



Kolstien 8A





# Benjamin Strømsnes Wigum

Salgsleder / Eiendomsmegler

48 88 84 00  
bw@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Marken

Marken 19  
5832 Bergen

## Nøkkelinfo

Prisantydning **9  
650 000,-**

Omkostninger  
**259 990,-**

Totalpris  
**9 909 990,-**

Komm. avg.  
**31 597,- / år**

Boligtype/eierform  
**Enebolig/selveier**

Antall soverom  
**4**

P-rom / BRA **200  
m<sup>2</sup> / 235 m<sup>2</sup>**

Byggeår  
**1750**

Energimerke



Boligens nettside  
**kapa.no/5240304**





## **Kolstien 8A 5097 BERGEN**

Familiedrøm med historisk sus,  
særegne kvaliteter, fantastisk hage og  
sjeldent stor tomt! Tett på Ulriken og  
Haukeland.



# Velkommen

Ærverdig familiedrøm fra 1750 med historisk sus som ryktes å være barndomshjemmet til Nina Grieg (kilde: BA) gir umiddelbart den gode følelsen. Luftige rom, særpreg og en stor, deilig, hage – perfekt for rekreasjon. Selgerne har opparbeidet hagen i samråd med designer. Det kommer en TV-serie om denne reisen våren 2025. Her kan du plukke råvarer fra din egen grønnsakshage og tilberede deilige retter i utekjøkkenet. De store ripsbuskene er perfekt for gjemsel, og om vinteren forvandles trappen til familiens akebakke.













































SMEC

Galanz





















































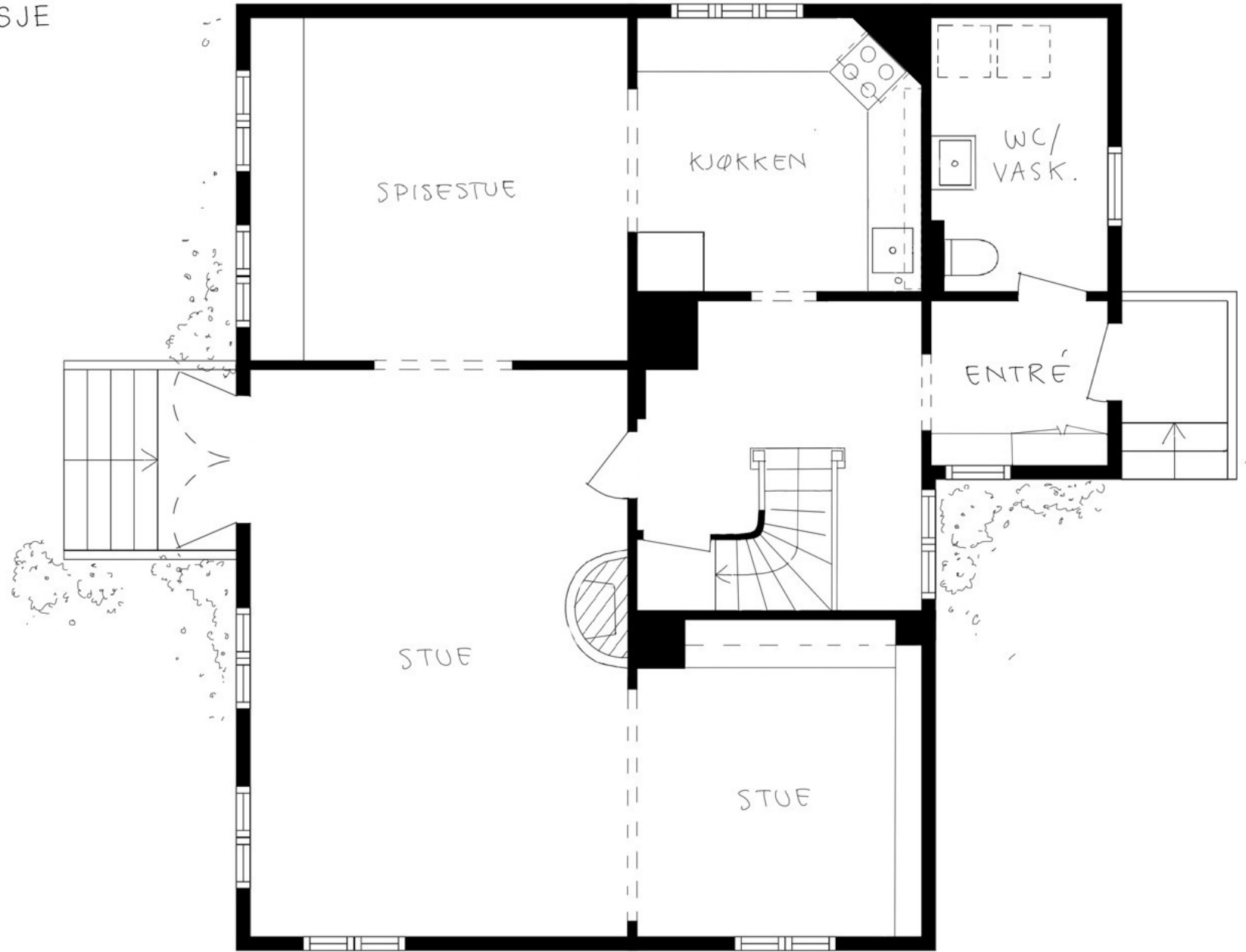




## Plantegninger

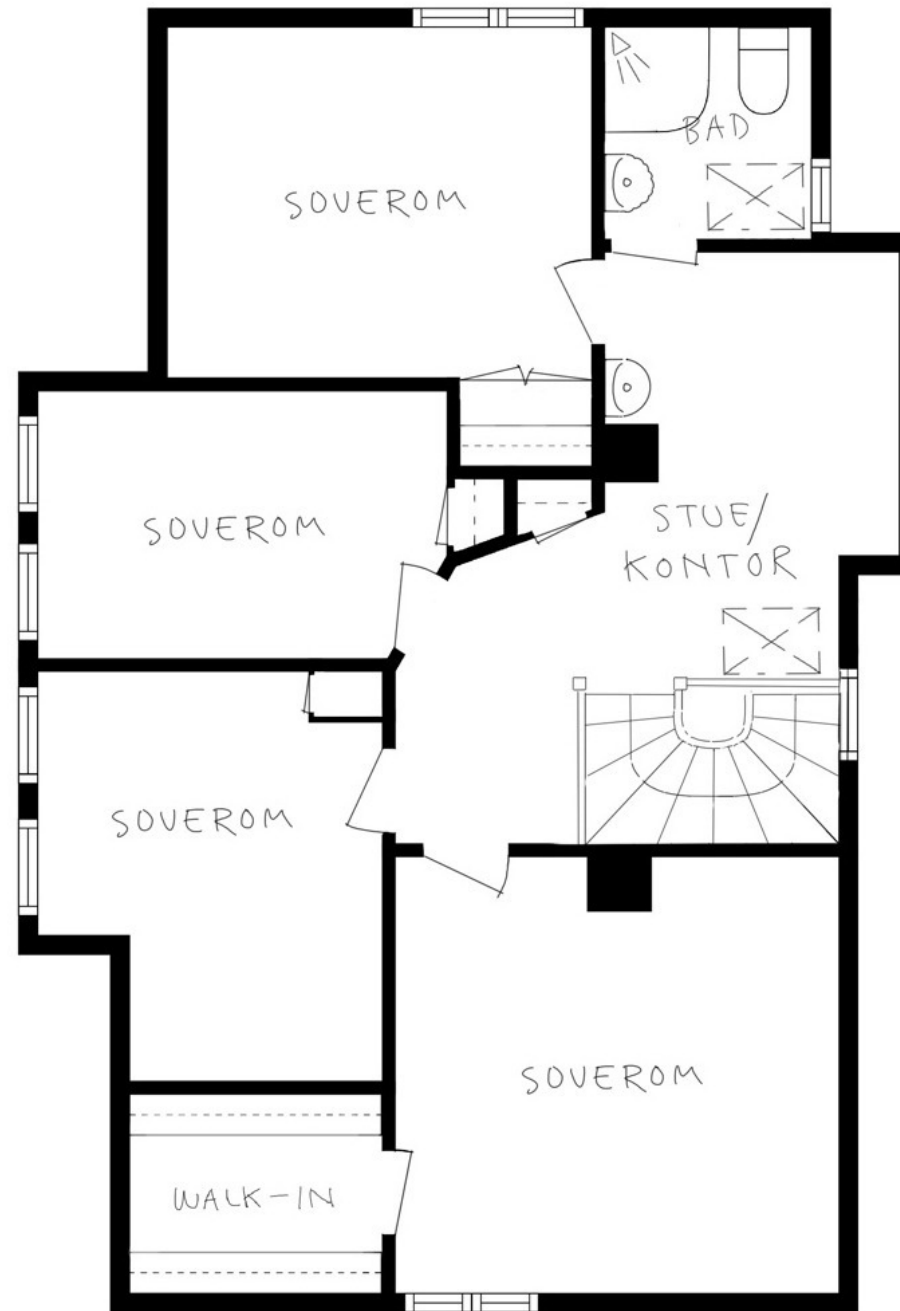


1. ETASJE



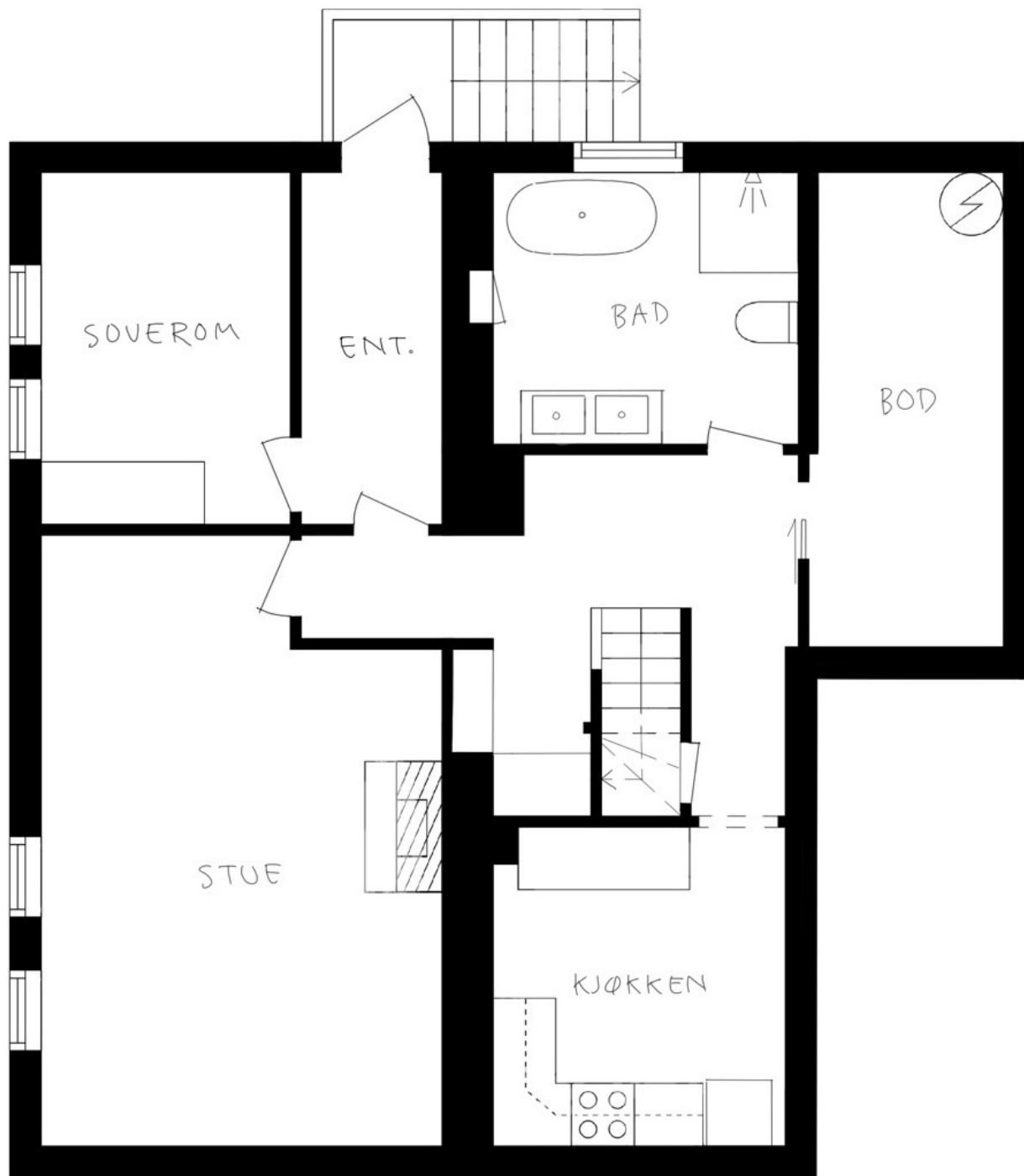


## 2. ETASJE





UNDER ETASJE









Ditt nye nabolag





## Bebyggelsen

Nærområdet består av hovedsakelig tilsvarende bebyggelse.

## Beliggenhet

Kolstien 8A ligger idyllisk til i et populært og barnevennlig nabolag, perfekt for både familier og unge par. Området er preget av grønne lunger, fine turstier og nærhet til naturskjønnhet, noe som gir muligheter for friluftsliv og rekreasjon rett utenfor døren. I tillegg til Ulriken, ligger også Landåsfjellet og Nubbevannet like i nærheten, og tilbyr fantastiske turmuligheter og naturopplevelser.

Beliggenheten gir enkel tilgang til offentlig transport, med gode bussforbindelser rett i nærheten, og kun 1,3 km til Sletten senter. Her finner du et variert utvalg av butikker, kafeer og restauranter, samt bybanestopp som gjør det lett å komme seg rundt i byen. I nærheten av Sletten senter ligger også Bergen Tennisarena, Gimlehallen, Turnhallen og Bergenshallen, som gir gode muligheter for sport og aktivitet.

For familier er det flere barnehager og skoler i nærheten, samt gode idrettsanlegg og lekeplasser, noe som skaper et trygt og stimulerende miljø for barn. Store arbeidsplasser, som Haukeland Universitetssjukehus, ligger også innen kort avstand, noe som gjør området attraktivt for mange.

I nærområdet finner du også flere gode pizzarestauranter, perfekt for en hyggelig middag med venner og familie. Nærhet til større grøntområder og parker gir muligheter for aktive dager, enten det er rolige spaserturer eller organiserte aktiviteter i friluft.

Alt i alt tilbyr Kolstien 8A en perfekt kombinasjon av urban bekvemmelighet, naturskjønnhet og nærhet til arbeidsplasser, noe som gjør dette til et ideelt sted å bo.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon.

## Adkomst

Se vedlagt kart.

Det blir godt skiltet med visningsskilt på visningsdagen.





# Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Kolstien 8A

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Henrik Jægers vei Linje 6, 20, 49, 81	2 min 0.2 km
Slettebakken Linje 1	18 min 1.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 5.7 km
Bergen Flesland	17 min

## Ladepunkt for el-bil

Slettebakken Borettslag	19 min
-------------------------	--------

«Rolig, sentralt, gode kommunikasjoner og turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent



## Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	21 min 1.6 km
Landås skole (1-7 kl.) 468 elever, 33 klasser	24 min 1.8 km
Nattland Oppveksttun (1-10 kl.) 728 elever, 48 klasser	4 min 2.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	6 min 2.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	7 min 3.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	25 min 1.9 km
NTG Brann Stadion	6 min

## Barnehager

Mannsverk barnehage (0-5 år) 41 barn	9 min 0.7 km
Sammen Oppigard barnehage (0-5 ... 61 barn	14 min 1.1 km
Sammen Nerigard barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

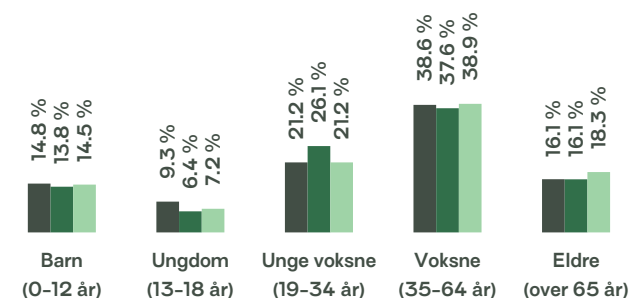
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 57/100

## Aldersfordeling



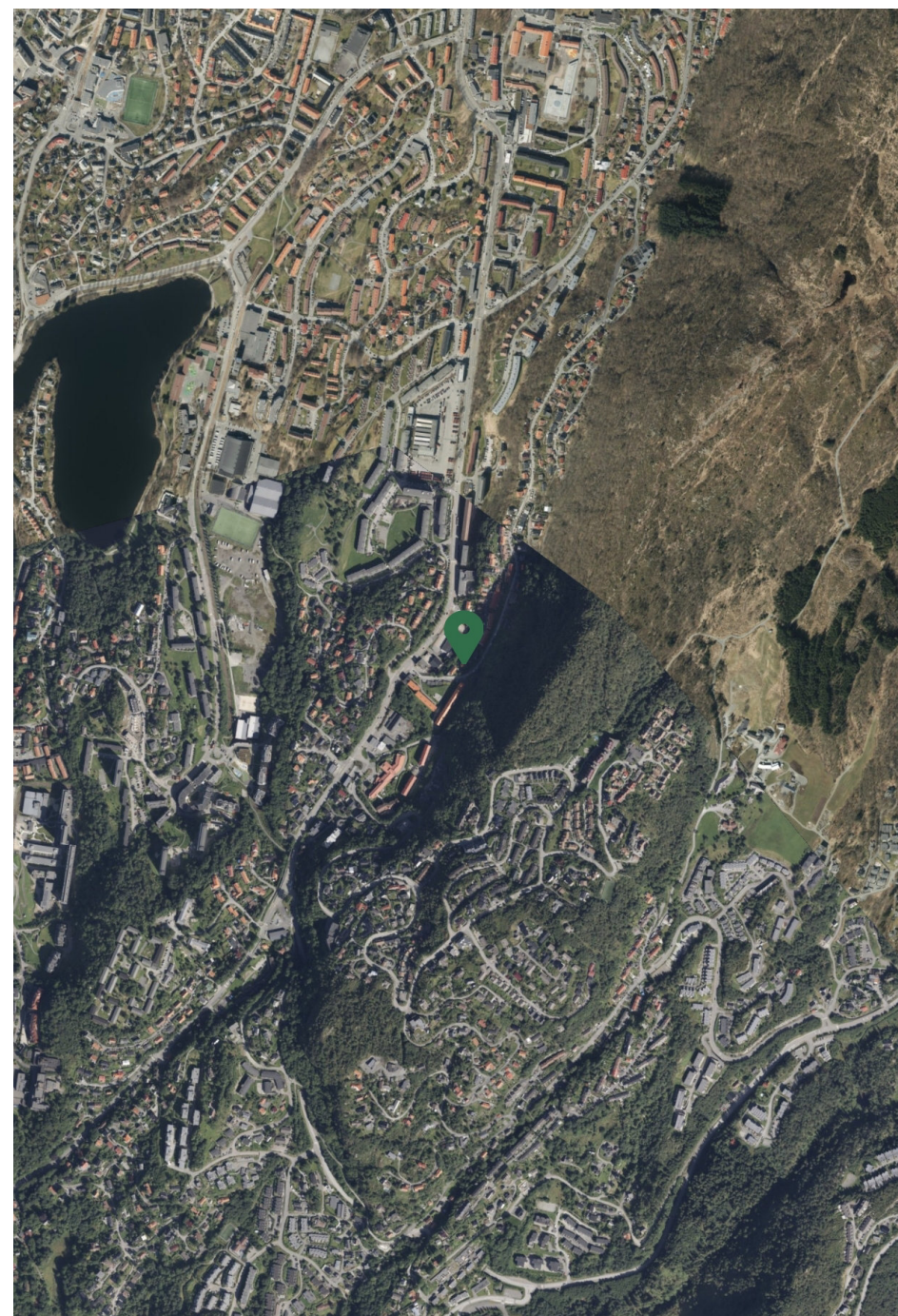
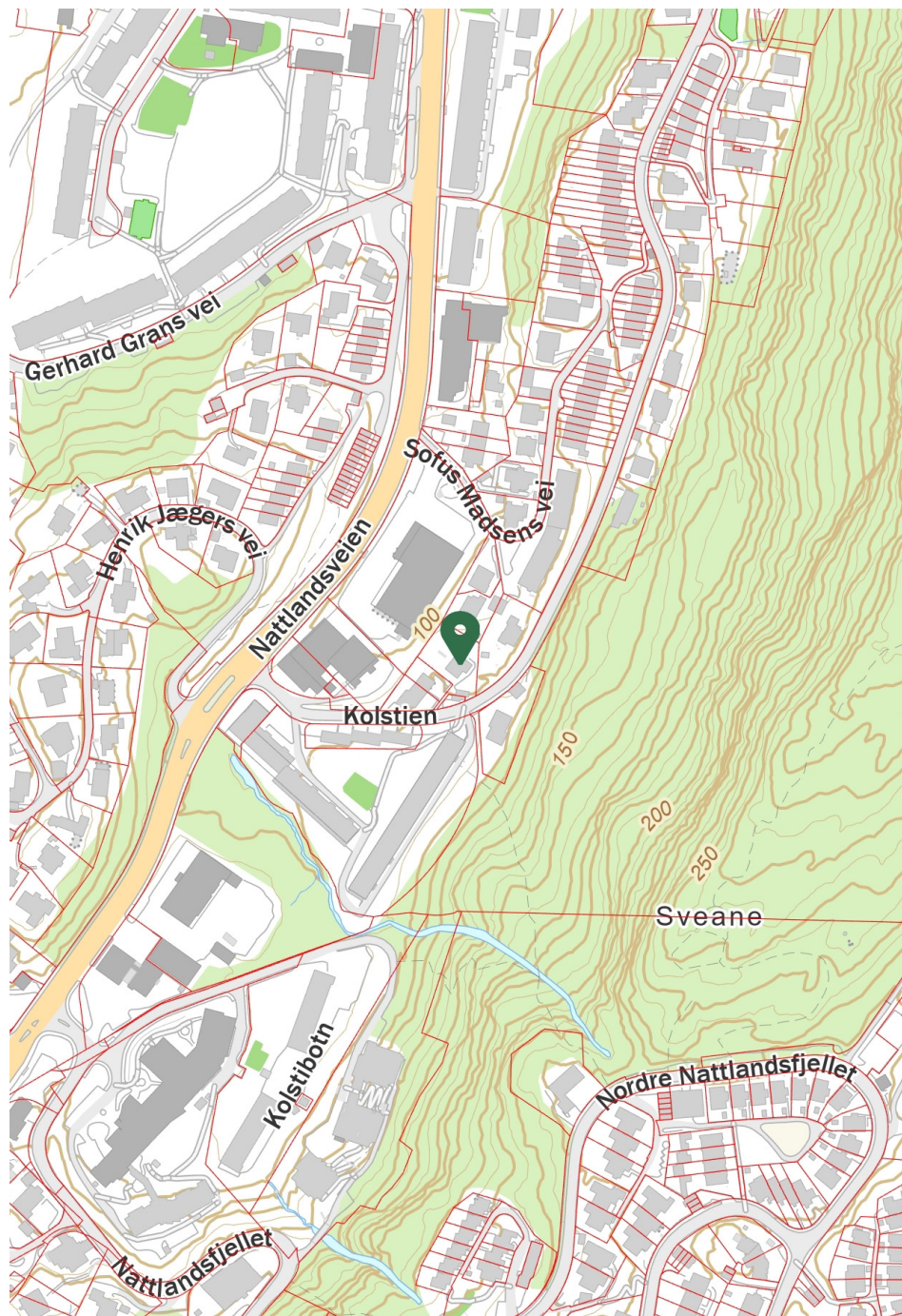
Område	Personer	Husholdninger
Kolstien/Gerhard Grans ve...	1 062	478
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Dagligvare

Rema 1000 Nattland	3 min
Kiwi Birkelundstoppen PostNord	11 min 0.8 km















## Informasjon om boligen



**Oppdrag**

5-24-0304

**Eiendom**Kolstien 8A  
5097 BERGEN**Eiendomsbetegnelse**

Gnr. 161 Bnr. 1049 i Bergen kommune

**Eier**

Wim Hetland Stunner, Kristiane Strømsnes Norstad

**Prisantydning**

Kr 9 650 000,-

**Prisantydning inkludert omkostninger**

Kr 9 650 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger

241 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 650 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

17 500,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

259 990,- (Omkostninger totalt)

9 909 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**Boligtype**

Enebolig

**Eierform**

Selveier

**Standard**

Velkommen til denne ærverdige familiedrømmen fra 1750, som ryktes å være barndomshjemmet til Nina Grieg (kilde: BA). Boligen gir umiddelbart den gode følelse med historisk sus og sjel.

Inngangspartiet er praktisk utformet med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy, noe som gjør det enkelt å holde orden. Den romslige stuen er både luftig og lys, med gode vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Spisestuen har god plass til spisebord, og en delvis åpen løsningen mellom spisestue og kjøkken bidrar til å skape en sosial atmosfære. Boligen har to bad og et vaskerom med toalett, noe som gjør hverdagen enklere for hele familien. I øverste etasje finner du leilighetens fire soverom, som gir rom for privatliv.

Underetasjen er på bygningstegningene tegnet inn som vedboder, sykkel/diverse, matboder, to stk WC, styrt og vaskerom. Se tekst under diverse og vedlagte bygningstegninger i salgsoppgaven.

Den store, deilige hagen er perfekt for rekreasjon og er opparbeidet i samarbeid med en designer. Her finner du rekker med ulike sorter epletrær, plommetrær, rips, solbær, rabarbra og stikkelsbær for å nevne noe. Plukk friske råvarer fra din egen grønnsakshage og tilberede deilige retter i utekjøkkenet. De store ripsbuskene er ideelle for lek og gjemsel, og om vinteren forvandles trappen til familiens akebakke.

Den store, deilige hagen er perfekt for rekreasjon og er opparbeidet i samarbeid med en designer. Her kan du plukke friske råvarer fra din egen grønnsakshage og tilberede deilige retter i utekjøkkenet. De



store ripsbuskene er ideelle for lek og gjemsel, og om vinteren forvandles trappen til familiens akebakke. Boligen ligger på en sjeldent stor tomt på Landås, og den solrike beliggenheten gjør dette til et godt sted å bo for barnefamilier. Det kommer en TV-serie om hagens utvikling i 2025.

Det er parkering på egen tomt og en liten garasje/utvendig bod som selger har benyttet til snekring og oppbevaring.

For ytterligere informasjon, se vedlagte bygningstegninger og salgsoppgave.

### **Innhold**

Underetasje: yttergang, arbeidsrom, gang m/trapp, kjellerstue, bad, bod og innredet bod.

Første etasje: entré, vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, spisestue og stue.

Øverste etasje: gang m/trapp, fire soverom, omkleddingsrom og bad.

### **Arealer og fordeling per etasje**

Totalt BRA '221 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 221 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Underetasje

- BRA-i: 77 m<sup>2</sup> (yttergang, arbeidsrom, gang m/trapp, kjellerstue, bad, bod og innredet bod)

Første etasje

- BRA- i: 88 m<sup>2</sup> (entré, vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, spisestue og stue)

Øverste etasje

- BRA-i: 56 m<sup>2</sup> (gang m/trapp, fire soverom, omkleddingsrom og bad)

Garasje

BRA: 14 m<sup>2</sup>: Garasje plass

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

### **Primærrom(P-rom)**

200 m<sup>2</sup>

### **Bruksareal:**

235 m<sup>2</sup>

### **Byggeår**

1750

### **Antall soverom**

4

### **Parkering**

Garasje med elbillader.

### **Oppvarming**

- Elektrisk oppvarming.
- Varmepumpe.
- Vedovn.
- Varmekabler på badene.
- Varmekabler i entré, oppholdsrom, kjellerstue og vaskerom i hovedetasje.

### **Tomteareal**

964 m<sup>2</sup>



## Eierform tomt

Eiet tomt

## Energimerking

Energikarakter G og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Fastmonterte varmekilder som var til stede under visning medfølger.

## Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.  
Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

## Byggemåte

UTVENDIG

### TG 2 | Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.  
Taktekking av opplektet sutak og tegl-takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er av eldre årgang. Det ble observert tegn til drypplekkasje på koffertloft, dette må utbedres. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. 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. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

### TG 2 | Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Snøfanger montert over inngangspartiet. Takhetter i aluminium/ stål utførelse. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Det er registrert rust på rennekroker og slitt bly rundt skorstein. 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

Yttervegger av trekonstruksjon fra byggeår (antatt tømmer) med utvendig liggende bordkledning. Betong/ mur underetasje. Det er variabel alder på ytterkledning. Ytterkledning er hovedsakelig av eldre årgang, ytterkledning på fasade mot sør er skiftet i regi av tidligere eier. Fasadene ble malt utvendig i 2022. Referer til tidligere tilstandsrapport. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Andre tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Overvåk tilstand jevnlig. Vedlikehold/ utskiftning av bord må påregnes.

### TG 2 | Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Saltak med takkonstruksjonen av antatt sperrekonstruksjon. Takopplett bygget i ca. 1980. Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang/trapperom. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Noen taksperr er lasket på/ forsterket. Nedbøyninger registret, men er ikke unormalt basert på alder. Det virker så noen taksperr er lasket på/forsterket, men forsterkning virker å være underimensjonert. Takkonstruksjon bør undersøkes nærmere og taksperr bør forsterkes v/ behov. Mitdryss ble observert. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Det må påregnes vedlikehold/ oppgradering av bygningsdelen.

### TG IU | Takkonstruksjon gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Salttak av antatt sperrekonstruksjon. Deler av takkonstruksjon er kledd igjen/ utilgjengelig for besiktigelse. Tilstand og lufting er ikke mulig å kontrollere. Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Deler av takkonstruksjon er gjenbygd. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Overvåk tilstanden jevnlig. Utbedringer av bygningsdelen kan ikke



utelukkes.

#### TG 2 | Vinduer

Vinduer av varierende alder og utførelse. Det er registret vinduer fra 1970 og 1980 tallet. Flere blyinnfattede vinduer. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registret råte i enkelte vinduslister og karmen. Det må påregnes at vinduene er værslitt og har redusert isoleringsevne basert på alder. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det påregnes vedlikehold for å holde tilstanden av vinduene.

#### TG 1 | Nyere vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. 3 vinduer skiftet i kjeller i 2014 og 2 stk. takvinduer skiftet i 2016. Normal bruksslitasje ifht. alder.

#### TG 1 | Dører

Ytterdør u-etg: Hvitt dørblad med felt av cotswold – glass, fra 2013/2014. (TG1) Ytterdør hoved-etg: Malt tredør. Ytterdør har blitt skiftet, ukjent når. Normal bruksslitasje ifht. alder.

#### TG 3 | Dører – 2

Eldre, profilert, dobbel terrassedør med glassfelt. Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftningsbehov. Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

### INNVENDIG

#### TG 1 | Overflater

Gulv: laminat, parkett, tregulv og fliser. Vegger: malte plater, malt panel, mdf-plater, tapet, malt strie og fliser. Innvendig tak: malte plater, malt strie og malt panel. Innvendige overflater har normal bruksslitasje i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har

ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Det ble registret knirk i tregulv. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

#### TG 3 | Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp såle mot grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Registeret skjevheter ikke uvanlig basert på byggeår og konstruksjoner. 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. Kostnadsestimat sett i sammenheng med en renovering av boligen. Kostnadsestimat: 50 000 – 100 000.

#### TG 0 | Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det ble foretatt radonmåling i 2002. Høyeste årsmiddelverdi som ble målt var 66 bq/m<sup>3</sup>. Tiltaksgrense for årsmiddelverdi er 100 bq/m<sup>3</sup>. Referer til tidligere tilstandsrapport.

#### TG 2 | Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner (2 stk, teglsteinspiper). Ildsted i spisestue med eldre peisovn. Ildsted i kjellerstue med åpen peis. Ildsted i stue med åpen peis. Feieluker er plassert på koffertloft. Sotluker er plassert i u-etg. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Overvåk tilstand jevnlig, rehabilitering av pipe kan ikke utelukkes. Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

#### TG 2 | Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, delvis gjenkledd på innside. Innforet kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert



plater/panel. Stålstender brukt på innforede vegger fra 2014/2015. Gulv mot grunn av betong direkte på grunn. Hulltaking utført i kjellerstue. Det er avvik: Under hulltaking i konstruksjon mot terreng ble det oppdaget dampspærre bak panelkledning. Dette var vanlig oppbyggingsmetode på 80-90-tallet, men er i dag definert som en risikokonstruksjon. Det ble registrert liten avstand mellom stenderverk og mur i betongvegg. Det er noe saltutslag på betonggulv i bod. Fuktvandring i grunnmur er normalt i h.h.t byggeår/alder. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Bruken av kjeller er avgjørende.

#### TG 2 | Innvendige trapper

Lukkede, malte tretrapper. Normal bruksslitasje ifht. alder. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp til 2 etg. mangler håndløper. Avvik i åpning i rekkverk og rekkverkshøyde i trapp til underetasje. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

#### TG 2 | Innvendige dører

Malte, profilerte dører. Dør med glass mellom gang og stue, varierende alder på innvendige dører. Normal bruksslitasje ifht. alder. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte eldre dører tar i karm. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

### VÅTROM | UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad opplyst å være fra 2014-2015. Badet ble innredet i 2014/2015. Arbeidet ble utført av Pihl Elektro AS og Rørservice AS. Membran/flisarbeid ble utført av bekjent murer. Referer til tidligere tilstandsrapport. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### TG 2 | Overflater og himling

Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg. Årstall: 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Andre tiltak: Rommet fungerer med avviket med dagens løsning av dusjvegger.

#### TG 2 | Overflater gulv

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler. Lokalt fall til sluk. Dvs 2 cm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone og 1,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk under badekar. Årstall: 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er to sluk i rommet, rommet fungerer med avviket.

#### TG 1 | Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran av ukjent utførelse. Årstall: 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave.

#### TG 2 | Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med to nedfelte servanter, dusjhjørne med glassdører, badekar og vegghengt toalett. Årstall: 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Løsning bør etableres inn til bod med sluk.

#### TG 1 | Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, tilluft under dør. Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

#### TG 1 | Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/ fuktsøk utført fra bod inn mot dusjsone på via åpen konstruksjon i bod. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Merk. Ved hulltaking er det bare en



mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området. Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom opplyst delvis modernisert i 2017. Referer til tidligere tilstandsrapport. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Vaskerom var tidligere bad.

### TG 2 | Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater og downlights, malte mdf-plater på vegg. Årstall: 2017. Kilde: tidligere salgsoppgave. Vurdering av avvik: Overflaten har fuktskade. Det er registret svellinger i veggplater ved vask. Uegnede plater på våtrom. Andre tiltak: Veggplater er ikke fuktbestandig og bør beskyttes mot fukt.

### TG 2 | Overflater gulv

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler. Under modernisering ble det lagt membran på eksisterende gulvflis. Varmekabler ble ikke skiftet. Referer til tidligere tilstandsrapport. Lokalt fall til sluk. Dvs 2 cm fall fra gulv v/dør til sluk. Årstall: 2017. Kilde: tidligere salgsoppgave. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Konsekvens/tiltak: våtrommet fungerer med dette avviket.

### TG 1 | Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran av ukjent utførelse. Årstall: 2017. Kilde: tidligere salgsoppgaver.

### TG 2 | Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom inneholder vegghengt toalett, vask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Årstall: 2017. Kilde: tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Andre

tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Våtrommet fungerer med avviket.

### TG 1 | Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, tilluft under dør. Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG IU | Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på dette vaskerommet ligger mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringdagen. Årstall: 2017. Kilde: tidligere salgsoppgave.

## LOFTETASJE > BAD 2. ETASJE

### Generell

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at våtrommet har passert forventet levetid. Våtrommet fremstår i normalt stand ift. alder, det kan likevel ikke påregnes noen restlevetid mtp. vanntetthet mm, uten ytterligere undersøkelser. Bruk av dusjkabinett forlenger brukstiden noe. Generell beskrivelse: Gulv: flis. Vegger: flis. Innvendig tak: malt strie. Rommet inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og servant. Speil over servant. Sluk av eldre støpejernssluk. Elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg. Varmekabler i gulv, ikke funksjonstestet. Badet er eldre og bør vurderes oppgradert. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over 300 000.

### TG IU | Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på dette badet ligger mot yttervegg og tilstøtende vegg i dusjsone vender mot soverom og er en tynn heltre/panelvegg. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner



som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

## KJØKKEN

### TG 1 | Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Skrog av finèr. Tre -benkeplater, nedfelt, porsolen vaskebeslag. Integreert oppvaskmaskin og frittstående komfyr og kjøleskap. Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje ifht. alder.

### TG 1 | Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Årstall: 2023 Kilde: Eier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 | Vannledninger

Vannledninger av "rørirør" system. Fordelerskap på i bod i kjelleretasje og på vaskerom hovedetasje. Synlig lekkasjerør fra rørskap med utløp på vaskerom og i bod. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

### TG 2 | Eldre kobberrør

Vannforsyningsrør av kobber. Hovedinntak i kobber og vannrør av kobber til bad og servant i gang i loft-etg. Kobberrør er av eldre årgang. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 | Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (rørfornytt). Plastrør under vask og servant.

Det ble utført rørfornyng av avløpsrør i u-etg i 2019. Arbeidet ble utført av Avløps Spesialisten AS. 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 1 | Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk styrt avtrekk fra våtrom. Ventilator på kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer og yttervegg.

### TG 1 | Varmesentral

Varmepumpe med innedel i stue. Ukjent alder.

### TG 2 | Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter installert i bod. Varmtvannsbereder har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereder på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet. Årstall: 1998. Kilde: produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### TG 1 | Elektrisk anlegg

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



av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap plassert i gang på loft. TG 0 | Branntekniske forhold

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser og fjell. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

### TG 2 | Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering av antatt drenerende/ kultede masser. Generelt: Funksjonalitet av drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet ut fra visuell besiktelse. Det kan være forhold under bakkenivå som har negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect). Drenering antas å være passert halvparten av forventet brukstid. I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Drenering en levetid på 20-60 år. 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. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. 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 og være avgjørende.

### TG 2 | Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betong, mur og stein. Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset. Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner/gråsteinsmur og betong, pusset og malt på utside. Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er påvist andre avvik: Mindre sprekker registret i innvendig bod under oppussing. Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført. Andre tiltak: Registeret sprekker er ikke uvanlig basert på alder. Pga bygningens alder: Overvåk tilstanden på grunnmur, foreta utbedringer v/ behov.

### TG 3 | Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer/ hagemur er av naturstein og lecablokker. Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Andre tiltak: Ny eier må selv vurdere om det er behov for rekkverk på mur. Overvåk tilstand jevnlig. Utbedringer av forstøtningsmurer kan ikke utelukkes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

### TG 2 | Terrengforhold

Bolig ligger i skrående terreng. Det kan ikke utelukkes at vann, mindre bekker dannes og renner mot hus ved regn. KPA 2018 Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

### TG 2 | Utvendige vann- og avløpsledninger



Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Tilstand på utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, men vurdert ut ifra alder. 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.

## GARASJE

Beskrivelse:

Byggeår: 1970, tilbygd i ca 1980 (boddell). Ringmur i betong. Gulv mot grunn i betong. Oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Profilerte stålplater på bakside. Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med profilerte stålplater. Renner og nedløp i plast. Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen er bygd inntil nabogarasje. Det er åpen skillevegg mellom garasjer. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

## Formuesverdi

Kr 1 857 566,- som primærbolig og kr 7 058 750,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

## Kommunale avgifter

Kr 31 597,- per år inkl. eiendomsskatt.

## Faste løpende kostnader

Strøm, kommunale avgifter/eiendomsskatt, internett og

innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

## Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Medfølger ikke handelen:

- Alt av løsøre.
- Krukker i hage.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal vei.

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? Ja.

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? Ja.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.08.1970. Attesten gjelder dobbelgarasje.
- Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10.05.1957. Attesten gjelder utgraving av kjeller med innredning av sanitæranlegg m.m.
- Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 21.10.1977. Attesten gjelder heving av hagemur.
- Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 07.03.1980. Attesten gjelder bolig.

## Offentlige planer/konsesjonsplikt

Eiendommen ligger i ytre fortettingssone.

Eiendommen er regulert til boligområde.

For eiendommen gjelder følgende planer:

KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

- PlanID: 65270000. Dekningsgrad: 100 %

KOMMUNEDELPLAN(ER): ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

- PlanID: 9730000. Dekningsgrad: 100 %

REGULERINGSPLANER PÅ GRUNNEN: ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD



- PlanID: 10750000. Dekningsgrad: 100 %  
RESTRIKSJONSOMRÅDER I KOMMUNEDELPLAN
- PlanID: 9730000 149 - Område unntatt fra rettsvirkning.  
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

- PlanID: 65270000. 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg.  
Ytre fortettingssone. Y. Dekningsgrad: 100,0 %
- PlanID: 9730000. 1 - Nåværende 110 - Boligområder.  
Dekningsgrad: 100,0 %

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- PlanID: 65270000 KpAngittHensynSone H570\_3. Landås.  
Dekningsgrad: 100,0 %
- PlanID: 65270000 KpFareSone H310\_1 Aktsomhetsområder  
for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Dekningsgrad:  
100,0 %
- PlanID: 65270000 KpStøySone H220\_3 Vei støy - gul sone.  
Dekningsgrad: 86,5 %

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

[www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan)

Konsesjon: Nei.

Odel: Nei.

### **Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter** HEFTELSE

1958/6956-1/106 Best. om vann/kloakkledn.  
30.07.1958

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av  
Fellesledninger m.v.

### **GRUNNDATA**

1952/10862-1/106 Registrering av grunn  
05.12.1952

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1029

1957/6083-1/106 Registrering av grunn  
15.07.1957

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1045

1972/4574-1/106 Registrering av grunn  
12.07.1972

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1047

### **Utleieadgang**

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at bygningstegninger mottatt fra Bergen kommune ikke stemmer overens med dagens bruk. I boligens underetasje er det tegnet inn vaskerom, matboder, vedboder, sykkelrom, to WC-er og styrt. Det som i dag er innredet som stue og soverom er på opprinnelig bygningstegninger tegnet inn som vedboder og sykkelrom. Det som er innredet som kjøkken er tegnet som matboder, og deler av boden er på opprinnelige tegninger tegnet inn som styrt og to WC-er. Det kreves bruksendring for å få soverom, stue og kjøkken godkjent til rom for varig opphold. Det samme gjelder boden, som må bruksendres fra varig opphold til tilleggsdel. Trappen ned til underetasjen er også flyttet i sammenlignet med de originale bygningstegningene hvor trappen var plassert ved vaskerommet. I dagens løsning er trappen flyttet nærmere kjøkkenet. Se vedlagte bygningstegninger. Megler har i sin kontroll av tegninger oversendt fra Bergen kommune



avdekket avvik mellom originale bygningstegninger og dagens bruk. Det er kun boligens underetasje og loftetasje som vises og er spesifisert på tegningene. Boligen selges slik den står i dag og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde, få godkjent eller omgjøre boligen i etterkant av salget. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved for eksempel krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved en søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko ettersom boligen selges slik den står i dag.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.



# Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

## Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1, 2 og 3 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på utvendig: takteking, veggkonstruksjon, vinduer, takkonstruksjon/loft, pipe og ildsted og nedløp og beslag. Innvendig: rom under terreng, innvendige trapper og innvendige dører. Våtrom > underetasje: overflater vegger og himling. Overflater gulv, sanitærutstyr og innredning. Våtrom > vaskerom: overflater vegger og himling, overflater gulv, sanitærutstyr og innredning. Tekniske installasjoner: eldre kobberør, avløpsrør og varmtvannstank. Tomteforhold: drenering, utvendige vann- og avløpsledninger og grunnmur og fundamenter. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:3 er satt på utvendig: dører - 2. Innvendig: etasjeskille/gulv mot grunn. Våtrom> 2. etasje: generell. Tomteforhold: forstøtningsmurer. Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Markus Gilmore. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

## Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Eiendomsmeidler 1 betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt fastpris for

gjennomføring av salgsoppdraget. Fastpris er avtalt til kr 64 500,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 15 900,- for markeds pakke, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 400,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

## Tilstandsrapport utført av

Markus Gilmore.

## Tilstandsrapport

07.10.2024.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

## Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 17500,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

## Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg. Tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

## Finansiering

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Eiendomsmeidleren er underlagt lov om hvitvasking. Dette



innebærer at eiendomsmegleren har plikt å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

**Ansvarlig Megler**

Salgsleder / Eiendomsmegler Benjamin Strømsnes Wigum

Mobil 48 88 84 00

E-post [bw@kapa.no](mailto:bw@kapa.no)

Eiendomsmegler 1

Torgallmenningen Eiendomsmegling AS

Marken 19, 5832 Bergen

Org.nr: 990975299

[www.kapa.no](http://www.kapa.no)

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 17.10.2024













Vedlegg og  
dokumenter





# Tilstandsrapport


Enebolig  
Kolstien 8 A, 5097 BERGEN  
BERGEN kommune  
# gnr. 161, bnr. 1049

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m<sup>2</sup> BRA-i: 221 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.09.2024    Rapportdato: 07.10.2024    Oppdragsnr.: 20790-1255    Referansenummer: GC2015  
Autorisert foretak: MG Byggtakst AS    Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore    Vår ref: Markus Gilmore



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## MG Byggtakst AS

MG Byggtakst AS er lokalisert i Bergen, og leverer tjenester i Vestland Fylke. Firmaet er medlem av Norsk Takst og godkjent innen verditaksering, boligtilstand, skadetaksering, naturskade og skjønn. MG Byggtakst viktigste verdier er faglig kompetanse, uavhengighet og integritet.



Rapportansvarlig

*Markus Gilmore*

Markus Ellingsen Gilmore  
Uavhengig Takstingeniør  
mg@mgbyggtakst.no  
932 61 609





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDelen ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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.





## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger:

Eier har rekvirert tilstandsrapport av boligen.  
Eier var tilstede på befaringsdagen, og har gitt generelle opplysninger om boligen.

### Referansenivå:

Bolig er oppført i tradisjonell konstruksjon ihht byggeåret (1750), og etter den gangs gjeldende regelverk og byggeskikk.

### Egenskaper:

Egenskaper som f. eks generelle HMS krav, tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1750, enn bygninger oppført etter dagens krav.

### Vurdering:

Boligen bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand, i forhold til alder. Det vil likevel måtte påregnes oppgraderinger og utskiftninger i årene som kommer.

Eier har bodd i boligen siden 2023. I denne perioden har eier utført normal vedlikehold, oppgradert hagen, kjøkken og installert el-billader.

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler.

En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1750 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det forutsettes og er nødvendig at evt. nye eier leser og setter seg inn i egenerklæringen, da det er viktig informasjon i denne. Ikke all informasjon fra egenerklæringen er medtatt i denne tilstandsrapporten.

### Enebolig - Byggeår: 1750

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av opplekket sutak og tegl-takstein. .  
Takrenner og nedløp i plast.  
Snøfanger montert over inngangspartiet.  
Takhetter i aluminium/ stål utførelse.  
Yttervegger av trekonstruksjon fra byggeår (antatt tømmer) med utvendig liggende bordkledning.  
Betong/ mur underetasje.  
Det er variabel alder på ytterkledning.  
Ytterkledning er hovedsakelig av eldre årgang, ytterkledning på fasade mot sør er skiftet i regi av tidligere eier. Fasadene ble malt utvendig i 2022.  
Referer til tidligere tilstandsrapport.  
Saltak med takkonstruksjonen av antatt sperrekonstruksjon. Takoppsett bygget i ca. 1980.  
Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang/trapperom.  
Salttak av antatt sperrekonstruksjon.  
Deler av takkonstruksjon er kledd igjen/ utliggjengelig for besiktigelse. Tilstand og lufting er ikke mulig å kontrollere.  
Vinduer av varierende alder og utførelse. Det er registret vinduer fra 1970 og 1980 tallet.  
Flere blyinnfattede vinduer.  
Malte trevinduer med 2-lags glass.  
3 vinduer skiftet i kjeller i 2014 og 2 stk. takvinduer skiftet i 2016.  
Normal bruksslitasje ifht. alder.  
Ytterdør u-etc: Hvitt dørblad med felt av cotswold - glass, fra 2013/2014. (TG1)  
Ytterdør hoved-etc: Malt tredør. Ytterdør har blitt skiftet, ukjent når.  
Normal bruksslitasje ifht. alder.  
Eldre, profilert, dobbel terrassedør med glassfelt.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Gulv: laminat, parkett, tregulv og fliser.  
Vegger: malte plater, malt panel, mdf-plater, tapet, malt strie og fliser.  
Innvendig tak: malte plater, malt strie og malt panel.  
Det ble registret knirk i tregulv.  
Malte, profilerte dører. Dør med glass mellom gang og stue. varierende alder på innvendige dører.  
Lukkede, malte tretrapper.  
Støp såle mot grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag.  
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.  
Det ble foretatt radonmåling i 2002. Høyeste årsmiddelverdi som ble målt var 66 bq/m<sup>3</sup>. Tiltaksgrense for årsmiddelverdi er 100 bq/m<sup>3</sup>. Referer til tidligere tilstandsrapport.  
Skorstein i murkonstruksjoner (2 stk, teglsteinspipe).  
Ildsted i spisestue med eldre peisovn.  
Ildsted i kjellerstue med åpen peis.  
Ildsted i stue med åpen peis.  
Feieluker er plassert på koffertloft. Sotluker er plassert i u-etc.  
Deler av grunnmuren ligger mot tiffylte masser, delvis gjenkledd på innside.  
Innført kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater/panel. Stålstender brukt på innfødde vegger fra 2014/2015.  
Gulv mot grunn av betong direkte på grunn.  
Hulltaking utført i kjellerstue.

### VÅTROM

Bad underetasje  
Bad opplyst å være fra 2014-2015.  
Badet ble innredet i 2014/2015. Arbeidet ble utført av Pihl Elektro AS og Rørservice AS. Membran/flisarbeid ble utført av bekjent murer. Referer til tidligere tilstandsrapport.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.  
Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg.  
Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler.  
Lokalt fall til sluk. Dvs 2 cm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone og 1,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk under badekar.  
Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.  
Badet inneholder innredning med to nedfelte servanter, dusjhjørne med glassdører, badekar og vegghengt toalett.  
Elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.  
Hulltaking/ fuktsøk utført fra bod inn mot dusjsone på via åpen konstruksjon i bod.  
Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative

[Gå til side](#)

symptomer i kontrollert område.

Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

### Vaskerom hovedetasje

Vaskerom opplyst delvis modernisert i 2017. Referer til tidligere tilstandsrapport.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Vaskerom var tidligere bad.  
Innvendig tak med malte plater og downlights, malte mdf-plater på vegg.  
Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler.  
Under modernisering ble det lagt membran på eksisterende gulvflis. Varmekabler ble ikke skiftet. Referer til tidligere tilstandsrapport.  
Lokalt fall til sluk. Dvs 2 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vaskerom inneholder vegghengt toalett, vask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Våtsone på dette vaskerommet ligger mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

### Bad 2. etasje

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at våtrommet har passert forventet levetid.  
Våtrommet fremstår i normalt stand ift. alder, det kan likevel ikke påregnes noen restlevetid mtp. vanntetthet mm, uten ytterligere undersøkelser.  
Bruk av dusjkabinett forlenger brukstiden noe.  
Generell beskrivelse:  
Gulv: flis. Vegger: flis. Innvendig tak: malt strie.  
Rommet inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og servant. Speil over servant.  
Sluk av eldre støpejernssluk.  
Elektrisk styrt vavtrekksvifte i yttervegg.  
Varmekabler i gulv, ikke funksjonstestet.  
Badet er eldre og bør vurderes oppgradert.  
Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Våtsone på dette badet ligger mot yttervegg og tilstøtende vegg i dusjsone vender mot soverom og er en tynn heltre/panelvegg. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.



## Beskrivelse av eiendommen

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Skrog av finér.

Tre -benkeplater, nedfelt porselen vaskebeslag. Integriert oppvaskmaskin og frittstående komfyr og kjøleskap.

Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.

Normal bruksslitasje ifht. alder. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av "rørirør" system. Fordelerskap på i bod i kjelleretasje og på vaskerom hovedetasje.

Vannforsyningsrør av kobber.

Hovedinntak i kobber og vannrør av kobber til bad og servant i gang i loft-etg.

Avløpsrør av støpejern (rørfornyet). Plastrør under vask og servant.

Det ble utført rørfornyning av avløpsrør i u-etg i 2019. Arbeidet ble

utført av Avløps Spesialisten AS.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk styrt avtrekk fra våtrom.

Ventilator på kjøkken.

Tilluft via ventiler i vinduer og yttervegg.

Varmepumpe med innedel i stue. Ukjent alder.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter installert i bod.

Varmtvannsbereder har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereder på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet.

Sikringskap plassert i gang på loft.

Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringskap med automatsikringer og automatisk strømvaleser.

Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse.

El.kontroll ble utført 16.03.2023 av NH Elektro AS.

Avvik er utbedret. Referer til tidligere tilstandsrapport.

Eier opplyser: Installert 3-fase elbillader på garasjen, og satt inn eget sikringskap i garasje for å ha mulighet til å hente ut mer strøm i garasjen enn det allerede er i dag.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert.

Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen.

Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

## Beskrivelse av eiendommen

Grunnforholdene på antatt faste masser og fjell. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

Drenering av antatt drenerende/ kultede masser.

Generelt: Funksjonalitet av drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet ut fra visuell besiktelse. Det kan være forhold under bakkenivå som har negativ betydning (eks vannåner i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect).

Drenering antas å være passert halvparten av forventet brukstid.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Drenering en levetid på 20-60 år.

Grunnmur og fundamenter av betong, mur og stein.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset. Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner/gråsteinsmur og betong, pusset og malt på utside.

Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besikiget/tilstandsvurdert. Forstøtningsmurer/ hagemur er av naturstein og lecablokker.

Bolig ligger i skrående terreng. Det kan ikke utelukkes at vann, mindre bekker dannes og renner mot hus ved regn.

KPA 2018 Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Tilstand på utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, men vurdert ut ifra alder.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Planløsning i underetasje er endret og innredet annerledes ifht. godkjente tegninger.

Det er ikke fremvist tegning av hovedetasje. WC innredet som bad på loftetasje. Endringer er ikke dokumentert godkjent.

#### Garasje

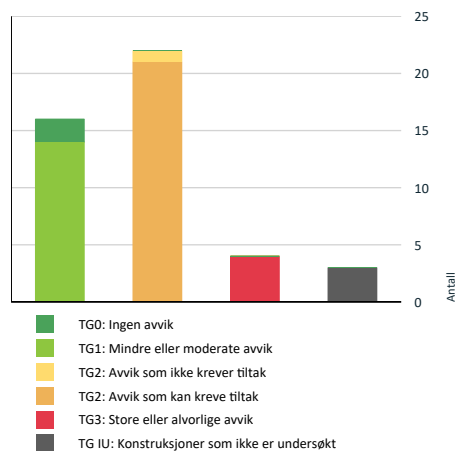
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger datert 28.10. 1969 og ferdigattest datert 18.08.1970 fremvist av megler.



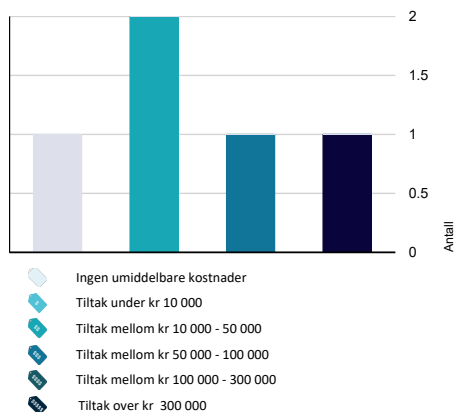
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Tilstandsrapporten bygger på observasjoner av boligens utside og innside, samt eventuelle tilhørende balkonger og/eller andre utearealer. Det er kun bygningsdeler i direkte tilknytning til boligen som er tilstands vurdert. Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning - og byggeforskriftene, selv om de er måleverdige. Areal kan avvike fra godkjente tegninger. Det forutsettes og er nødvendig at evt. nye eier leser og setter seg inn i egenerklæringen, da det er viktig informasjon i denne. Ikke all informasjon fra egenerklæringen er medtatt i denne tilstandsrapporten.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje > Bad 2. etasje > Generell [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøttningsmurer [Gå til side](#)

##### TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon gjenkledd del [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje > Bad 2. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TO 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](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

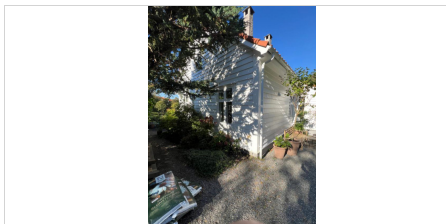
## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Eldre kobberør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1750

**Kommentar**  
Byggeår hentet fra eiendomsverdi per 19.09.2024

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bolig og eiendom utfra alder/ konstruksjon. Jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bolig og hage fremstår jevnlig vedlikeholdt, men har noen behov for oppgraderinger.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Oppgradert hage
2023	Modernisering	Foret inn yttervegger i stue 5 cm. Oppgraderte overflater.

Takrenner og nedløp i plast.  
Snøfanger montert over inngangspartiet.  
Takhetter i aluminium/ stål utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rust på rennekroker og slitt bly rundt skorstein.

#### 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

Yttervegger av trekonstruksjon fra byggeår (antatt tømmer) med utvendig liggende bordkledning. Betong/ mur underetasje.

Det er variabel alder på ytterkledning. Ytterkledning er hovedsakelig av eldre årgang, ytterkledning på fasade mot sør er skiftet i regi av tidligere eier. Fasadene ble malt utvendig i 2022. Referer til tidligere tilstandsrapport.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Overvåk tilstand jevnlig. Vedlikehold/ utskiftning av bord må påregnes.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Saltak med takkonstruksjonen av antatt sperrekonstruksjon. Takoppsett bygget i ca. 1980.  
Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang/trapperom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Noen taksperr er lasket på/ forsterket. Nedbøyninger registrert, men er ikke unormalt basert på alder.  
Det virker så noen taksperr er lasket på/forsterket, men forsterkning virker å være underimensjonert.  
Takkonstruksjon bør undersøkes nærmere og taksperr bør forsterkes v/ behov.

Mitdryss ble observert. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader.  
Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

#### Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det må påregnes vedlikehold/ oppgradering av bygningsdelen.

## TG 1U Takkonstruksjon gjenkledd del

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Salttak av antatt sperrekonstruksjon.  
Deler av takkonstruksjon er kledd igjen/ utligjengelig for besiktigelse. Tilstand og lufting er ikke mulig å kontrollere.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Deler av takkonstruksjon er gjenbygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Overvåk tilstanden jevnlig. Utbedringer av bygningsdelen kan ikke utelukkes.

## TG 2 Vinduer

Vinduer av varierende alder og utførelse. Det er registrert vinduer fra 1970 og 1980 tallet.  
Flere blyinnfattede vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert råte i enkelte vinduslister og karmen.  
Det må påregnes at vinduene er værslitt og har redusert isoleringsevne basert på alder.

#### Konsekvens/tiltak

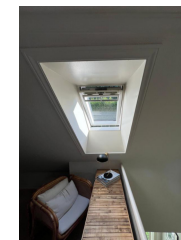
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det påregnes vedlikehold for å holde tilstanden av vinduene.



## TG 1 Nyere vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.  
3 vinduer skiftet i kjeller i 2014 og 2 stk. takvinduer skiftet i 2016.  
Normal bruksalder ifht. alder.





# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Ytterdør u-etg: Hvitt dørblad med felt av cotswold - glass, fra 2013/2014. (TG1)

Ytterdør hoved-etg: Malt tredør. Ytterdør har blitt skiftet, ukjent når. Normal brukslitasje ifht. alder.



## TG 3 Dører - 2

Eldre, profilert, dobbel terrassedør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: laminat, parkett, tregulv og fliser.  
Vegger: malte plater, malt panel, mdf-plater, tapet, malt strie og fliser.  
Innvendig tak: malte plater, malt strie og malt panel.

Innvendige overflater har normal brukslitasje i forhold til alder, og er skjønnmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Det ble registrert knirk i tregulv. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp såle mot grunn.  
Etasjeskiller av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

Registeret skjevheter ikke uvanlig basert på byggeår og konstruksjoner.

### 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.

Kostnadsestimat sett i sammenheng med en renovering av boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdi.

Det ble foretatt radonmåling i 2002. Høyeste årsmiddelverdi som ble målt var 66 bq/m<sup>3</sup>. Tiltaksgrense for årsmiddelverdi er 100 bq/m<sup>3</sup>. Referer til tidligere tilstandsrapport.

### TG 2 Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner (2 stk, teglsteinspiper).  
Ildsted i spisestue med eldre peisovn.  
Ildsted i kjellerstue med åpen peis.  
Ildsted i stue med åpen peis.  
Feieluker er plassert på koffertloft. Sotluker er plassert i u-etg.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering nærmer seg.

Overvåk tilstand jevnlig, rehabilitering av pipe kan ikke utelukkes. Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, delvis gjenkledd på inside.

Innført kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater/panel. Stålstender brukt på innforedde vegger fra 2014/2015.

Gulv mot grunn av betong direkte på grunn.

Hulltaking utført i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under hulltaking i konstruksjon mot terreng ble det oppdaget dampspærre bak panelledning. Dette var vanlig oppbyggingsmetode på 80-90-tallet, men er i dag definert som en risikokonstruksjon. Det ble registrert liten avstand mellom stenderverk og mur i betongvegg. Det er noe saltutslag på betonggulv i bod. Fuktvandring i grunnmur er normalt i h.h.t byggeår/alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Bruken av kjeller er avgjørende.

## TG 2 Innvendige trapper

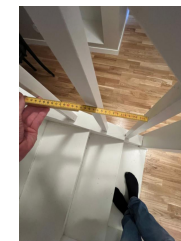
Lukkede, malte tretrapper.  
Normal brukslitasje ifht. alder.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp til 2 etg. mangler håndløper. Avvik i åpning i rekkverk og rekkverkshøyde i trapp til underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## TG 2 Innvendige dører

Malte, profilerte dører. Dør med glass mellom gang og stue, varierende alder på innvendige dører. Normal brukslitasje ifht. alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte eldre dører tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

#### Generell

Bad opplyst å være fra 2014-2015. Badet ble innredet i 2014/2015. Arbeidet ble utført av Pihl Elektro AS og Rørservice AS. Membran/flisarbeid ble utført av bekjent murer. Referer til tidligere tilstandsrapport. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

## TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket med dagens løsning av dusjvegger.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler.

Lokalt fall til sluk. Dvs 2 cm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone og 1,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk under badekar.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er to sluk i rommet, rommet fungerer med avviket.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran av ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med to nedfelte servanter, dusjhjørne med glassdører, badekar og vegghengt toalett.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Løsning bør etableres inn til bod med sluk.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/ fuktsøk utført fra bod inn mot dusjsone på via åpen konstruksjon i bod.

Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område.

Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom opplyst delvis modernisert i 2017. Referer til tidligere tilstandsrapport.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Vaskerom var tidligere bad.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater og downlights, malte mdf-plater på vegg.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

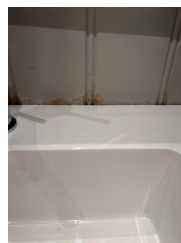
Det er registret svellinger i veggplater ved vask.

Uegnede plater på våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggplater er ikke fuktbestandig og bør beskyttes mot fukt.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler. Under modernisering ble det lagt membran på eksisterende gulvflis. Varmekabler ble ikke skiftet. Referer til tidligere tilstandsrapport. Lokalt fall til sluk. Dvs 2 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran av ukjent utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom inneholder vegghengt toalett, vask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Våtrommet fungerer med avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner på dette vaskerommet ligger mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## LOFTETASJE > BAD 2. ETASJE

### TG 3 Generell

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at våtrommet har passert forventet levetid.

Våtrommet fremstår i normalt stand ift. alder, det kan likevel ikke påregnes noen restlevetid mtp. vanntetthet mm, uten ytterligere undersøkelser. Bruk av dusjkabinett forlenger brukstiden noe.

## Generell beskrivelse:

Gulv: flis. Vegger: flis. Innvendig tak: malt strie.

Rommet inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og servant. Speil over servant.

Sluk av eldre støpejernssluk.

Elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg.

Varmekabler i gulv, ikke funksjonstestet.

Badet er eldre og bør vurderes oppgradert.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



## LOFTETASJE > BAD 2. ETASJE

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner på dette badet ligger mot yttervegg og tilstøtende vegg i dusjsone vender mot soverom og er en tynn heltre/panelvegg. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning



## Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Skrog av finèr. Tre -benkeplater, nedfelt, porsolen vaskebeslag. Integriert oppvaskmaskin og frittstående komfyr og kjøleskap. Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje ifht. alder.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannledninger av "rørirør" system. Fordelerskap på i bod i kjelleretasje og på vaskerom hovedetasje. Synlig lekkasjerør fra rørskap med utløp på vaskerom og i bod. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

#### TG 2 Eldre kobberrør

Vannforsyningsrør av kobber. Hovedinntak i kobber og vannrør av kobber til bad og servant i gang i loft-etg. Kobberrør er av eldre årgang.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (rørfornytt). Plastrør under vask og servant. Det ble utført rørfornyng av avløpsrør i u-etg i 2019. Arbeidet ble utført av Avløps Spesialisten AS.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

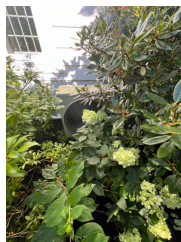
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk styrt avtrekk fra våtrom. Ventilator på kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer og yttervegg.

#### TG 1 Varmesentral

Varmepumpe med innedel i stue. Ukjent alder.



#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter installert i bod. Varmtvannsbereider har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereider på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

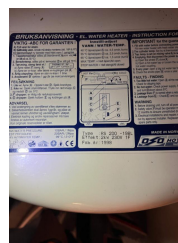
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapp plassert i gang på loft.

Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringskapp med automatsikringer og automatisk strømvaleser. Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. El.kontroll ble utført 16.03.2023 av NH Elektro AS. Avvik er utbedret. Referer til tidligere tilstandsrapport.

Eier opplyser: Installert 3-fase elbillader på garasjen, og satt inn eget sikringskapp i garasje for å ha mulighet til å hente ut mer strøm i garasjen enn det allerede er i dag.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert. Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen.

- 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)?  
Ja

#### Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ukjent

#### Inntak og sikringskapp

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

#### Generell kommentar

Ny inntakskabel og oppgradering av sikringskapp i 2013. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU): El.kontroll ble utført 16.03.2023 av NH Elektro AS. Avvik er utbedret. Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskifting av eldre el.komponenter hvis man ønsker dagens standard. Det henvises til rapport for nærmere beskrivelse om tilstand. Referer til tidligere tilstandsrapport.



#### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat.

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



## Tilstandsrapport



- 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 og være avgjørende.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betong, mur og stein.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner/gråsteinsmur og betong, pusset og malt på utside. Deler av grunnmur ligger bak påførende kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besikket/tilstandsvurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke dannelse.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre sprekker registret i innvendig bod under oppussing.

Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registeret sprekker er ikke uvanlig basert på alder.

Pga bygningens alder: Overvåk tilstanden på grunnmur, foreta utbedringer v/ behov.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer/ hagemur er av naturstein og lecablokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny eier må selv vurdere om det er behov for rekkverk på mur. Overvåk tilstand jevnlig. Utbedringer av forstøtningsmurer kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Terrengforhold

Bolig ligger i skrående terreng. Det kan ikke utelukkes at vann, mindre bekker dannes og renner mot hus ved regn.

KPA 2018 Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser og fjell. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering av antatt drenerende/ kultede masser.

Generelt: Funksjonalitet av drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet ut fra visuell besiktelse. Det kan være forhold under bakkenivå som har negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect).

Drenering antas å være passert halvparten av forventet brukstid. I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Drenering en levetid på 20-60 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Tilstand på utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, men vurdert ut ifra alder.

#### Vurdering av avvik:

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

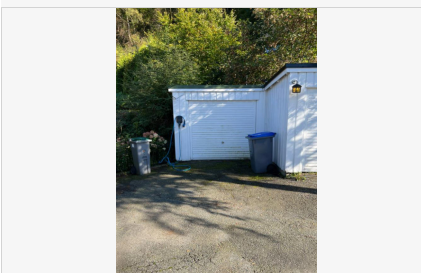
#### Konsekvens/tiltak

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



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

1970

#### Kommentar

Byggeår hentet fra ferdigattest datert 18.08.1970

#### Standard

Bygget har enkel/ eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget bærer preg av utsatt vedlikehold. Vedlikehold og oppgradering må påregnes.

#### Beskrivelse

Byggeår: 1970, tilbygd i ca 1980 (boddell).

Ringmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Profilerte stålplater på bakside.

Pulltak, konstruksjon av taksperrer tekkt med profilerte stålplater.

Renner og nedløp i plast.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen er bygd inntil nabogarasje. Det er åpen skillevegg mellom garasjer.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

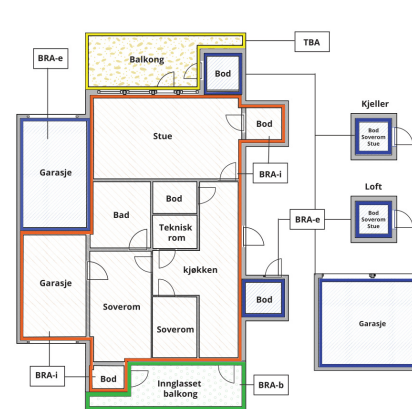
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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 garasjanlegg er ikke måleverdig areal

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

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealen 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	77			77	
1.Etasje	88			88	
Loftetasje	56			56	
<b>SUM</b>	<b>221</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>221</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Yttergang , Arbeidsrom , Gang m/trapp , Kjellerstue , Bad underetasje, Bod (under oppussing), Innredet bod		
1.Etasje	Entré , Vaskerom , Hall m/trapp , Kjøkken , Spisestue , Stue /tvstue		
Loftetasje	Gang m/trapp, Hovedsoverom , Omkleddningsrom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad 2. etasje		

## Kommentar

Arealer i tabell angis i hele m<sup>2</sup> og er avrundet.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted samt bruken av rommet. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er godkjent ihht. til bruken.

Arealer rom:

Underetasje:

Yttergang, ca. 4,5 m<sup>2</sup>. Arbeidsrom, ca. 7,7 m<sup>2</sup>. Gang med trapp, ca. 10,8 m<sup>2</sup>. Kjellerstue, ca. 22,0 m<sup>2</sup>. Bad, ca. 7,3 m<sup>2</sup>. Bod (under oppussing), ca. 8,8 m<sup>2</sup>. Innredet bod, ca. 9,0 m<sup>2</sup>.

1. etasje:

Entre, ca. 4,1 m<sup>2</sup>. Vaskerom, ca. 5,3 m<sup>2</sup>. Hall med trapp, ca. 10,5 m<sup>2</sup>. Kjøkken, ca. 8,9 m<sup>2</sup>. Spisestue, ca. 15,6 m<sup>2</sup>. Stue/ TV-stue, ca. 38 m<sup>2</sup>.

Loftetasje:

Gang med trapp, ca. 10,0 m<sup>2</sup>. Hovedsoverom, ca. 11,2 m<sup>2</sup>. Omkleddningsrom, ca. 2,7 m<sup>2</sup>. Soverom 2, ca. 7,7 m<sup>2</sup>. Soverom 3, ca. 7,3 m<sup>2</sup>. Soverom 4, ca. 9,9 m<sup>2</sup>. Bad, ca. 2,7 m<sup>2</sup>.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 7,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,7 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 2-etg.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som oppas av innebygd skap/garderobeskap.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsning i underetasje er endret og innredet annerledes ifht. godkjente tegninger.

Det er ikke fremvist tegning av hovedetasje. WC innredet som bad på loftetasje. Endringer er ikke dokumentert godkjent.

### 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?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se kommentarer under tilbygg/ moderniseringer.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden i deler av u-etg og hele loft-etg er under 2,20 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:

Vinduer i u-etg tilfredsstillende ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys.

Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

AVVIK RØMNINGSVEI:

Flere vinduer har mindre åpnings bredde enn 0,50 m.

Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong

som rømningsvei. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst

0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.



Det er ikke søkt om bruksendring i forbindelse med innredning av u-etg.

#### ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesakmappe.

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		14		14		8	22
<b>SUM</b>		<b>14</b>				<b>8</b>	<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>						

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Garasje med en biloppstillingsplass (14 m<sup>2</sup>, gulvareal: 22 m<sup>2</sup>)

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger datert 28.10. 1969 og ferdigattest datert 18.08.1970 fremvist av megler.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	200	21
Garasje	0	14

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør
	Wim H. Stunner	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1049		0	963.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kolstien 8 A

#### Hjemmelshaver

Norstad Kristiane Strømsnes, Stunner Wim  
Hetland

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Enebolig i rolig, og etablert boligområde på Landås.

Dagligvare like ved og gangavstand til Sletten Senter med det meste av servicetilbud samt bybanestopp. Busstopp like ved. Ca. 2-3 km til Haukeland Sykehus og

Høgskolen på Vestlandet, og ca. 7 km til Bergen Sentrum. Like ved finner man Tveitevannet, med stier rundt vannet og det er fine turmuligheter på Ulriken, Natlandsfjelet og byfjellene.

#### Adkomstvei

Offentlig til privat vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.



## Regulering

Formål: Bolig  
Planområde  
Objekttype: Reguleringsplanområde  
Plannavn: ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD  
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan  
Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten  
Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst  
Ikrafttredelsesdato: 28/1/1954  
Lovreferanse: 2 - BL 1924  
PlanID: 10750000  
Forslagsstiller:  
Kunngjøringsdato:  
Planregister: Mer informasjon  
PBE Saksinnsyn: Mer informasjon

KPA 2018 Arealformål: Ytre forfettingssone

For nærmere informasjon se salgsoppgaven, [www.bergenskart.no](http://www.bergenskart.no) eller kontakt Bergen kommune.

## Om tomten

Eiet tomt på 963,9 m<sup>2</sup>.  
Utearealet er flott opparbeidet hage med plattning, plen og frukttrær. Asfaltert innkjørsel, garasje, p-plasser og gjerde.

## Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken.  
Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

## Oppvarming

Elektrisk og vedovn.  
Varmekabler i entré, oppholdsrom, kjellerstue og bad i underetasje.  
Varmekabler i entré, vaskerom i hovedetasje og på bad loftetasjen  
Varmepumpe med innedel i stue. (Toshiba fra 2013).

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig, rekkehus og boligblokkbebyggelse.

## Parkering

Garasje med elder standard, el-billader, plass til én bil, biloppstillingsplass utenfor.

## Standard

Enebolig med normal standard på utstyr, innredninger og overflater ifht. alder.  
Boligen fremstår jevnlig vedlikehold og oppgradert, men har også en del med eldre bygningsdeler.  
Boligens innvendige overflater og gulvareal:

U. etg.  
Yttergang, ca.4,5 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,12 m.  
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.  
Arbeidsrom, ca. 7,7 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,12m.  
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.  
Gang m/ trapp, ca. 10,8 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,25 m.  
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.  
Kjellerstue ca. 22,0 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,16 m.  
Gulv: parkett. Vegger: malt panel og munkepuss. Tak: malt panel .  
Bad ca. 7,3 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,11m.  
Gulv: fliser. Vegger: fliser. Tak: malte plater med downlights  
Bod 1 (under oppussing), ca. 8,8 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,35m.  
Gulv: betong. Vegger: mur og reisverk. Tak: synlig bjelkelag.  
Innredet bod, ca. 9,0 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,25m.  
Gulv: tregulv. Vegger: malt panel. Tak: malt panel.

1 etg.  
Entré, ca. 4,1 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,42 m.  
Gulv: laminat. Vegger: malte flater og tapet. Tak: malt panel.  
Vaskerom m/ WC, ca. 5,3 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,40 m.  
Gulv: fliser over varmekabler. Vegger: malte mdf-plater. Tak: malte plater med downlights.  
Hall m/ trapperom, ca.10,5 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,57m.  
Gulv: tregulv. Vegger: malte flater. Tak: malt panel.  
Kjøkken ca. 8,9 m<sup>2</sup>.  
Gulv: tregulv. Vegger: malte falter og fliser over benkeplate. Tak: malte plater.  
Spisestue ca. 15,6 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,44 m.  
Gulv: tregulv. Vegger: malte flater og tapet. Tak: malte bjelker og treplank.  
Stue/TV stue, ca. 38,0 m<sup>2</sup>.  
Gulv: tregulv. Vegger: malte flater. Tak: malt panel.

Loftetasje.  
Gang m trapp, ca. 10,0 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,09 m.  
Gulv: tregulv. Vegger: malt tapet. Tak: malte plater.  
Hovedsoverom, ca. 11,2 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,09 m.  
Gulv: tregulv. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.  
Omkledningsrom, ca. 2,7 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,14m.  
Gulv: tregulv. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.  
Soverom 2 ca. 7,7 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,12 m.  
Gulv: tregulv. Vegger: tapet. Tak: malte plater.  
Soverom 3 ca. 7,3 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,12m.  
Gulv: tregulv. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.  
Soverom 4, ca. 9,9 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,1 m.  
Gulv: tregulv. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.  
Bad ca. 2,7 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,1m.  
Gulv: fliser. Vegger: fliser. Tak: malte plater.

Arealene er ca. mål, avvik kan forekomme. Eventuelle innvendige vegger, sjakter etc. er ikke alltid medregnet i arealene.

## Siste hjemmelsovergang

År  
2023

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2024	Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.09.2024	Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.09.2024	Omvisning og opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggmeldte tegninger fremvist av megler. Mangler tegning av hovedetasjen	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave	24.09.2024	Informasjon relevant for boligen.	Gjennomgått		Nei
www.seeiendom.no	24.09.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
www.bergenskart.no	24.09.2024	Reguleringsplaner.	Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GC2015>

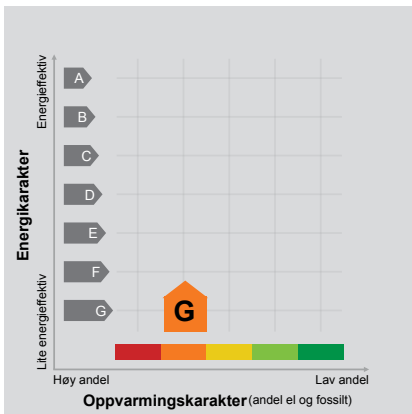
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST



Adresse	Kolstien 8A
Postnummer	5097
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	1049
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	139252322
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-29485
Dato	24.09.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

### Tips 2: Luft kort og effektivt

### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Etterisolering av yttervegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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.



## 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1750
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	201
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis 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 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

#### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende oven.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 23: 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 24: 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.

# Egenerklæring

Kolstien 8A, 5097 BERGEN

16 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kolstien 8A	Kolstien 8A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

august 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

I år og 1 mnd

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Hovedselger

Stunner, Wim Hetland

Medselger

Norstad, Kristiane Strømsnes

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

(Fra tidligere eier:) Fuger på eldre bad i 2. etg. har små hull/sprekker noen steder. Utbedret ved å sette inn dusjkabinett. Fukt i terskel utenfor bad i u.etg. Utbedret etter råd fra fagpersoner og forsikringsselskap.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

(Fra tidligere eier:) Bad u.etg. (2013/2014) Opprinnelig vaskerom, utvidet noe. Rørleggerarbeid av Rørservice as og elektriker Phil Elektro. Murerarbeid utført av murer som vennetjeneste. Vannskap og rør i rør ble installert og ført videre i huset, med unntak av 2. etg. Vaskerom/wc 1 etg. (2017) Eldre bad revet, med unntak av gulv. Varmekabel som opprinnelig, fungerer. Bygget opp tak og vegger med nytt rørskap. Bad u.etg.: Membran og nye rør/sluk lagt ned. Vaskerom/wc 1.etg.: Membran lagt på eksisterende flis, byttet sluk. Bad 2. etg: opprinnelig.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørservice as, Phil elektro as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vet ikke, arbeidet ble utført av tidligere eier.

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

(Fra tidligere eier:) Kjelleren fremstår tørr, men noe saltutslag på veggen i boden bak badet.

(Fra tidligere eier:) Under ekstremværet Nina i 2015, blåste takstein av flere hus i området. Dette førte til lekkasje fra taket. Dette ble utbedret av fagperson. Enkelte fuktmerker på gulv på loft, men oppleves tørt. Taket bør sikkert byttes på sikt. Noen skjevheter i tak og taksten pga. alder.

August 2024: En god del vann rant fra toppen av Kolstien og inn på tomten etter ekstremt styrtregn. Samlet seg vann i trappen ned til kjeller og vannet på utsiden ble pumpet vekk av brannvesenet. Minimalt kom inn gjennom kjellerdør og takstmann fra forsikring var to ganger her for å måle





fukt. Ingen utslag. Tiltak: Holde sluk og kummer fri for blader etc. i veien og ved garasje. Det dryppet også noen få dråper vann gjennom taket på loft.

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2022

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

(Fra tidligere eier:) i forbindelse med at huset ble malt i 2022 ble en god del av lister/dekklister rundt vinduene og mindre deler av vinduene byttet etter behov. Alt ble ikke byttet, men der det var rate. Enkelte av vindusglassene (5) på fasaden mot vest var punktert og ble byttet i 2020. 2 vindusglass ble byttet i 2023.

## Kjeller

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Fra tidligere eier: Kjelleren fremstår tørr, men noe saltutslag på veggen i boden bak badet.

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Fra tidligere eier: NH elektro as har gjennomført elsjekk av boligen mars 2023, med utbedring av punktene i rapporten i april. Rapport foreligger.

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid



**10.1.2 Årstall**

2023

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert 3-fase elbillader på garasjen, og satt inn eget sikringskap i garasje for å ha mulighet til å hente ut mer strøm i garasjen enn det allerede er idag.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Star Elektro AS

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2013

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier: Phil Elektro byttet inntakskabel og sikringskap i 2013. Phil elektro har lagt varmekabler i kjeller i 2014. BI Elektro har lagt en kurs til komfyr i matbod i kjeller i 2016. Mindre elektrisk arbeid er utført av utdannet elektriker, herunder bytte av innmat i bokser, kabling osv.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Phil Elektro, BI elektro

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.3.2 Årstall**

2024

**10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fjernet tidligere el-anlegg på kjøkken og la opp nytt da vi pusset opp kjøkkenet. La også nye stikk og ledninger i spisestuen i samme operasjon.

**10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Star Elektro AS

**10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Fra tidligere eier: Tidligere problem i overgang mellom eldre og nye rør fra bad i kjeller. Utbedret ved rørforying, og ikke problemer etter det.

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2019

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

(Fra tidligere eier:) Vitek fornyet rørene i området i 2019. Da ble strekningen fra kum utenfor kjellerdør og til Natlandsveien rørfornyet. Dokumentasjon foreligger. Avløpsspesialisten fornyet rørene innvendig i 2020, fra kummen utenfor kjellerdør og til soil/bad i kjeller. Dokumentasjon foreligger.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Vitek as og Avløpsspesialisten as

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

En del skjeve gulv og mindre sprekker i mur, overganger osv. På toppen av trappen er gulvet bevegelig på ett punkt, antakelig at tregulvet buler på midten og ikke har nok plass ut i sidene. Ukjent årsak, lagt for min eiertid. Murene i hagen bærer preg av tiden.

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**



Har pusset brannmur i spisestuen av kosmetiske årsaker med Gypsum.

## Sopp og skadedyr

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Skrukketroll i kjeller i forbindelse med vanninntrening ved oversvømmelse før vår eiertid. Dette er ubedret av forrige eier.

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget pga. alder. Det foreligger ferdigattest på godkjent ark fra 1980 og dokumentasjon på at garasje er godkjent av bygningsmyndighetene.

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

2010

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

OBS: Årtall ukjent To tidligere boder er gjort om til et rom i u.etg. Rommet med peisen er som det var før min eiertid. Badet er omgjort fra et tidligere vaskerom. Bad er godkjent hos kommunen

**25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei





**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Utført i 2002 og verdiene var 41 og 44 Bq/m<sup>3</sup> (Ingen tiltak nødvendig dersom mindre enn 200 Bq/m<sup>3</sup>)

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Nærmeste nabo i Sofus Madsen vei har formidlet et ønske om at det største treet på tomten vår beskjæres i topp for å ikke ta sol fra deres terrasse. Samme gjelder et mindre tre som står i tomtengrense på nordsiden. Disse vil vi beskjære i nær fremtid.

**Fra tidligere eier:**

Felles vannledning fra Kolstien. Tinglyste erklæringer om solidaransvar. Fra tidligere går det en del rør i grunn i kjeller (se eldre tegninger). Tilstand ukjent, men har ikke vært problem. Tidligere problem med overvann fra fjellsiden ved ekstrem nedbør, men kommunen murte opp en kant hele veien i yttergrensen av veien (Kolstien) i 2020 og la ned en pølse i veien som har utbedret problemet. Ved branntilsyn påpekt at pipe i 2. etg. ikke skal være innkledd (tapet) Branntilsyn piper uten forhold å påpeke fra feier. Tidligere utført service av varmpumpe av Berge Energi as med bytte av luftfilter og rengjøring av filtertrommel. Varmekabel på vaskerom er som opprinnelig, og er lagt fram til der vaskemaskin står i dag. Påvist noe kondens i vannskap på vaskerom. Årsak oppgis av rørlegger å være at det varme vannet er plassert øverst. Avhjelpes med lufting.

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Fra tidligere eier: Mindre elektriske arbeider utført av utdannet elektriker (ikke dokumentasjon) Ulikk tømrerarbeid er utført av ufaglærte (ikke dokumentasjon)  
Jeg vet ikke hvilket arbeid dette gjelder.

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

**Fra tidligere eier:**

Tilstandsvurdering fra 2023. Skaderapport naturskade etter storm "Nina" i 2015 - utbedret. Skaderapport Norsk hussoppforsikring (avdekket som følge av stormen Nina i 2015) - ikke påvist treødeleggende sopper eller råteskader. Skaderapport 2023 manglende fuktspærre i terskel i u.etg ved bad. Utbedret i tråd med anbefaling fra Polygon.

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget pga. alder. Det foreligger ferdigattest på godkjent ark fra 1980 og dokumentasjon på at garasje er godkjent av bygningsmyndighetene.

Rom i kjeller ikke godkjent til varig opphold. Bad er i følge kommunen godkjent (ombygget våtrom/vaskerom).

To tidligere boder er gjort om til et rom i u.etg. Rommet med peisen er som det var før min eiertid. Badet er omgjort fra et tidligere vaskerom.

**2024:**

I vår og sommer har det blitt spilt inn en TV-serie her som skal vises i 2025. Serien handler om hagen og det har derfor blitt plantet veldig mye trær, blomster etc.

• Nytt utekjøkken med vedfyrt pizzaovn.



- Spisestuen har blitt etterisolert og fått nye overflater
- Kjøkkenet har fått nye overflater og oppgraderinger
- TV-stuen har fått plassbygd bokhylle i mdf-plater
- Stue er malt
- Barnerom har fått tapet
- Gang har fått nye overflater og gulv

**Boligselgerforsikring**



**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94070211**

## Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stunner, Wim Hetland	2024-10-16	Norstad, Kristiane Strømsnes	2024-10-16
Identification		Identification	
 Stunner, Wim Hetland		 Norstad, Kristiane Strømsnes	

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Stunner, Wim Hetland	16/10-2024	BANKID
Norstad, Kristiane Strømsnes	20:17:53	BANKID
	16/10-2024	
	20:25:11	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



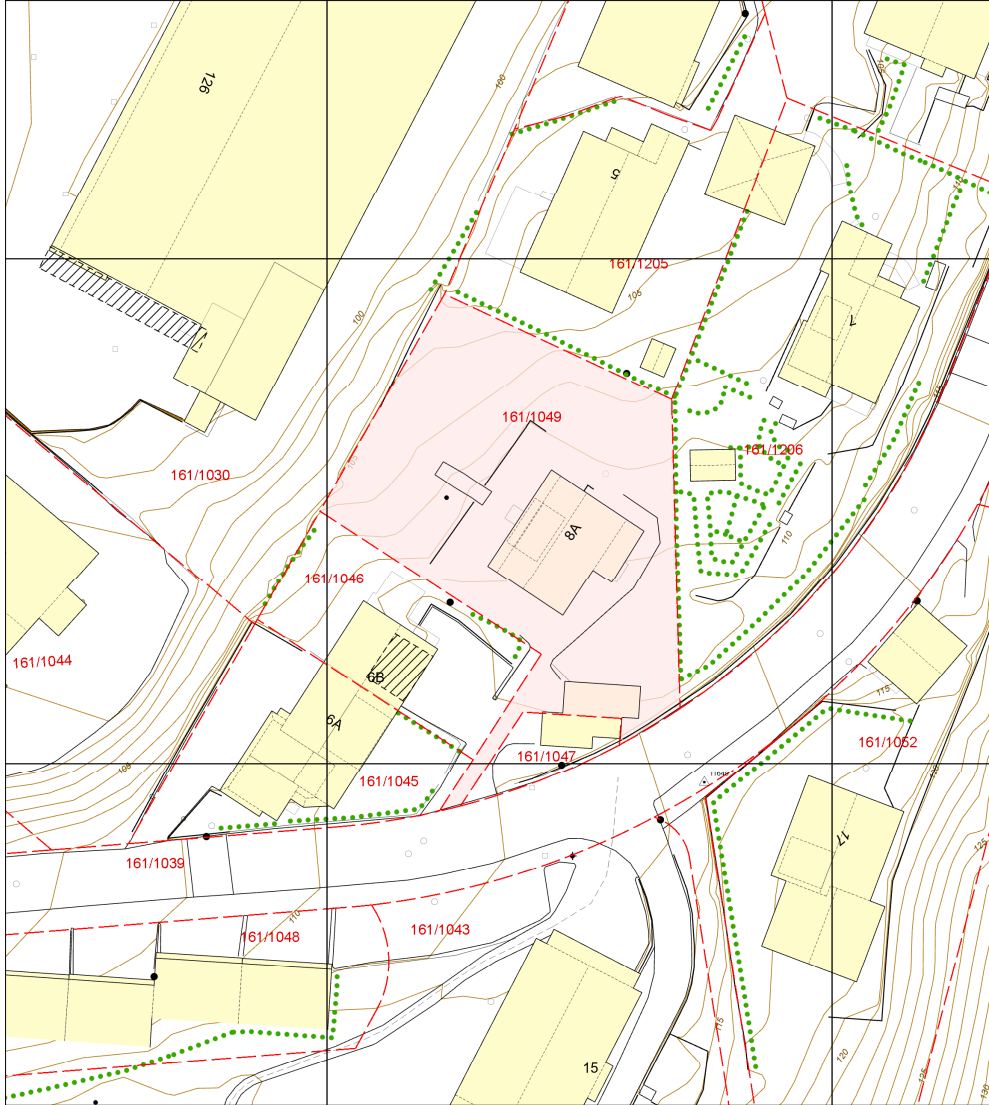


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 19.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1049/0/0  
Adresse: Kolstien 8A, 5097 BERGEN



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

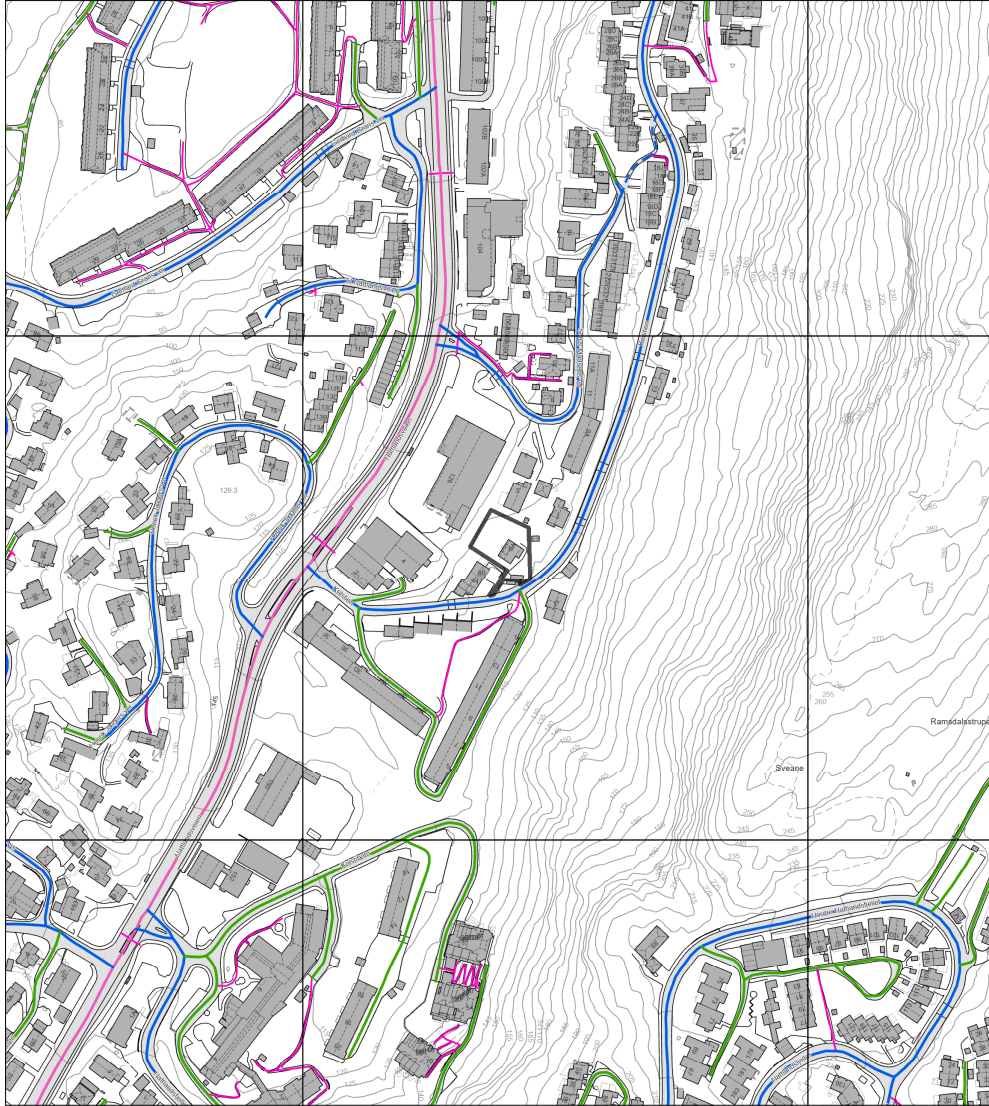


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 19.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1049/0/0  
Adresse: Kolstien 8A, 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        |





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1049/0/0  
Utlistet 19. september 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260867282	Grunneiendom	0	Ja	963,8 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.1954		100,0 %

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingsone	Y	100,0 %

### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	86,5 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

### Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

### Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN 2, FORRETNING- OG KONTORBYGG, REGULERINGSENDRING	3	-
10750101	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126	3	200810480
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
10950000	30	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131X SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN	3	-

### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/1030	25592727-1	Tilbygg	Butikk/forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	16.12.2020	202026565

### Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 19. september 2024



BERGEN  
KOMMUNE

## Planinformasjon

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

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

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

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

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

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

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.









## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Punktmarkeringer

→ 1242 - Avkjørsel

### Juridisklinje

↙ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↙ ↘ 1222 - Frisiktklinje

### Begrensningsgrense gammel lov

↙ ↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Begrensningsområde gammel lov

≡≡≡ 640 - Frisiktsone

### Plangrense

↙ ↘ Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

↙ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Områder for forretning

■ Kjørevei

■ Gang- / sykkelveg

■ Sykkelveg

■ Park

■ Privat vei



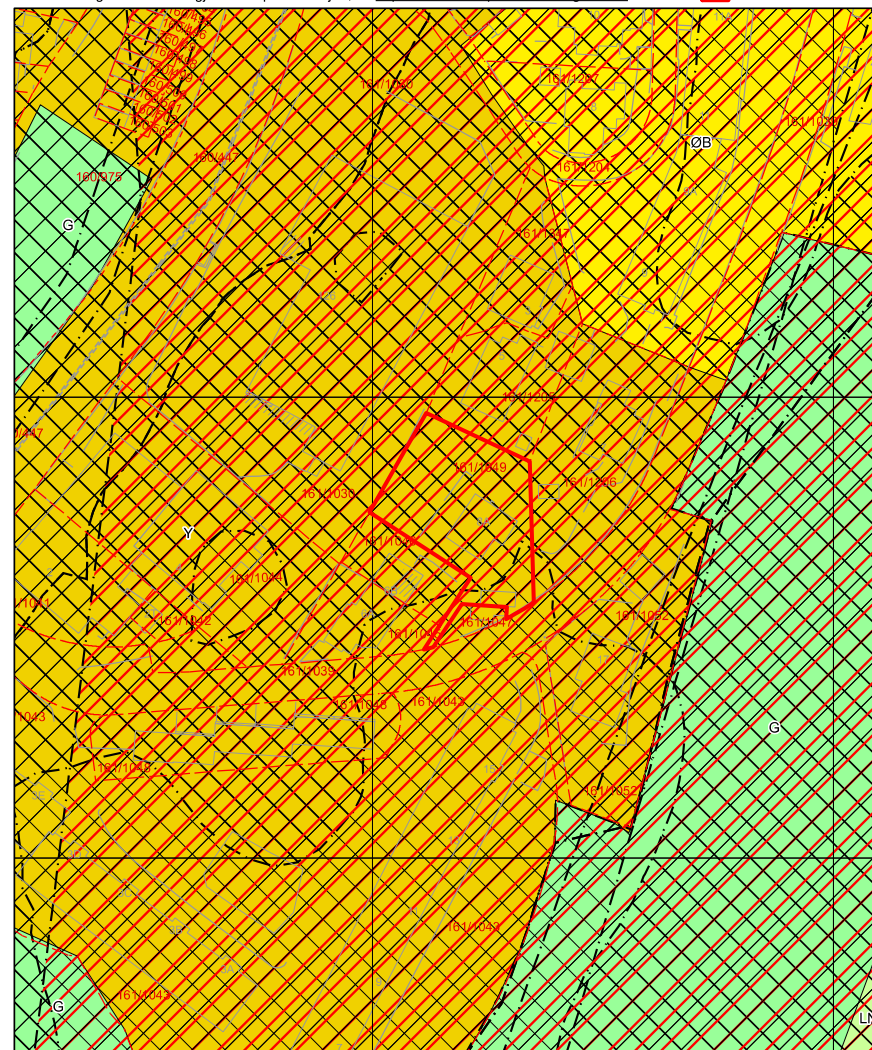
BERGEN  
KOMMUNE

## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1049/0/0  
Dato: 19.09.2024 Adresse: Kolstien 8A

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










■ Eiendomsmarkering (1)





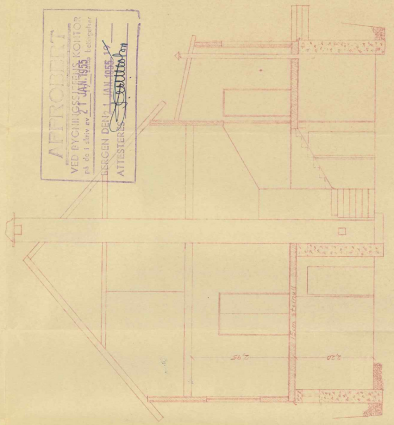


## Tegnforklaring for kommunedelplan

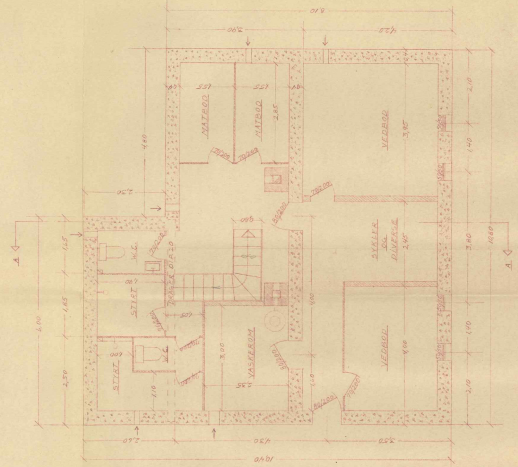
	Kommunedelplangrense	<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>	
	Gangveg		Boligområde (N)
	Sykkelveg		Industri (N)
	Grense for restriksjonsområde		Friområde (N)
	Arealformålgrense		
	Unntatt rettsvirkning		

NBR. 100101  
 OBTJ. 1188  
 D. 11. 11. 1914  
 11. 11. 1914  
 11. 11. 1914

**ATTENT!**  
 VED BYGGNINGEN  
 ER DET NØDVENDIGT  
 AT BRUKE  
 ANBEFALTE  
 MATERIALER

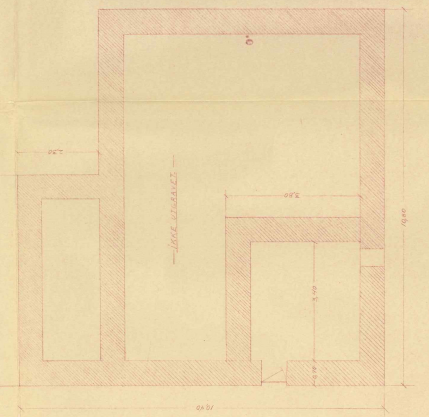


BEREG. DEN NØRRE  
 AVDELINGEN



ALLE DIMENSJONER  
 I METRER

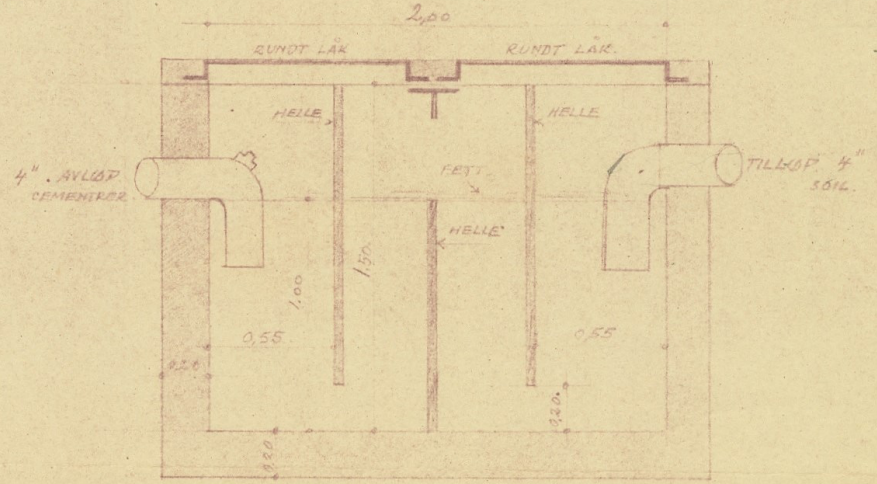
HERR. H. MØLLER  
 TILBYRER  
 UTSKJEDNING OG INNGJØRING AV ARBEIDET  
 MALESTOKK 1:50



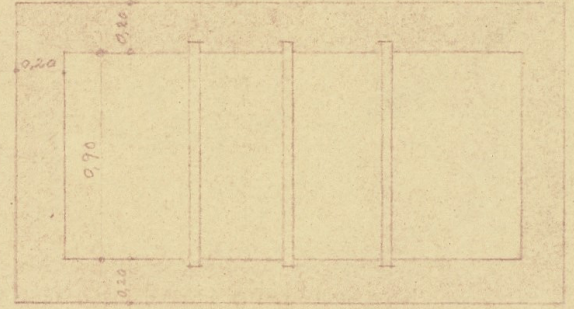
ALLE DIMENSJONER  
 I METRER

TEGNING TIL FETTSAMLER

MALESTOKK: 1:20



TVERSNITT



SEET OVENFRA

Approbert plan i henhold til  
 vann- og kloakkvesnets forskrifter



## Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Bnr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:
	Kommune:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr  + omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

## Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmedlingsgruppen, Eiendomsmeglereforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglorforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 6-3 og § 6-4.

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

### Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil meglер opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til meglер, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finans-ieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med meglер før bud avgis.

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

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til meglер. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
  6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud over for oppdrags-giveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
  7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
  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.
  9. 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 fremmes gjennom fullmekting.
  10. I spesielle tilfeller kan meglер skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter. Viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår mv.
- Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. Avhendingslovens § 3-10 (Kjøpslovens § 20), gjerne sammen med sakkynning.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendings-lovens § 3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglерens klientkonto før overtakelse.

De fleste selgere tegner i dag eier-skifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 93 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter.

Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet

Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000.-. Selgers egenrøkløring er vedlagt denne salgsoppgaven. Dersom De ikke har mottatt disse vedleggene, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

### Formidling

Postbanken Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

### Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmedling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

### Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til meglер og han/hun har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept utløp er det inngått en bindende avtale. innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Unngå  
bekymring  
og stress



Spar  
verdifull  
tid



Få  
advokatkostnadene  
dekket

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 9 900**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 17 500**



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

Ta kontakt med oss i dag!



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002



Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



