



Velkommen til

Øvre Kolstien 7
5097 Bergen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Øvre Kolstien 7
5097 Bergen

Tomannsbolig med nydelig utsikt, hage og fantastiske solforhold. 4 soverom, 2 bad og kjellerstue. Garasje og carport.

Halvpert av tomannsbolig i rolig blindvei med turområder på Landåsfjellet rett ved ytterdøren. Hage med gressplen og hekk, stor terrasse og balkong med fri utsikt. Carport på egen eiendom og garasje rett over veien.

Boligen ble bygget på i 1985 og går over 3 plan. Totalt 4 soverom, 2 bad, vaskerom og stor kjellerstue. Stue og kjøkken ligger i midterste plan; med fri utsikt mot sentrum, Ulriken og Løvestakken. Sol til kl. 2300 midtsommer. Familielkjøkken med spiseplass.

Huset er vedlikeholdt gjennom årene, med standard for det meste fra 1985, unntatt badet i 2.etg. som ble renovert i 2006.

God bodplass med 3 innvendige boder i kjeller samt stort koffertloft.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 800 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	171 090
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	6 971 090
<u>BRA/BRA-I</u>		187/161 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>		ca. 243.90 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1958
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ivar Gjelsvik
Eiendomsmegler

908 01 169
ivar.gjelsvik@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	6 800 000
Omkostninger*	kr	171 090
Totalpris inkl. omk.	kr	6 971 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 170 000,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 171 090,-

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 22 884 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 161, bnr. 1170 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 161, bnr. 1260 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Tomannsbolig:

BRA-i: 161 m²

BRA total: 161 m²

Kjeller

BRA-i: 63 m². Stue, soverom, bad, vaskerom, gang, bod, bod 2 og bod 3

1. etasje

BRA-i: 57 m². Kjøkken, entré, hall m/trapp og stue

TBA: 15 m².

2. etasje

BRA-i: 41 m². Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom og bad

TBA: 7 m².

Garasje:

BRA-e: 26 m²

BRA total: 26 m²

1. etasje

BRA-e: 26 m². Garasje

Ikke målbare arealer

Kaldtloft med adkomst via loftstige. Arealet er ikke målbart. Gulvareal er målt til 31 m².

Mønehøyde 1,60 m.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Tomannsbolig

Parkering

Parkering i carport på egen eiendom.

Det medfølger en garasjeplass rett over veien. Dette er en halvpart av en dobbel garasje.

Det lagt opp strøm i luftstrek fra huset.

Det er også koblet opp vann (en kran med hageslange bnr. 1260). Vannforsyningen kommer via garasjen til gnr. 161 bnr. 1259 hvor det også er en kran. Vannet kommer fra de andre eierne av garasjen (Øvre Kolstien 2 - nærmeste nabo rett over gaten) og etter det eier kjenner til er vannet koblet via deres andre garasje som ligger på plassen rett utenfor Øvre Kolstien 2. De har en stoppekran som de må stenge om vinteren.

Tomt

Tomteareal er 243.90 m² på eiet tomt.

Byggeår

1958 i følge matrikkelen.

Innhold

Underetasje:

- Stue 27,7 m²
- Soverom 7,2 m²
- Bad 2,7 m²
- Vaskerom 3 m²
- Gang 7,8 m²
- Bod 5,1 m²
- Bod 3 m²
- Bod 2,9 m²

Takhøyde mellom 2,22 - 2,39 m.

1 etasje:

- Kjøkken 9,3 m²
- Entré 2,6 m²
- Hall m/trapp 9,9 m² (inkl bod under trapp)
- Stue 32,9 m²

Takhøyde ca 2,44 m.

2 etasje:

- Gang m/trapp 5 m²
- Soverom 8,9 m²
- Soverom 6,6 m
- Soverom 14,6 m²
- Toalettrom 1,3 m²
- Bad 2,6 m²

Takhøyde ca 2,44 m

Kaldtloft med adkomst via loftstige. Arealet er ikke målbart. Gulvareal er målt til 31 m².
Mønehøyde 1,60 m.

Carport: ca. 18 m²

Garasje: 26 m²

Plantegning i 2.etg. er endret i forhold til originale tegninger. Bad er utvidet hvor det i utgangspunktet var tegnet inn kott. Dette ble gjort ved byggeår.

Standard

Boligen er oppført i 1958 og er periodisk vedlikeholdt og oppusset. Carport og tilbygg i front av boligen fra 1985.

Yttervegger består delvis av pusset murkonstruksjon (antatt engelsk hulsteinsmur). Innvendig påforet. Utover dette består ytterveggene av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og liggende kledning.

VÅTROM

Bad 2 etg:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad oppført ca. 2006. Opplyst av rekvirent. Bad med fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Innredet med dusj og servant møblement med speil. Mekanisk avtrekkventil.

Bad u.etg:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad. Bad med fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Innredet med toalett, dusj og servant møblement med speil. Mekanisk avtrekkventil. HELHETSVURDERING: Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Badet står derfor foran renovering.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskerom med begrenset tettesjikt. HELHETSVURDERING: Vaskerommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvask, profilerte fronter og opplegg for oppvaskmaskin (skiftet i 2014). Flislagt vegg over benkeplate. Integrrert platetopp og stekeovn ble skiftet i 2014. Ventilator med mekanisk avtrekk.

Garasje 26 kvm.

Carporten har et areal på ca 18 m²

1958	Byggeår
1985	Ombygging (tilbygg/utvidelse a u.etg og 1.etg, og modernisering av huset for øvrig, inkludert kjellerstue, stue, kjøkken, tak). Tilbygg gjelder stue (1. etasje), kjellerstue, terrasse (1.etg.) og altan (2.etg)
1985	Ferdigattest til oppført carport
1988	Bygget garasje Gnr 161 Bnr 1260
2003 ca.	Byttet varmtvannsbereder?
2003 ca.	Installert elektrisk markise på terrasse i 1.etg.?
2006	Nytt bad i 2 etg.
2010 ca.	Byttet tak på carport
2014 ca.	Byttet garasjeport
2014 ca.	Nye hvitevarer kjøkken (komfyr og platetopp, samt oppvaskmaskin)

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 3 - Store eller alvorlige avvik

- Vinduer - Takvindu har råteskader i karm.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Det er råteskader i kledningsbord mot skillevegg og rekkverk. Det er noe mangelfull blytekking i overgang mellom gulv og yttervegg. Innfesting av bly i yttervegg har eldre fuge.
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer - Muren har noe deformasjoner og riss som tyder på jordtrykk.
- Underetasje - Bad - Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Underetasje - Vaskerom - Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak

UTVENDIG

- Taktekking - Det er registrert en del kantskader på teglsteinen. Blytekking som er pusset mot yttervegger har stedvis riss og sprekker i overgang mot mur.
- Nedløp og beslag - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon - Det er registrert sporadisk råte i kledning og listverk. Listverk rundt vinduer er flere steder montert uten avstand fra beslag eller vannbord. Dette forkorter treverkets levetid.
- Takkonstruksjon/Loft - -Det er registrert eldre kondens/fuktmerker i undertaket. Ingen unormale fuktverdier ble registrert under befaring. Det er registrert muggsopp og kondensmerker i

hjørnet mot nord/vest. Dette er trolig forårsaket av begrenset lufting og varmelekkasje (fuktig luft) fra underliggende etasje. Begrenset lufting av loftet. Lufting er dels stengt i raftekasser.

- Fuktmerker i furugulv under takvindu. Antatt forårsaket av åpent vindu.
- Vinduer - Eldre vinduer på slutten av forventet levetid.
- Dører - Eldre dører med vedlikeholdsbehov. Flere dører har behov for justering. Balkongdør i 2.etg. og dør til u.etg. har særlig utv. slitasje. Disse kan med fordel skiftes.
- Terrasse 1.etg. - Tekking mot betongdekket er av ukjent type/produkt. Rekkverkshøyde er målt til 0,87 m. Dagens krav er 1,0 m. Det er registrert sporadisk råte i treverk.
- Utvendige trapper - Det er eldre sprekker/setninger i trapp mot u-etg. Rekkverk mot hovedinngang er løst.

INNVENDIG

- Overflater - Eldre overflater med bruksslitasje.
- Etagenskille/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.
- Pipe og ildsted - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er registrert en del eldre sotvann mot pipeløpet på loft.
- Rom under terreng - Konstruksjonen er utført iht. den tids byggesjikk, da med innvendig dampsperre og grunnmurspapp. Dette er avvik fra dagens byggesjikk, hvor grunnmurspapp ikke blir brukt mot grunnmur med tilfylte masser.
- Innvendige trapper - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- 2 etasje - Våtrom

- Overflater og konstruksjon - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Eldre overflater med høy slitasjegrad og stedvis skader i tapet.
- Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dusjlist stenger vann fra en eventuell lekkasje i å nå sluket.
- Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

- Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank - Berederen er ikke produksjonsdato. Dato er antatt før 2006. Det er ikke registrert sluk i rommet berederen er montert.

- Elektrisk anlegg - Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600).

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

- Grunnmur og fundamenter - Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå. TG2 på grunn av alder og manglende fuktsikring.

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

- Oljetank - " Så vidt selger kjenner til ble oljetanken rensert og fylt igjen med masse, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler"

Beliggenhet

Boligen har en høy, vestvendt og sentral beliggenhet på Landås med gode solforhold. Herfra er det kort vei til barnehager og barne- og ungdomsskoler, deriblant Landås skole. Nærmeste dagligvarebutikker, Rema 1000, ligger i gangavstand til boligen. For et bredere servicetilbud er Sletten Senter innen gangavstand, hvor man også finner nærmeste Bybanestopp.

Det er svært gode bussforbindelser i nærheten, med hyppige avganger til flere bydeler. Fra boligen tar det kun ca. 15 minutter med buss til Bergen sentrum.

For den som er glad i friluftsliv, byr nærområdet på flotte turmuligheter og rikelige grøntområder. Turer rundt Tveitevannet, Landåsfjellet og Nubbevannet er alle lett tilgjengelige. For den som ønsker en mer utfordrende tur, ligger foten av Ulriken like i nærheten. Herfra kan man blant annet begi seg ut på den populære turen over Vidden til Fløyen.

Dette er en bolig som kombinerer praktisk beliggenhet, flotte rekreasjonsmuligheter og nærhet til både natur og byliv.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Ukjent byggegrunn. Antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell. Grunnmur av pusset betong/sparsteinsmur. Yttervegger består delvis av pusset murkonstruksjon (antatt engelsk hulsteinsmur). Innvendig påforet. Utover dette består ytterveggene av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og liggende kledning. Saltak av sperrekonstruksjon. Undertak av trebord. Taket er tekket med glassert teglstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 12.06.1958.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg den 26.02.1986.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken følger med i handelen.

Oppvarming

Ildsted i u.etg.

U.etg.: Varmekabler i gulv i peisestue, soverom og bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 15.000 - 20.000 kWh. Den årlige

kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen
260869956 Grunneiendom 0 Ja 243,5 m² Sikker - Ja

Reguleringsplaner på grunnen
10610000 30 ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN 3 - Endelig vedtatt arealplan 23.06.1952 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
65270000 KpAngittHensynSone H570_3 Landås 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
65270000 KpFareSone H310_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen
10750000 30 ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD 3 -
16400000 30 ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E 3 200007858

Det foreligger bestemmelser vedr. garasjen på gnr. 161, bnr. 1259/1260.
Det skal være offentlig bruksrett til arealet på hovedbruket herunder avkjørselen utenom de utskilte parseller
Bygg og eiendomsseksjonen tolkning av pkt. 2 tilsier almann gangferdsel over arealet. Ved en eventuell ytterligere fremtidig utnyttelse av innenforliggende arealer blir området felles veigrunn. Bygg - og eiendomsseksjonen har derfor ingen direkte innvendinger til at eierne av garasjetomtene gnr. 161 bnr. 1259 og bnr. 1260 inntil videre disponerer arealet mellom offentlig vei og tomtene.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
161/1172 139253981-1 Tilbygg Tomannsbolig, vertikaldelt Igangsettingstillatelse 30.06.2023 202312355
161/1133 139253434-1 Tilbygg Tomannsbolig, vertikaldelt Igangsettingstillatelse 14.04.2023 202223060

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 402 475 for 2023. Sekundærverdi: Kr 5 609 901 for 2023.
Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Boet etter Gudveig Irene Daae Lohne.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

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

4601/161/1170:

26.08.1987 - Dokumentnr: 27178 - Bestemmelse iflg. skjøte

04.09.1986 - Dokumentnr: 28661 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:161 Bnr:726

01.01.2020 - Dokumentnr: 1372316 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:1260

27.02.1958 - Dokumentnr: 2449 - Bestemmelse om bebyggelse

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

06.10.1958 - Dokumentnr: 8416 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1961 - Dokumentnr: 9100 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Bestemmelse om felles vegg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1978 - Dokumentnr: 25564 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

11.09.1957 - Dokumentnr: 7696 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1169

01.01.2020 - Dokumentnr: 632435 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:1170

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er

heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon 1%

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300

Markedspakke, kr 20 900

Oppgjørshonorar, kr 7 900

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900

Visningshonorar per visning, kr 1 875

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 500

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 8 000

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 000

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Frode Edvardsen Støldal den 18.09.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det ble gjennomført rørleggerarbeid på bad i 2. etg., samt bytte av klosett og toalett av faglærte i Svalland VVS i 2006.
- Elektrikerarbeid, varmekabler og spotter i tak knyttet til bad i 2.etg. ble utført av A. Sletten`s Eftf. AS i 2006.
- Membran og flislegging av bad i 2.etg. er så vidt selger kjenner til utført av ufaglært i 2006.
- Noen taksteiner på garasjen ble knust da det falt et tre fra skogen bak garasjen, disse ble byttet like etterpå i 2024.
- I forbindelse med tilbygg/utvidelse i 1985 ble det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade av Entreprenør Bernt Dyngeland.
- Tett avløp førte til at litt vann kom opp fra sluk i dusj og vaskerom i underetg. Stikkledning fra eiendommen og kummen i hagen ble spylt av Norva24 i 2025.
- Det ligger en oljetank på eiendommen, den er rensert og fylt med masse for noen år siden av et firma. Dette ble gjort i forbindelse med generelt påbud fra Bergen kommune. Så vidt selger kjenner til er det avklart med kommunen at oljetanken kan bli liggende, men selger finner ikke dokumentasjon på dette.
- Boligens u.etg. og 1 etg. ble utvidet i 1985, og modernisering av huset for øvrig, inkludert kjellerstue, stue, kjøkken og tak. Tilbygg gjelder stue (1.etg.), kjellerstue, terrasse (1.etg.) og altan (2 etasje). Dette ble godkjent av kommunen Ref. ferdigattest i henhold til bygningslovens § 99, datert 26.02.1986.
- Det er noen trebord som må byttes på carport.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden

mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Ivar Gjelsvik

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 908 01 169

E-post: ivar.gjelsvik@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana

Postboks 206 Nesttun

5853 BERGEN

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















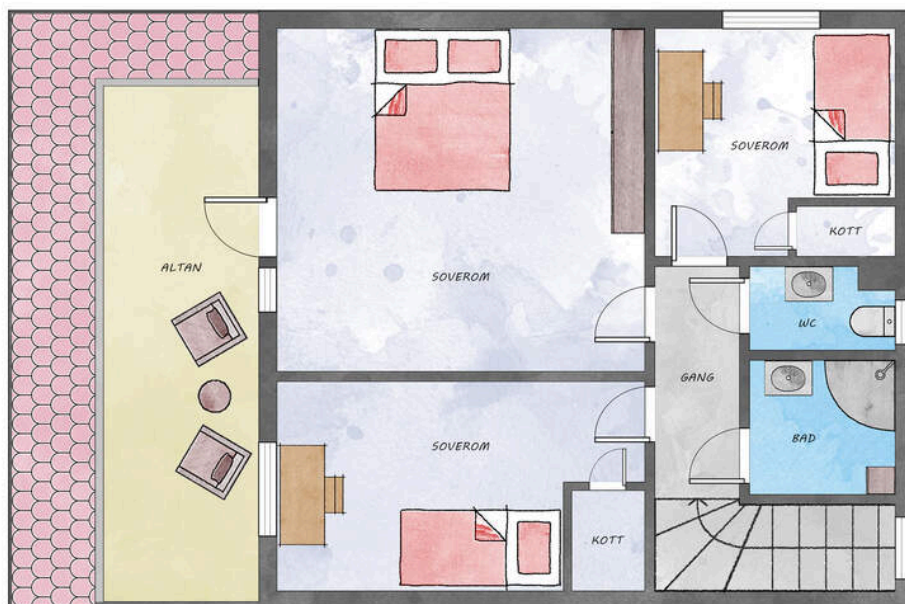








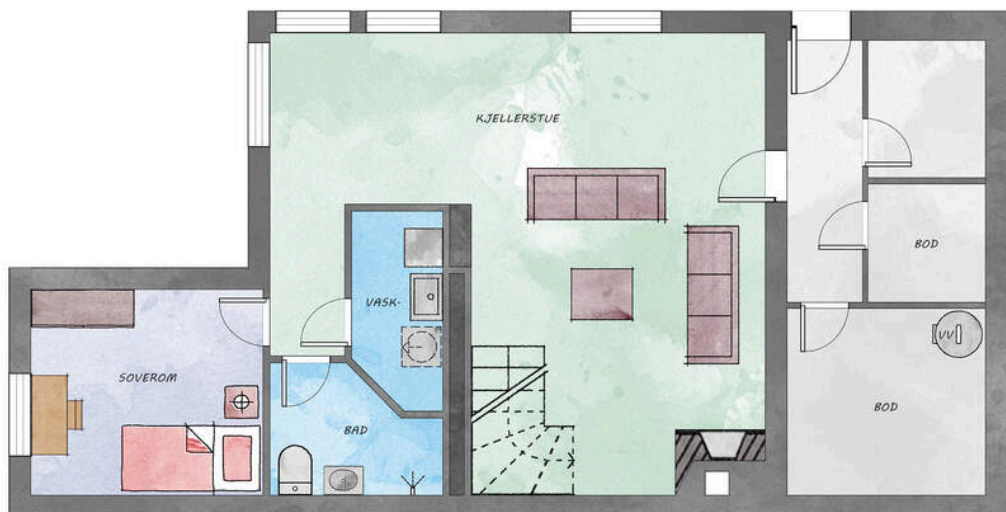
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ØVRE KOLSTIEN 7

Nabolaget Kolstien/Gerhard Grans vei - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Strimmelen 20 Linje 84	6 min	0.5 km
Sletten Linje 1	16 min	1.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min	5.6 km
Bergen Flesland	20 min	

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	13 min	1.1 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	19 min	1.7 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	21 min	1.8 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min	2.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	7 min	3.1 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	19 min	1.6 km
NTG Brann Stadion	6 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Landåslien	11 min
Landåsveien	14 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



NABOSKAPET

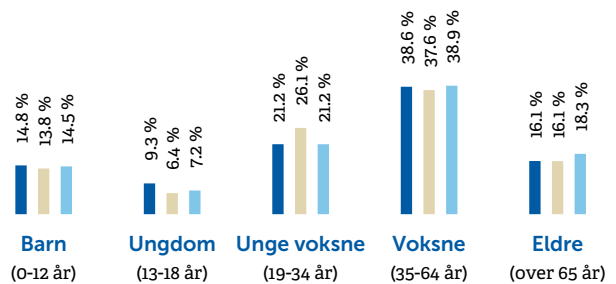
Godt vennskap 71/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kolstien/Gerhard Grans ve...	1 062	478
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER



Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	10 min	0.9 km
Mannsverk barnehage (0-5 år) 41 barn	12 min	1 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min	1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Landås PostNord	9 min	0.8 km
Rema 1000 Nattland	10 min	



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 94/100

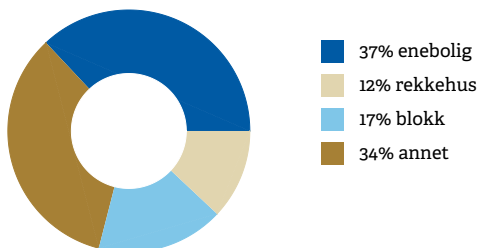
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 92/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 85/100

SPORT

-  **Øvre kolstien 36** **4 min** 
Ballspill 0.3 km
-  **Rugdeveien 15** **11 min** 
Ballspill 1 km
-  **MOVA Landås** **11 min** 
-  **Feel24 Landås** **13 min** 





BOLIGMASSE



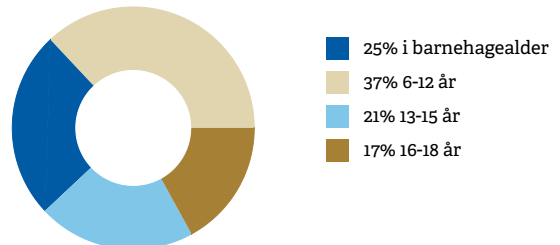
«Rolig, sentralt, gode kommunikasjoner og turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent

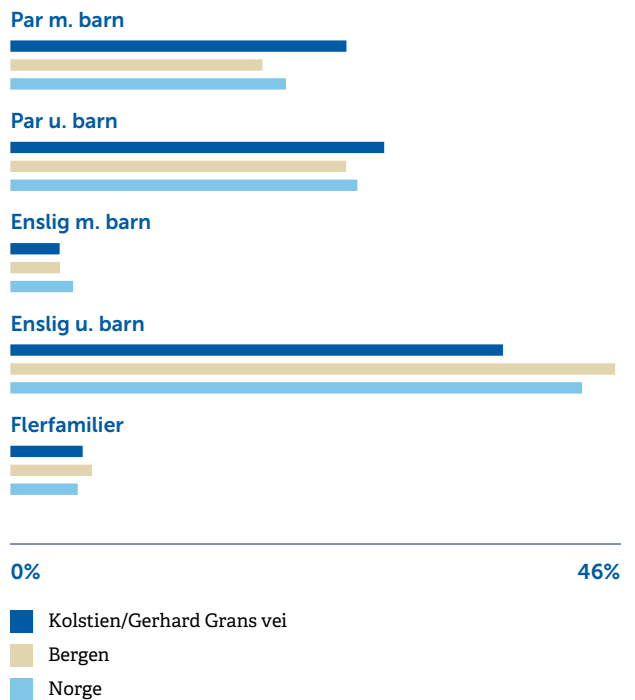
VARER/TJENESTER

-  **Sletten Shoppingsenter** **15 min** 
-  **Apotek 1 Nattland** **9 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

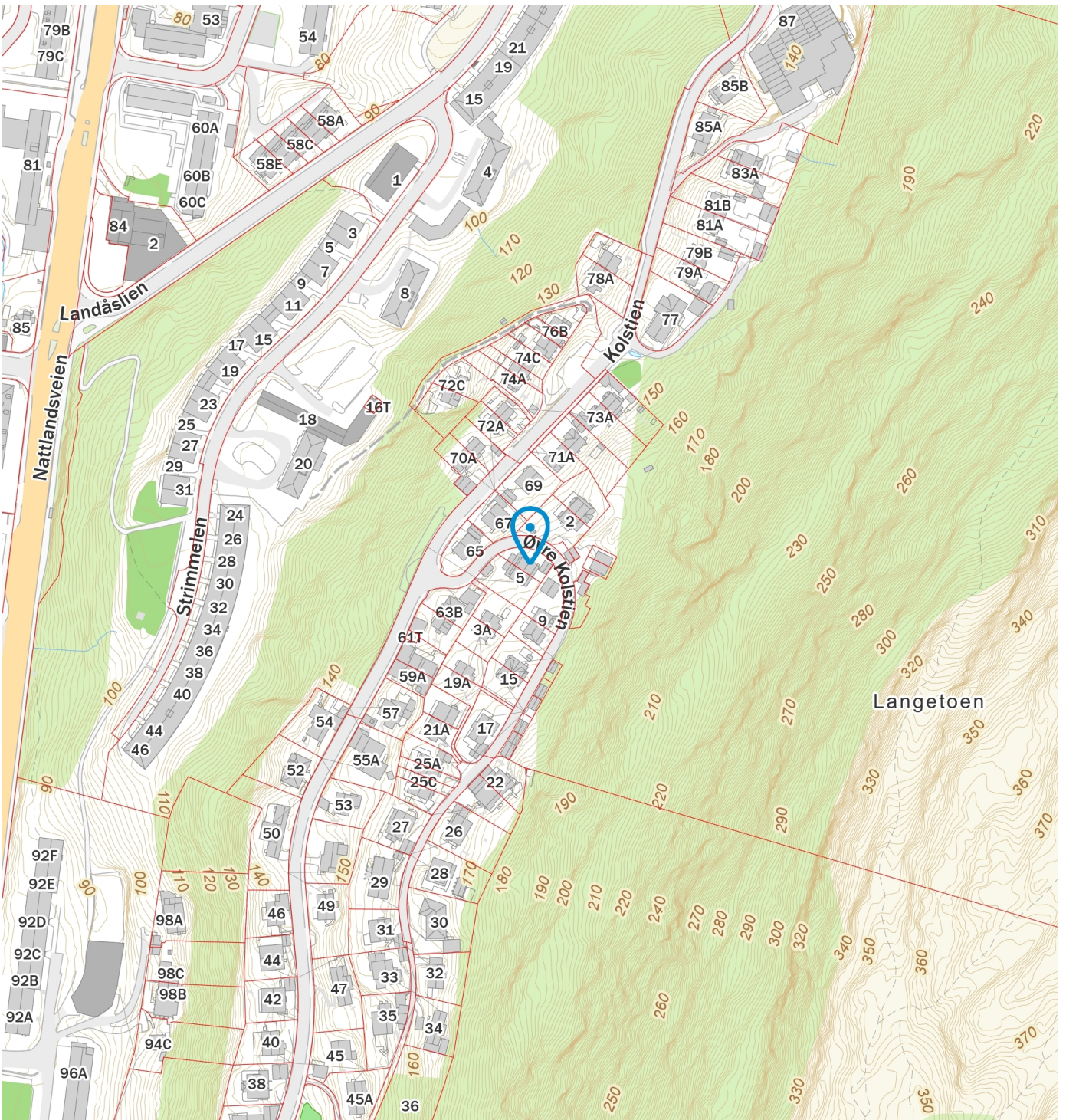
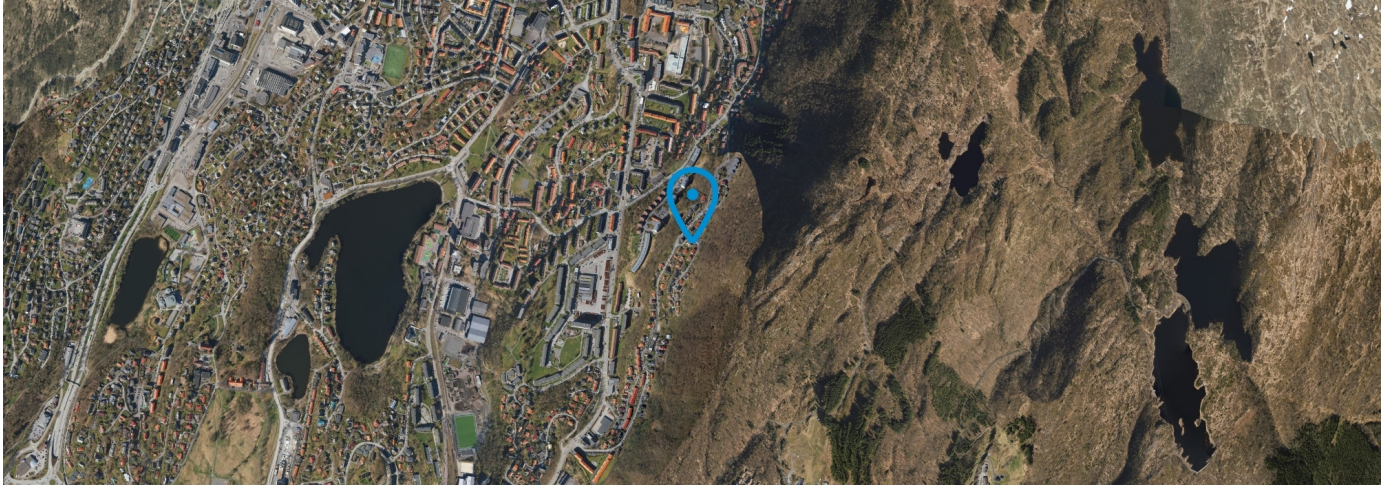


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Garasje

 Øvre Kolstien 7 , 5097 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 161, bnr. 1170

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 10147-1593

Referansenummer: GE2416

Autorisert foretak: Edvardsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Støldal Edvardsen



EDVARDESEN
TAKST



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

Vedlegg: Takstrapport

Edvardsen Takst AS

Edvardsen Takst AS er et uavhengig firma drevet av Frode Edvardsen. Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom i Bergen og omegn.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.
- Trykktest av nybygg.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Byggelånskontroll, rådgivning mm.

Edvardsen er utdannet tømrer, byggmester og takstmann, med 14 års erfaring innen taksering.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som byggeleder og prosjektleder, har undertegnede bred erfaring og et godt grunnlag for kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

Medlem av



Rapportansvarlig

Frode Støldal Edvardsen

frode@edvardsentakst.no

401 00 642

EDVARSDEN
TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Del av tomannsbolig over 3 plan + kaldtloft.
Boligen er oppført i 1958 og er periodisk vedlikeholdt og oppusset.

Carport og tilbygg i front av boligen fra 1985.

Tilhørende dobbel garasje (halvparte) med eget gnr/bnr.

REFERANSENIVÅ

Byggeforskrifter og Plan og Bygningsloven var frem til 1965 kun gjeldende i storbyer (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger). Denne boligen er oppført i 1958 og på dette tidspunktet var det ingen gjeldende byggeforskrifter og bygningslov i dette området. Bygget skal måles mot gjeldende normal byggeskikk fra byggeår, samt bygningslov fra 1928 og tilhørende revisjon fra 1948.

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeskikk fra 1958 enn bygninger oppført etter dagens krav. Boligen holder en normal standard med alminnelig vedlikeholdsbehov vurdert ut ifra alder. Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperrekonstruksjon.

Undertak av trebord.

Taket er tekket med glassert teglstein.

Takrenner og nedløp i plast.

Yttervegger består delvis av pusset murkonstruksjon (antatt engelsk hulsteinsmur). Innvendig påforet.

Utover dette består ytterveggene av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og liggende kledning.

Malte vinduer med isolerglass i trekarmer.

Enkelte originale vinduer med enkeltglass.

Takvindu på loft. Trekarm med isolert glass.

Hoveddør av behandlet heltre i profilert utførelse.

Ytterdør til u-etg av tre med glassfelt.

Malte terrassedører i tre med isolert glass.

Skyvedør i alu/stålkarm med isolert glassfelt.

Terrasse på 7 m² med adkomst fra soverom i 2 etg.

Trekonstruksjon tekket med bly og kobbertkking. Overliggende terrassebord.

Takterrasse på 15 m² med adkomst fra stuen.

Betongdekket mot u-etg med overliggende tremmer av tre.

Rekkverk av tre.

Betongtrapp med skiferstein i trinn mot hovedinngang.

Betongtrapp til u-etg.

Trappenene har smijernsrekkeverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen er bekledd med:

- Parkett, fliser og teppe. Malte gulvplater på hovedsoverom.

Veggene i boligen er bekledd med:

- Malte plater, finerplater, tømmerpanel og tapet.

Takeene i boligen er bekledd med:

- Malte plater og panel.

Bygningen har etasjeskille i tre.

Pusset teglsteinspipe.

Åpen peis i u-etg.

Peisen har oljefyring. Opplyst at dette ikke har vært i bruk på lang tid.

Boligen har underetasje med grunnmur mot tilstøtende masser i flere rom.

Åpen grunnmur fra boden.

Det er utført hulltaking og fuktmåling i påforet vegg fra soverom.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ifm hulltaking i vegg.

Registrerte verdier var 12,2 vektprosent.

Furutrapp til u-etg.

Tretrapp med parkett i trinn til 2 etg.

Trappene har rekkverk men mangler håndløper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etg:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Bad oppført ca 2006. Opplyst av rekvirent.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Varmekabler i gulv.

Innredet med dusj og servant møblelement med speil.

Naturlig ventilasjon.

Bad u-etg:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Eldre bad.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Varmekabler i gulv.

Innredet med toalett, dusj og servant møblelement med speil.

Mekanisk avtrekkventil.

HELHETSVURDERING:

Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid.

Badet står derfor foran renovering.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Eldre vaskerom med begrenset tettesjikt.

HELHETSVURDERING:

Vaskerommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvaske,

profilerte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt vegg over benkeplate.

Beskrivelse av eiendommen

Integrert platetopp og stekeovn.
Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger.
Innredet med servant og toalett.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Boligen har avløpsrør av plast og støpejern.
Deler av anlegget er av nyere dato.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.

Oppvarming:

- Det er ildsted i u-etg.
- Deler av u-etg har gulvvarme. Opplyst i peisstue og på soverom.

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.

Ukjent drenering.
Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Grunnmur av pusset betong/sparsteinsmur.

Forstøtningsmur som er pusset mot trapp til u-etg.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Oljetank på eiendommen.
Det er opplyst at denne trolig er sanert, men dette kan ikke bekreftes med sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

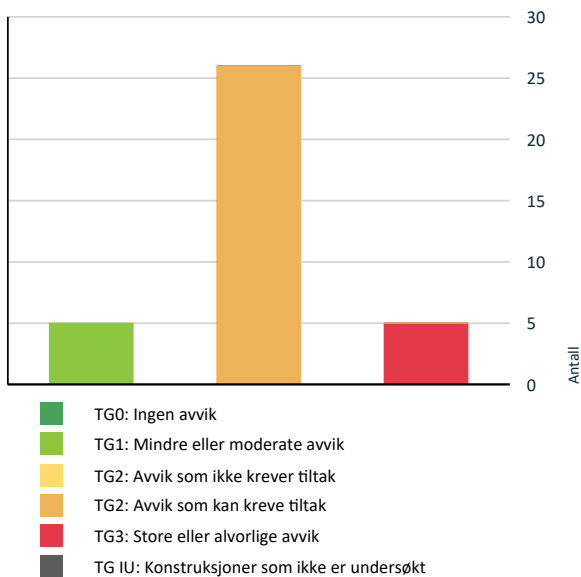
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger ifm. tilbygg fra 1985.
Det tas forbehold om mindre endringer.
F.eks justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, statikk etc.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

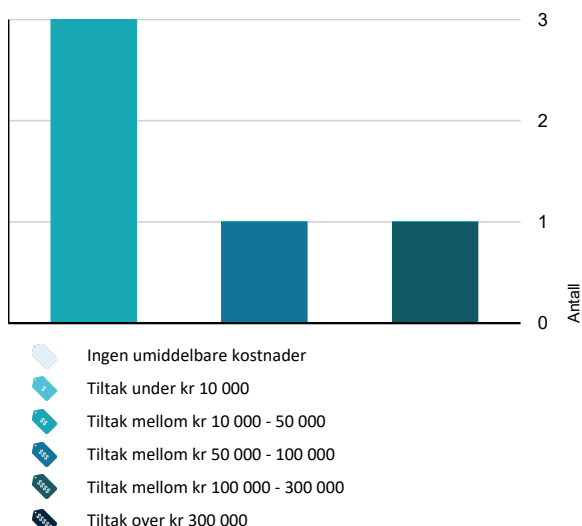
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger er gitt av eier/revirent, utover dette er det antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold. Det er ikke flyttet på gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, med unntak av hulltaking der hvor dette er krav. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier. Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrappport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra rapportdato.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse 1 etg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Alminnelig vedlikeholdsbehov ut ifra alder.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Front av boligen
------	---------	------------------

UTVENDIG

TO-2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glassert teglstein.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del kantskader på teglsteinen.

Blyteking som er pusset mot yttervegger har stedvis riss og sprekker i overgang mot mur.

Tektekingen ligger ujevnt mot tak flere steder. Særlig mot øst.

Konsekvens/tiltak

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

Skadet teglstein bør skiftes.

Blyteking må utbedres.

Tilstandsrapport



Kantskadet teglstein.



Ujevn blytekkning mot teglstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg består delvis av pusset murkonstruksjon (antatt engelsk hulsteinsmur). Innvendig påforet. Utover dette består ytterveggene av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert sporadisk råte i kledning og listverk. Listverk rundt vinduer er flere steder montert uten avstand fra beslag eller vannbord. Dette forkorter treverkets levetid.
 - Yttervegg mot øst (entre og gang) er oppført med vannbord i overgang mot grunnmur. Vannbordet stenger ventilering av veggen. Dette er en eldre byggeskikk som ikke blir brukt i dag.
 - Det er ikke registrert vesentlige riss/sprekker i pusset mur utover normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Råteskadet kledning og listverk må skiftes.
 - Det er anbefalt å etablere lufting bak kledning mot øst.
 - Fasaden har vedlikeholdsbehov.



Råteskadet kledning.



Vannbord mot grunnmur. Råteskadet hjørnebord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

- Saltak av sperrekonstruksjon.
- Undertak av trebord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert eldre kondens/fuktmerker i undertaket. Ingen unormale fuktverdier ble registrert under befarings.
- Det er registrert muggsopp og kondensmerker i hjørnet mot nord/vest. Dette er trolig forårsaket av begrenset lufting og varmelekkasje (fuktig luft) fra underliggende etasje.
- Begrenset lufting av loftet. Lufting er dels stengt i raftekasser
- Fuktmerker i furugulv under takvindu. Antatt forårsaket av åpent vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting.
Muggsopp bør vaskes bort.



Kondensmerker og muggsopp i undertak.

! TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass i trekramer.
Enkelte originale vinduer med enkeltglass.

Årstill: 1989

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer på slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alder/slitasje må det påregnes løpende vedlikehold/utskiftning av vinduer.

! TG 3 Vinduer - 2

Takvindu på loft. Trekarm med isolert glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvindu har råteskader i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet må skiftes.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskader i karm. Vinduer er vanskelig å åpne.

TG 2 Dører

Hoveddør av behandlet heltre i profilert utførelse.
Ytterdør til u-etg av tre med glassfelt.
Malte terrassedører i tre med isolert glass.
Skyvedør i alu/stålkarm med isolert glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med vedlikeholdsbehov.
Flere dører har behov for justering.
Terrassedør i 2 etg og dør til u-etg har særlig utv. slitasje. Disse kan med fordel skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsbehov og behov for oppgradering.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 7 m² med adkomst fra soverom i 2 etg.
Trekonstruksjon tekket med bly og kobbertkking. Overliggende terrassebord.

Kommentar:

Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altan/terrasse, siden membranlaget/tettesjikt er dekket av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er råteskader i kledningsbord mot skillevegg og rekkverk.
Det er noe mangelfull blyteking i overgang mellom gulv og yttervegg.
Innfesting av bly i yttervegg har eldre fuge.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Råteskadet treverk må skiftes.
Blyteking bør overgås. Innfesting har vedlikeholdsbehov.
Generelt behov for vedlikehold av terrassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råte i treverk.



Mangelfull blyteking mot yttervegg.

TO 2 Terrasse 1 etg

Takterrasse på 15 m² med adkomst fra stuen.
Betongdekket mot u-etg med overliggende tremmer av tre.
Rekkverk av tre.

Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altan/terrasse, siden membranlaget/tettesjikt er dekket av terrassebord.

Vurdering av avvik:

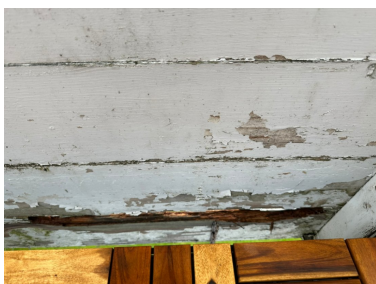
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Tekking mot betongdekket er av ukjent type/produkt.
Rekkverkshøyde er målt til 0,87 m. Dagens krav er 1,0 m.
Det er registrert sporadisk råte i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innhent dokumentasjon for utførelse av tettesjikt om mulig.
Råteskadet treverk må skiftes.



Råteskadet treverk.

TO 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med skiferstein i trinn mot hovedinngang.
Betongtrapp til u-etg.

Trappenene har smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.

Det er eldre sprekker/setninger i trapp mot u-etg.
Rekkverk mot hovedinngang er løst.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk må festes tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Carport tilstøtende boligen.
Carport oppført av enkel bindingsverkkonstruksjon mot grunnmur av betong.
Saltak teknet med pappshingel.
Asfaltert mot grunn.

Kommetar:
Tresøyler og utvendig kledning har stedvis råte.
Oppgradering er påregnelig.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene i boligen er bekledd med:
- Parkett, fliser og teppe. Malte gulvplater på hovedsoverom.

Veggene i boligen er bekledd med:
- Malte plater, finerplater, tømmerpanel og tapet.

Takene i boligen er bekledd med:
- Malte plater og panel.

Det er innbygget safe i vegg mellom stue og vaskerom i u-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og noe oppgradering må forventes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille i tre.

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.

Lokale skjevheter/svikt i entre.

Knirk i gulv fra gang mot bad og toalettrom i 2 etg.

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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe.

Åpen peis i u-etg.

Peisen har oljefyring. Opplyst at dette ikke har vært i bruk på lang tid.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler tilknyttet ildsted eller pipe.
Det refereres videre til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert en del eldre sotvann mot pipeløpet på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Eldre sotvann fra pipeløpet

🚩 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har underetasje med grunnmur mot tilstøtende masser i flere rom.

Åpen grunnmur fra boden.

Det er utført hulltaking og fuktmåling i påforet vegg fra soverom.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ifm hulltaking i vegg. Registrerte verdier var 12,2 vektprosent.

Hulltaking er stikkprøve, for å avdekke evt. fukt i konstruksjonen. Det er ingen garanti for tilsvarende resultat i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merk: Konstruksjonen er utført iht. den tids byggesjikk, da med innvendig dampsperre og grunnmurspapp. Dette er avvik fra dagens byggesjikk, hvor grunnmurspapp ikke blir brukt mot grunnmur med tilfylte masser.

Begrenset ventilasjon til boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsyn.

Bakre del av etasjen (boden) kan med fordel forbedre ventilasjon til rommene.

🚩 TG 2 Innvendige trapper

Furutrapp til u-etg.

Tretrapp med parkett i trinn til 2 etg.

Trappene har rekkverk.

Kommentar:

Alminnelig slitasjegrاد ut ifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er målt til 0,88 m.

Furutrapp har lysåpning i trinn på ca 15 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Bad oppført ca 2006. Opplyst av rekvirent.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med dusj og servant møblelement med speil.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegger og malte plater i himling.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjlist stenger vann fra en eventuell lekkasje i å nå sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.

Rommet fungerer med dagens løsning, dersom det etableres avrenning fra hele rommet til sluk. Men gulvfall har redusert funksjon ut ifra krav.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med dusj og servant møblelement med speil.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger mot dusjsone består av heltre. Det er utført fuktmåling direkte mot treverket. Ingen unormale forhold ble registrert.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Aldre bad.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med toalett, dusj og servant møblement med speil.
Mekanisk avtrekkventil.

HELHETSVURDERING:

Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Badet står derfor foran renovering.
Det er registrert riss i fuger (dusjsone) og bevegelse i gulvfliser. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Hulltaking er ikke utført pga. nevnte avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført pga. nevnte overstående avvik.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Eldre vaskerom med begrenset tettesjikt.

HELHETSVURDERING:

vaskerommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om det i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Hulltaking er ikke utført pga. nevnte avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført pga. nevnte overstående avvik.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvaske, profilerte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.
Flislagt vegg over benkeplate.
Integrert platetopp og stekeovn.

Kommentar:
Eldre (utidsmessig) innredning med alminnelig slitasjegrad ut fra alder.

Det er ikke registrert vesentlige skader, fuktskoder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger.
Innredet med servant og toalett.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Eldre overflater med høy slitasjegrad og stedvis skader i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Overflater har behov for vedlikehold/oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber.
Støppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør av plast og støpejern.
Deler av anlegget er av nyere dato.

Lukeadkomst i bod til innvendig kum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.

Kommentar:

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjon i uinnredet del av u-etg (boder) har begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er ikke produksjonsdato. Dato er antatt før 2006.

Det er ikke registrert sluk i rommet berederen er montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

! 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 bygningsakkyndig 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

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.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Det foreligger faktura for deler av anlegget som er oppgradert etter 1999.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

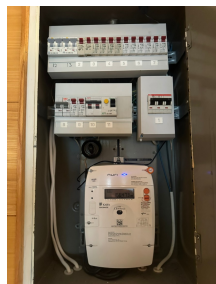
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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 Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll. Deler av anlegget er eldre.

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegget. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko ved overnevnte forhold.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Ukjent byggegrunn.

Antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.

Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Generelt:

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder samt manglende fuktsikring er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

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

Dagens anbefaling i byggforskeren er fallforhold på terreng rundt boligen på 1:50. Dette på en avstand med minimum 3 meter fra grunnmur. Terreng rundt boligen har ikke tilstrekkelig fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset betong/sparsteinsmur.

Kun de deler av grunnmur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå. TG2 på grunn av alder og manglende fuktsikring.

Det er registrert noe riss i pusset mur. Dette er ikke av vesentlig grad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av konstruksjonen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Sparsteinsmur som er pusset mot trapp til u-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Muren har noe deformasjoner og riss som tyder på jordtrykk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Ikke videre kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Oljetank

Oljetank på eiendommen.
Det er opplyst at denne trolig er sanert, men dette kan ikke bekreftes med sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

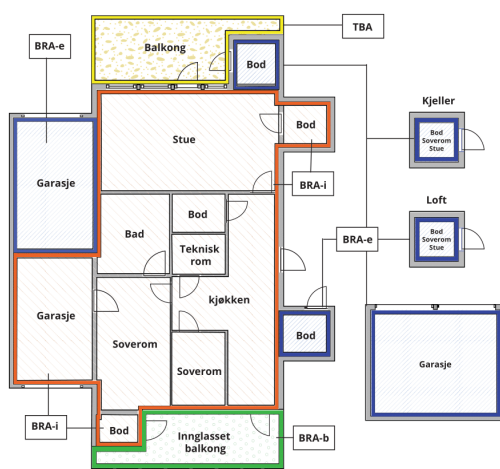
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige 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

Vedlegg: Takstrappport

Øvre Kolstien 7, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1170
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	41			41	7
1 etasje	57			57	15
Underetasje	63			63	
SUM	161				22
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad		
1 etasje	Kjøkken, entré, hall m/trapp, stue		
Underetasje	Stue, soverom, bad, vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3		

Vedlegg: Takstrappport

Øvre Kolstien 7, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1170
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Kommentar

Underetasje:

- Stue 27,7 m²
 - Soverom 7,2 m²
 - Bad 2,7 m²
 - Vaskerom 3 m²
 - Gang 7,8 m²
 - Bod 5,1 m²
 - Bod 3 m²
 - Bod 2,9 m²
- Takhøyde mellom 2,22 - 2,39 m.

1 etasje:

- Kjøkken 9,3 m²
 - Entré 2,6 m²
 - Hall m/trapp 9,9 m² (inkl bod under trapp)
 - Stue 32,9 m²
- Takhøyde ca 2,44 m.

2 etasje:

- Gang m/trapp 5 m²
 - Soverom 8,9 m²
 - Soverom 6,6 m
 - Soverom 14,6 m²
 - Toalettrom 1,3 m²
 - Bad 2,6 m²
- Takhøyde ca 2,44 m

Kaldtloft med adkomst via loftstige. Arealet er ikke målbart. Gulvareal er målt til 31 m².
Mønehøyde 1,60 m.

Carport:

Areal av carport er ikke en del av målbart areal. iht NS-3940 av 2023.
Carporten har et areal på ca 18 m²

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.

Oppmålt i hht. NS-3940.

Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påførte vegger, varierende veggtykkelser, skjevheter og annet som gjør det vanskelig å gi et eksakt areal.

Arealer oppgitt som rombenevnelser er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være utelatt i arealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA. Arealet er ca.

Boder og annet areal som er opplyst i rapporten er påvist av eier/rekvirent.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger ifm. tilbygg fra 1985.

Det tas forbehold om mindre endringer.

F.eks justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, statikk etc.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Boligbygget er oppført etter eldre byggeforskrifter og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.

Det er enkel panelvegg mellom enhetene på loft.

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:

Vedlegg: Takstrappport

Øvre Kolstien 7, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1170
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.
Oppmålt i hht. NS-3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vedlikehold og utskifting av enkelte takstein.

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	149	12
Garasje	0	26

Øvre Kolstien 7, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1170
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Frode Støldal Edvardsen	Takstingeniør
	Kjetil Daae Lohne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1170		0	243.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Kolstien 7

Hjemmelshaver

Lohne Kjetil Daae, Lohne Merete Daae

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Øvre Kolstien like over Landås. Fra boligen er det flott utsikt og gode solforhold. Området passer bra for barnefamilier med nærhet til Slettebakken skole, Nye Landås skole, og flere barnehager i nærområdet. Gode kollektivforbindelser med bybanestopp ved Sletten Senter. Kort avstand til Haukeland Universitetssykehus, og Haraldsplass. Turterrenget i området er godt og variert med et mangfold av turstier opp Ulriken og videre innover byfjellene.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, parkering i carport, skiferheller mot inngangsparti og plen med beplantning. Boligen har i tillegg parkering i dobbel garasje (halvparten). Delt bygningsmasse med nabo. Denne står på egen gnr/bnr 161/1260

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje oppført av enkel bindingsverkkonstruksjon mot grunnmur av betong. Saltak teknet med betongstein. Elektrisk leddport og sidedør av alu/stål. Nyere port og dør. Innlagt strøm.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette ihh til forskrift til Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.09.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generell info om boligen	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger ifm. tilbygg i 1985.	Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrapport

Øvre Kolstien 7 , 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1170
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	22.09.2025	
3	23.09.2025	
4	25.09.2025	
5	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kjetil Daae Lohne

Merete Daae Lohne

Boligen

Øvre Kolstien 7

5097 Bergen

4601-161/1170/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Så vidt vi kjenner til er arbeid utført på bad i underetg. utført av faglærte i forbindelse med tilbygg/utvidelse i 1985. Se også pkt. 26 om tilbygg/utvidelse.

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

Firmanavn: Svalland VVS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid på bad i 2 etg., samt bytte av klosett på do ble utført av faglærte

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: A. Sletten's Eftf. AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid (inkludert varmekabler og spotter i tak) knyttet til bad i 2 etg. ble utført av faglærte

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Så vidt vi kjenner til er arbeid på bad i 2. etg. (knyttet til membran og flislegging) utført hovedsakelig av ufaglært.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se punkt over

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Et tre fra skogen bak garasjen falt ned og knuste noen pannesteiner i 2024. Disse ble byttet like etterpå

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet tre og byttet pannesteiner som var knust

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Entreprenør Bernt Dyngeland

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med tilbygg/utvidelse i 1985 ble alt arbeid utført av faglærte.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Tett avløp førte til at litt vann kom opp fra sluk i dusj og vaskerom i underetg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Norva24

Beskrivelse av arbeidet: Det var tett i kummen i hagen og i stikkledningen ut fra eiendommen. Dette ble sugd opp og spylt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Så vidt vi kjenner til ble oljetanken rensert og fylt igjen med masse for noen år siden av et firma. Dette ble så vidt vi kjenner til gjort i forbindelse med generelt påbud fra Bergen kommune.

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

♦ Ja

Så vidt vi kjenner til var dette avklart med kommunen, men vi finner ikke noe dokumentasjon på dette.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilbygg/utvidelse i 1985 av u.etg og 1.etg, og modernisering av huset for øvrig, inkludert kjellerstue, stue, kjøkken og tak. Tilbygg gjelder stue (1. etasje), kjellerstue, terrasse (1. etasje) og altan (2. etasje).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ref. ferdigattest i henhold til bygningslovens paragraf 99, datert 26.2.1986

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

♦ **Ja**

U.etg. innredet i forbindelse med utbyggingen i 1985.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ref. ferdigattest i henhold til bygningslovens paragraf 99, datert 26.2.1986

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Er noen trebord som må byttes på carport

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

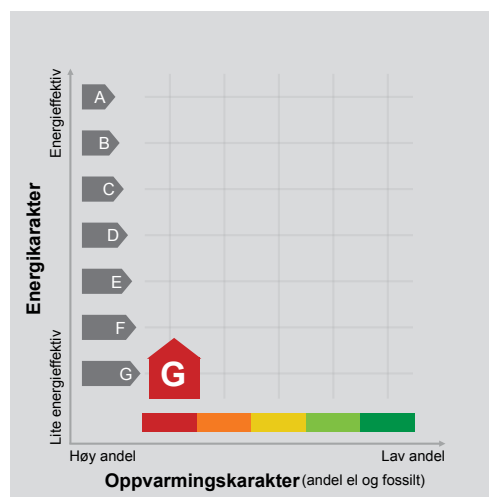
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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



Adresse	Øvre Kolstien 7
Postnummer	5097
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	1170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139253965
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171892
Dato	23.09.2025



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.

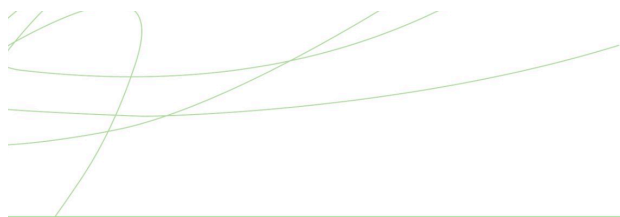
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- Etterisolering av yttervegg

- Montere automatikk på utebelysning

- Følg med på energibruken i boligen

- Termografering og tetthetsprøving

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Vedlegg: Energiattest



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	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk 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/>.



Vedlegg: Energiattest



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>)

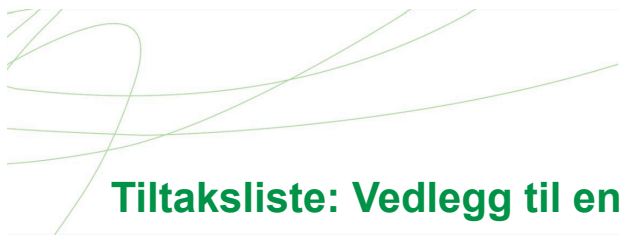
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: 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 vegg.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 varmeelementer 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 på elektriske anlegg

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.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

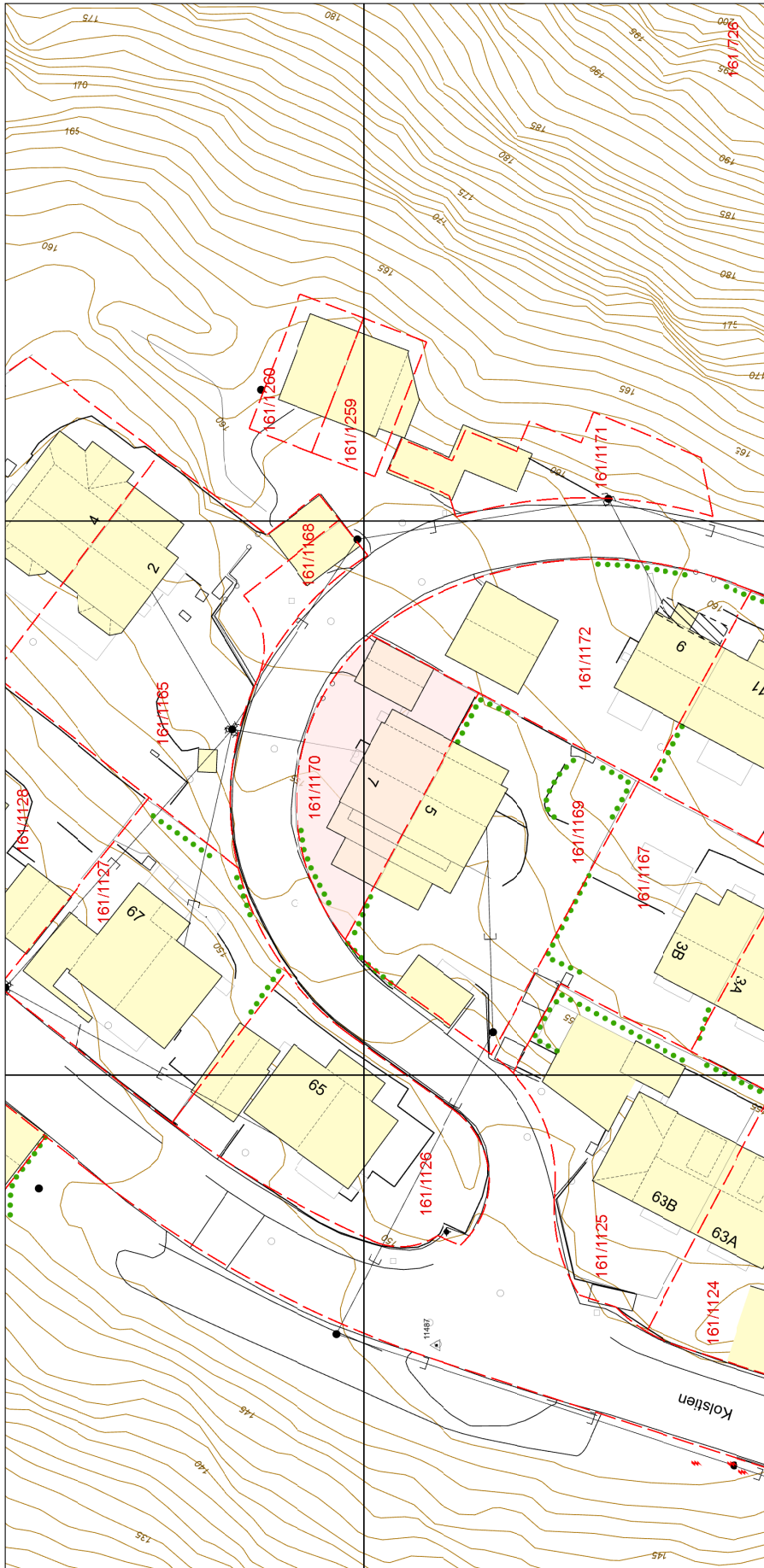
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 15.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1170/0/0
Adresse: Øvre Kolstien 7, 5097 BERGEN



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- 🌳 Innmålt Tre
- ⊗ Allé
- ⋯ Hekke
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning krum
- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- ▲ Fastmerker

Vedlegg: Kommunalinformasjon

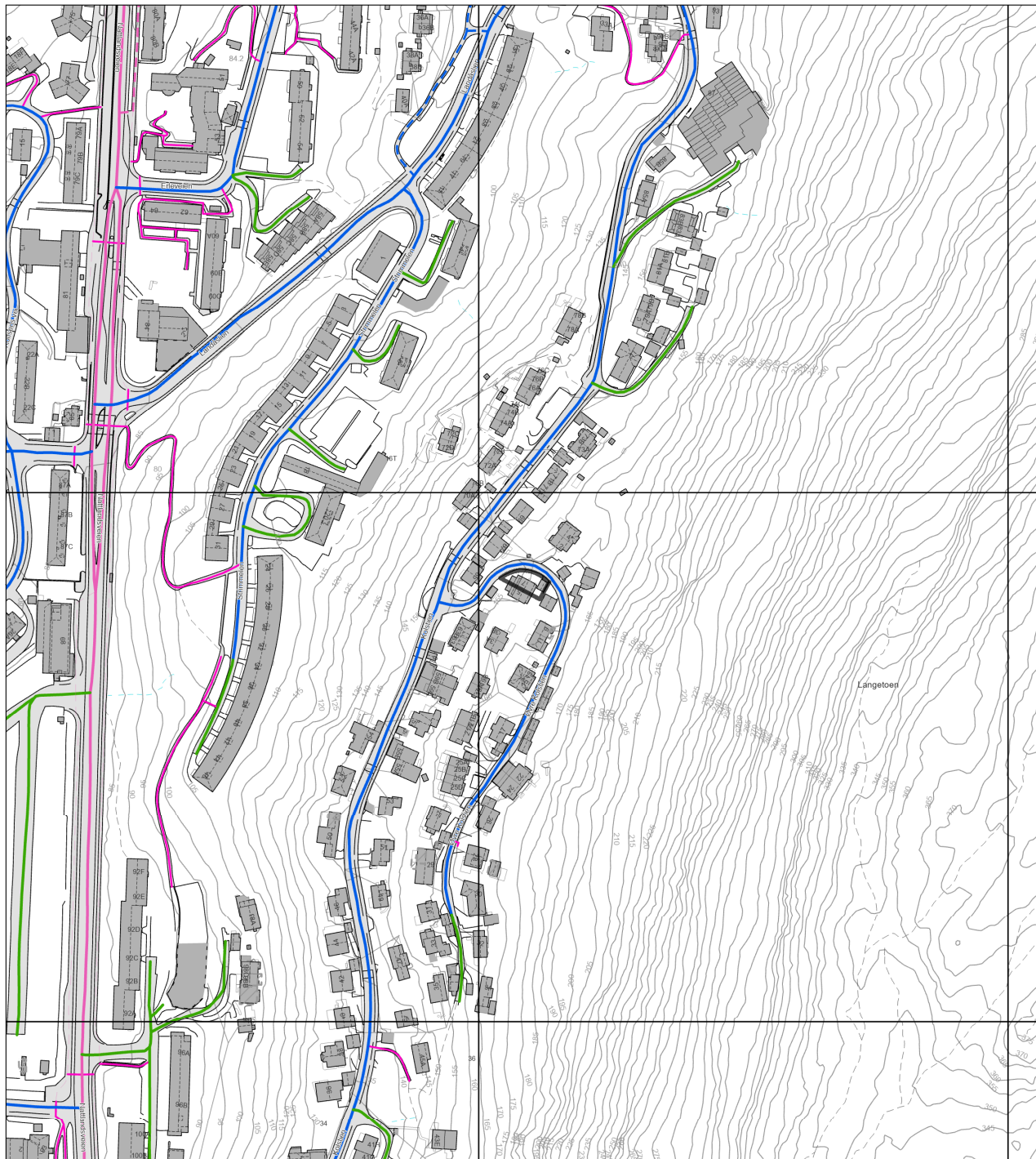


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1170/0/0
Adresse: Øvre Kolstien 7, 5097 BERGEN



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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

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 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2704250095 / Ivar Gjelsvik, tlf. 90801169
Øvre Kolstien 7, 5097 Bergen
Gnr. 161, bnr. 1170 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2704250095
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.09.2025

Ivar Gjelsvik
Eiendomsmegler MNEF

908 01 169
ivar.gjelsvik@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun, 5853 BERGEN

eiendomsmegler1.no