant ved oppvaskmaskin mot vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettebåndet/tape som er montert under benkeplaten ved oppvaskmaskinen bør forlenges mot vasken for å forhindre ytterligere fuktskader. Eier har montert tape videre for å beskytte benkeplaten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN: 11M²

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM: 2M²

TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv uten varmekabler. Enkel vask med speil og lys over. Gulvmontert toalett med tapet på vegger. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrommet har naturlig ventilasjon og mangler tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

For å sikre optimal funksjon av ventilasjonen i toalettrommet, må det etableres tilluft under døren.

Kostnadsestimat er basert på egeninnsats. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført og hva som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes.

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.

Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vannledningene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at kjøper er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes.

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.

Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at avløpsrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at kjøper er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom med tilluft fra vinduer.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er fra Hotwater, og er på ca.200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsbereder er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen er fra byggeåret 1980 og har overskredet sin forventede levetid. Selv om den står i et rom med sluk, øker risikoen for lekkasjer og funksjonssvikt med alderen. Ingen umiddelbar kostnad er basert på at varmtvannsberederen er opplyst av eier at den fungerer som den skal pr i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automat sikringer.

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.
2005 Opplyst av eier at han har fagbrev som elektriker. Da har man lov å gjøre arbeidet selv.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser om at han selv har gjort alt elektrisk arbeid på boligen da han har fagbrev som elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Eier har gjort alt selv med de papirene han har som fagbrev som elektriker.
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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 ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
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 Siden det ikke for foreligger en el-tilsynsrapport på boligen anbefales det å ta en utvidet kontroll av el-anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurdering av el-anlegg ligger utenfor min kompetanse.

Kostnadsestimat er basert på en enkel kontroll av el-anlegget. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført og hva som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Nytt brannslukningsapparat og røykvarslere.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har opplyst, og det er visuelt bekreftet, at det er montert knotteplast inntil grunnmuren som fuktsikringstiltak. Denne løsningen ble etablert ved byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering må sees i sammenheng med rom under terreng hvor det nå er observert saltutslag på innvendig mur ved gulv i bod og arbeidsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen rundt boligen er fra byggeåret og har overskredet sin forventede levetid. Det er registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmuren, samt synlig saltutslag, noe som kan indikere kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Fuktmålingen viser høyere verdier nederst på muren enn øverst, men dette er kun en indikasjon og må tolkes med varsomhet.

Fuktslaget må også vurderes i lys av utvendige og innvendige temperaturforhold, da det var kaldt i kjelleren på befaringsdagen, noe som kan påvirke måleresultatene.

Dreneringens tilstand bør derfor undersøkes nærmere. Dersom dagens løsning ikke fungerer tilfredsstillende, kan det medføre skader på murverk, puss og innvendige overflater, samt økt risiko for dårlig innneklima. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimatet er basert på kontroll av nedløp og drenerør ved hjelp av spyling/suging og kamerainspeksjon for å avdekke eventuell svikt i drencsystemet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ukjent. Grunnmur er oppført i Leca med knotteplast utvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er observert en vertikal sprekk i innvendig puss i bod.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må utføres. Kostnadsestimat er basert på egen innsats.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde til dagens krav, her må det vurderes individuelt alt etter behovet. Derav ingen umiddelbar kostnad. Rekkverk som er på forstøtningsmur mot veien på framsiden av huset er ikke kontrollert da det er en hekk som dekker/henger over hele gjerde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 0 Terrengforhold

To-mannsboligen ligger i lett skrående terreng.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ifølge eier er både vann- og avløpsledninger utført i plastmateriale. Vannledningen er opplyst å være fra ca. 1980. Det foreligger felles rørføringer med naboeiendommen, der både vann- og avløpsledninger først føres inn til naboeiendommen før tilkobling til denne eiendommen.

Eier opplyser at det i 2024 og 2025 ble gjennomført rørfornyng av det private avløpsstrekke til samtlige husstander tilknyttet velforeningen. Arbeidet ble utført av Vitek. Det oppgis at tiltaket gir en forventet levetid på 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget fungerer per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vannrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1983

Kommentar

Byggetillatelse gitt den 06.09.1983.

Standard

Bygget i mur og betong konstruksjoner med utvendig fasade pusset i mur.

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Enkel garasje som er oppført i mur og betongkonstruksjoner.

Utvendige forhold

Garasje taket er laget i betong og garasjen er pusset og malt på utsiden av mur konstruksjon.
Det er to vinduer i langvegg mot veien og en enkel uisolert garasjeport i metall.



Innvendige forhold

Synlige betongtak og pusset vegger i mur.
Det er stedvis fuktighet i mur spesielt mur under terreng.



Tekniske installasjoner

El-bil lader.



Kolåshøyen 84, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 227
4601 BERGEN

TakstIT AS
Haukedalsveien 3
5113 TERTNES



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

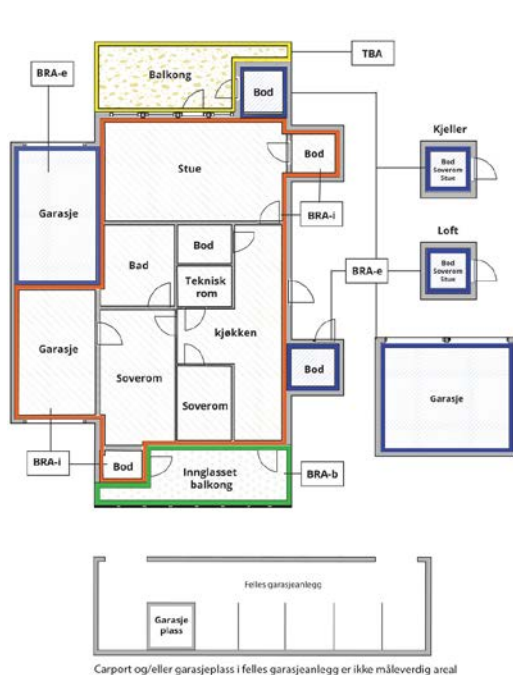
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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	89			89	13
Kjeller	74			74	64
SUM	163				77
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré: 2m ² , hall m/trapp: 11m ² , soverom: 11.9m ² , kjøkken: 11m ² , stue: 31m ² , soverom 2: 7.6m ² , soverom 3: 7.3m ² , bad: 4.6m ²		
Kjeller	Hall m/trapp: 9m ² , hobbyrom: 19m ² , entré: 3.6m ² , soverom: 8.5m ² , vaskerom: 6.8m ² , toalettrom: 2m ² , arbeidsrom: 11m ² , bod: 10.6m ²		

Kommentar

Balkong i 1.etg er ca.12.5m² og markterasse under balkong er ca.64m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På de originale byggetegningene fremkommer det to separate rom benevnt som mat og brensel. Disse er i ettertid slått sammen og omgjort til ett rom som i dag benyttes som bod.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 18m ²	

Kommentar

Enkel garasje på 18m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggetillatelse gitt den 06.09.1983.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	140	21
Garasje	0	18

Kommentar

Tomannsbolig

Bod og arbeidsrom regnes S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Svein Arve Lillefosse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	227		0	461 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kolåshøyen 84

Hjemmelshaver

Lillefosse Svein Arve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kolåshøyen 84 som er en del av bydelen Åsane – nord i Bergen kommune.

En vertikaldelt to-mannsbolig som har parkering med en enkel garasje rett utenfor inngangsdøren.

Det er kort vei til nærbutikken og kollektiv transport samt barneskole, ungdomsskole, Flaktveits idrettsanlegg med aktiviteter som håndball, fotball, frisbeegolf, turstier og aktivitetspark.

En kort kjøretur på ca.9 minutter gir tilgang til Åsane Arena med ishall, innendørs sandvolleyballbane, åpen hall og fysakhall for ungdommer med ulike aktiviteter. Vestlandshallen med fotballbane og treningssenter. I samme område finnes også Åsane Storsenter, Horisont kjøpesenter, kulturhus og Åsane videregående skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen, forstøtningsmurer, støpt platting og trapp og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

År
1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QB1798>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250228	
Selger 1 navn	
Svein Arve Lillefosse	
Gateadresse	
Kolåshøyen 84	
Poststed	Postnr
FLAKTVEIT	5135
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1980
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	45
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	winterbergh
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501250228

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje på vannrør til toalett på bad. Utbedret via forsikringsselskap

Initialer selger: SAL

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad er flislagt av Svein Lillefosse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran på alle vegger, gulv og sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forsikringssak etter lekkasje på vannledning til toalett på bad. Mange år siden

Arbeid utført av

Har glemt navn på forsikringsselskap den gangen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg har fagbrev som elektromontør, og kan installere egen bolig

Arbeid utført av

Svein Lillefosse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er mange år siden kontroll av el-anlegg, alt OK

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250228

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terasser er utført som egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er mange år siden, da var verdiene OK

21.1 Radonmåling

År

2000

Verdi

OK

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250228

Tilleggskommentar

Bolig er vedlikeholdt med korte mellomrom

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250228

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Arve Lillefosse	5a870ddd192a19e6cba4e 3ece716c51479e51c30	12.09.2025 14:50:38 UTC	Signer authenticated by One time code

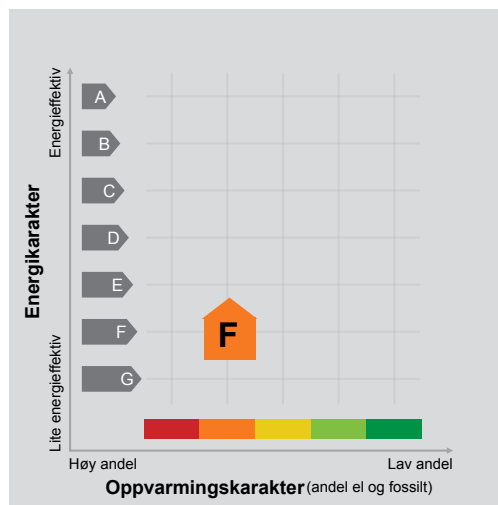
Document reference: 1501250228

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kolåshøyen 84
Postnummer	5135
Sted	FLAKTVEIT
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139683595
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171281
Dato	21.09.2025



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

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

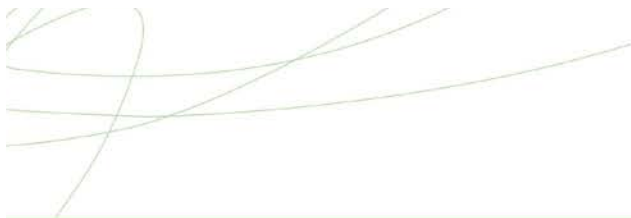
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Redusér innnetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 1980
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 163
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Nabolagsprofil

Kolåshøyen 84 - Nabolaget Flaktveitrinden/Bekkjarkrokane - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Flaktveitrinden Linje 4, 4E, 27	6 min 0.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	16 min 13.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15.9 km
Bergen Flesland	32 min

Skoler

Flaktveit skole (1-7 kl.) 262 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Li skole (1-7 kl.) 258 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	23 min 1.9 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min 3.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	8 min 4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

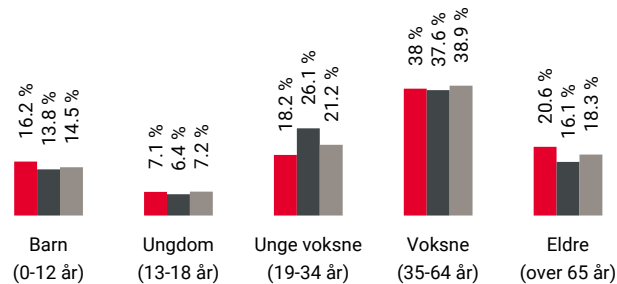
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flaktveitrinden/Bekkjarkr...	950	423
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsane Gårds- og friluftsbarnhage (0-5... 91 barn	7 min 0.6 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.8 km
Langerinden barnehage (0-5 år) 57 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 0.9 km
Kiwi Nyborg	17 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



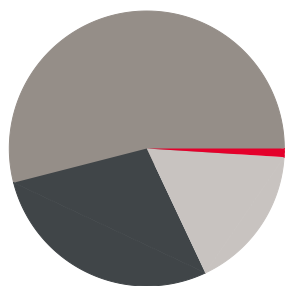
Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Sport

	Flaktveitsvingane ballbinge	7 min
	Ballspill	0.5 km
	Flaktveit skole	10 min
	Aktivitetshall	0.8 km
	SKY Fitness Åsane	16 min
	Pro Padel Åsane	16 min

Boligmasse



1% enebolig
28% rekkehus
54% blokk
17% annet

«Det er et rolig og fredelig sted, uten gjennomgangstrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Gullgruven

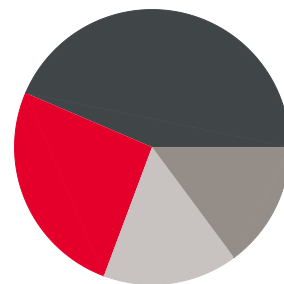
5 min



Vitusapotek Gullgruven

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
44% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



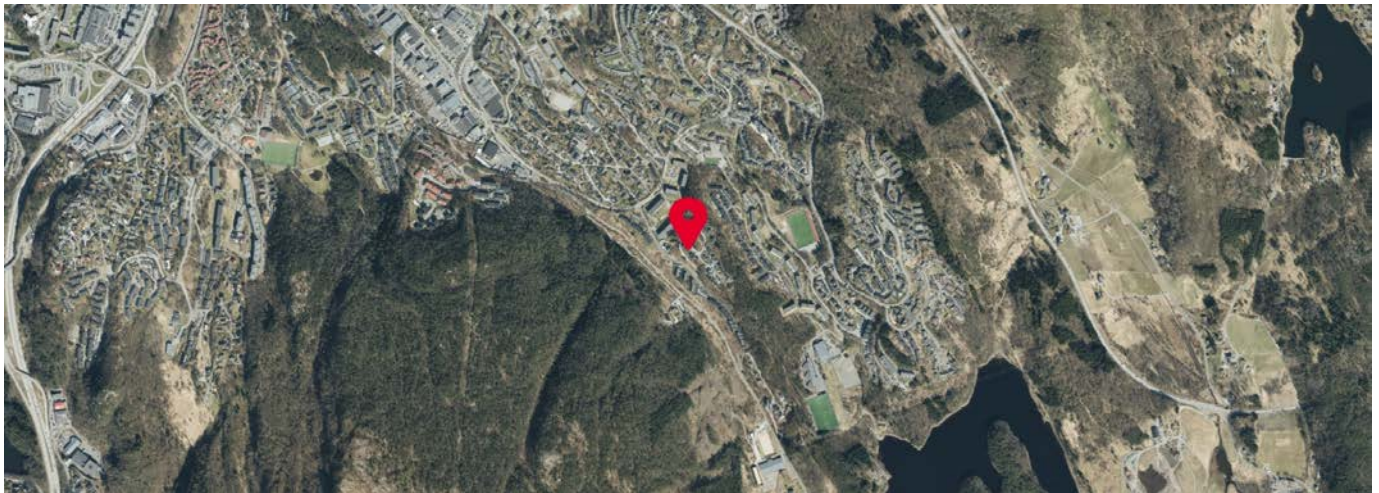
0%

46%

Flaktveitrinden/Bekkjarkrokane
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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: Kolåshøyen 84
5135 FLAKTVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@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