KOLLÅSSKIFTET 18D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vegstatuskart
Basiskart
Reguleringsplan
Kommunale avgifter
Ferdigattest
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Kollåsskiftet 18 D, 5116 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 208, bnr. 112, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2273 **Referansenummer:** CP6296

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enderekkehus over to plan, bygget i 2016.
Sørvestvendt altan på 7,6 m² med utgang fra stue, hvorav 4,4 m² er overbygd.
En reservert biloppstillingsplass på fellesområde med egen elbil ladestasjon.
Tilhørende bodplass i utvendig bod, bygget i 2016.

Eiendommen ble etablert 10.03.2016 og har gnr. 208, bnr. 112 og snr. 4 i Bergen Kommune. I 2016 ble rekkehuset oppført. Rekkehuset går over to plan og har pulttak med asfalt takbelegg. Utbygger: Boligsenteret Bergen AS (https://boligsenteret.no/). Boligen var ferdigstilt/innflyttet 15 juli 2016. Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble oppført. I denne rapport er det gitt TG 1 på alle punkter, unntatt parkett i et lite område i front av stue som har fått TG 2. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Enderekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak og asfalt takbelegg. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Taktekking er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Ytterkledning er fra byggeår. Fasade mot sørvest ble malt i 2024. Øvrige fasader ble malt i 2016.

Vinduer og dører:
Isolerglass i hvite trekarmer.
Ytterdør: Hvit dørblad med smalt felt av isolerglass.
Altandør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer.

Vinduene og dørene er fra byggeår. Vinduene og altandør har trelags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Mdf panel.
Himling: Takplater.

Overflatene er fra byggeår.
Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2022/2023.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom i 1-etg.
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang/trapperom.
- Hyllesystem i bod.

Pipe og ildsted:
Rørpipe i stål.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Nordpeis. Fra byggeår. Peisovn er rentbrennende.

Innvendig trapp:
Hvitmalt furutrapp med beisede trinn. Trappen har åpne trinn.
Rekkverksspiler i børstet stål.
Det er barnesikringslist mellom trinnene og håndløper på vegger.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 9 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap.
Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel.
Avtrekksventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 13,4 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår.
En-stavs eikeparkett på gulv, mdf panel på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med hvite fronter. Ett overskap med glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Kitchen boards over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,8 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett.
Avtrekksventil i himling.

Det er montert Aquastop v/gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på bad (vaskeromsdel). Volum: 198 liter.
Produksjonsår: 2016. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av E. Sjøstrøm AS.

Ventilasjon:

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod. Type: Flexit Uni 2R. Fra byggeår.

El.anlegg:
Sikringsskap i bod. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Caverion Norge AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, ringetrafo.
Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 16 stk.

Inntaksikring, overspenningsvern og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i målerskap på bakside.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/gang/trapperom, bad og kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i hele 1-etg, unntatt bod.
En vegghengt panelovn.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med to uttak. Motor/beholder er plassert i bod. Type: Flexit CVR 3000.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon v/biloppstillingsplass. Type: Easee. Fra 2021. Montert av Caverion Norge AS.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for snr 1 - 4. Andel fellesareal: 336,3 m² i h.h.t sameiebrøk. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse ferdig planert og gruset. Asfaltert gangvei og parkeringsplass.

Tilhørende uteareal: Tilhørende uteareal er opparbeidet med belegningsstein. Oppholdsplass v/inngangsparti er 17 m².

Parkering:
En reservert biloppstillingsplass med egen elbil ladestasjon. For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser. Det er avsatt en gjesteparkeringsplass pr boenhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

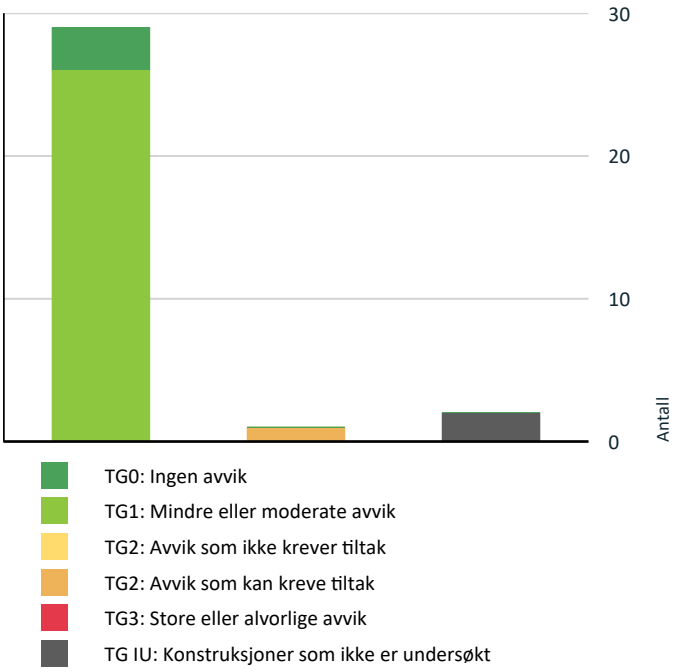
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utvendig bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Våtrom > 1-etg > Bad (9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - parkettgulv i front av stue Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
2016

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak og asfalt takbelegg.

Taktekking er fra byggeår.

Kommentar:
Taket er ikke mulig å besiktige fra bakkenivå. TG settes ut i fra alder. Det anbefales å foreta jevnlig kontroll av taktekking.

Forventet brukstid:
Takbelegg har en normal en brukstid på 15 til 35 år.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp og beslag er fra byggeår.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Ytterkledning er fra byggeår. Fasade mot sørvest ble malt i 2024. Øvrige fasader ble malt i 2016.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak.
Konstruksjon av taksperrer. Gjenkledd på innside.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør: Hvit dørblad med smalt felt av isolerglass.
Altandør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer.

Dørene er fra byggeår. Altandør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt altan på 7,6 m² med utgang fra stue, hvorav 4,4 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende trespiler og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,01 m - 1,02 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Altan med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Mdf panel.
Himling: Takplater.

Overflatene er fra byggeår.
Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2022/2023.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom i 1-etg.
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang/trapperom.
- Hyllesystem i bod.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Overflater - parkettgulv i front av stue

Gulv: En-stavs eikeparkett,

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er oppsprukket i parkettskjøt i front av stue. Forhøyede fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppsprukket parkettskjøt og forhøyede fuktverdier kan skyldes vannsøl som har lagt på teppe over tid. Det bør uansett undersøkes nærmere og det bør foretas utbedringer v/ behov. Parkett i det aktuelle område må ev. fjernes og remonteres i forbindelse med nærmere undersøkelser.



Oppsprukket skjøt og bul i parkett i et lite område i front av stue. Forhøyede fuktverdier ble registrert på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre i h.h.t byggteknisk forskrift. Utbygger bekrefter at det er radonduk i grunn.

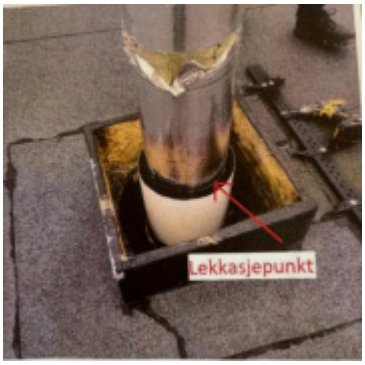
Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

TG 1 Pipe og ildsted

Rørpipe i stål.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Nordpeis. Fra byggeår.
Peisovn er rentbrennende.

Det ble oppdaget lekkasje fra pipe i 2021. Lekkasje ble utbedret av utbygger. Henviser forøvrig til rapport fra K2 Taksering AS.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.



Bilde fra skaderapport hvor det var lekkasjepunkt. Lekkasjen er utbedret av utbygger.

TG 1 Innvendige trapper

Hvitmalt furutrapp med beisede trinn. Trappen har åpne trinn.
Rekkverksspiler i børstet stål.
Det er barnesikringslist mellom trinnene og håndløper på vegger.

Trappen er fra byggeår.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.


Slitasje/striper i trappetrinn. Trappetrinn bør slipes/behandles v/ behov.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

1-ETG > BAD (9 M²)

Generell

Bad. Areal: 9 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap.
Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel.
Avtrekksventil i himling.

1-ETG > BAD (9 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

1-ETG > BAD (9 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til slukene. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone og 13 mm fall fra gulv v/dør til sluk v/vaskemaskin.



Det er oppkant inntil dusjsone. Dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone så vil lekkasjevann ledes til sluk v/ vaskemaskin

1-ETG > BAD (9 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast (2 stk), fra byggeår. Synlig klemring i slukene.
Membran: Smøremembran.



Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk i gulv v/ vaskemaskin.

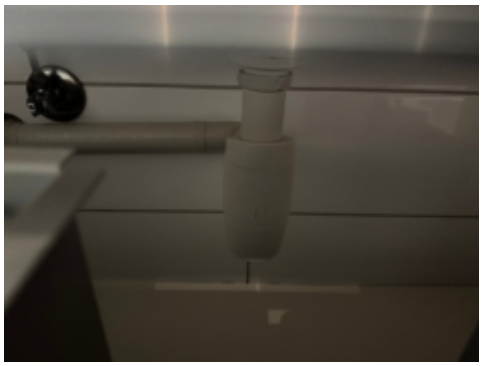


Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

1-ETG > BAD (9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap. Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel.



Røropplegg under servant.



Det bør silikoneres i overgang servant - veggfliser.

1-ETG > BAD (9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (9 M²)

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone er en yttervegg og den andre delen vender mot nabo.

KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN (13,4 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 13,4 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår.
En-stavs eikeparkett på gulv, mdf panel på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med hvite fronter. Ett overskap med glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Kitchen boards over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.

2-ETG > KJØKKEN (13,4 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra byggeår. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1-ETG > TOALETTROM (1,8 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom. Areal: 1,8 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett.
Avtrekksventil i himling.

Det er montert Aquastop v/gulv.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

Kommentar:
Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan bruke mdf panel på vegger. Nevnte produkter er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt v/ servant.



Røropplegg under servant.



Aquastop v/gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av E. Sjøstrøm AS.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Rør i rør skap på bad. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.



Noe irr på samlestokk i rør i rør skap. Men ingen tegn til lekkasje/kondens på befaringsdagen.



Inspeksjonsluke til kobling til utekran er plassert på hovedsoverom.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av E. Sjøstrøm AS.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod. Type: Flexit Uni 2R. Fra byggeår.



Luftbehandlingsaggregat i bod.



Innmat i luftbehandlingsaggregat.



Bryterpanel i entre/gang/trapperom. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad (vaskeromsdel). Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2016. Produsent: Oso Hotwater.



Varmtvannstank på bad.

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i bod. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Caverion Norge AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, ringetrafo.
Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 16 stk.

Inntaksikring, overspenningsvern og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i målerskap på bakside.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/gang/trapperom, bad og kjøkken.
Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i hele 1-etg, unntatt bod.
En vegghengt panelovn.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med to uttak. Motor/beholder er plassert i bod. Type: Flexit CVR 3000.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon v/biloppstillingsplass. Type: Easee. Fra 2021. Montert av Caverion Norge AS.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Nyinstallasjon 24 juni 2016.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Ja, utført av Carverion Norge AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Opplysninger fra eier: Ja, 2016. Foreligger samsvarserklæring.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Opplysninger fra eier.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier:

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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

El.anlegg er fra 2016 og samsvarserklæring foreligger.



Sikringsskap i bod.



Utvendig målerskap på baksiden av boligen.

Tilstandsrapport



El. bil ladestasjon v/ biloppstillingsplass.



Sentralstøvsuger i bod.

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.

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

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

Ringmur i plasstøpt betong.

Ingen tegn til store sprekker/setninger i grunnmur.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.
Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår
2016

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Ringmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført som bindingsverk i tre med utvendig vindtetting, lekter og liggende trekledning.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og asfalt takbelegg.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Det er innlagt strøm i utvendig bod. Utvendig bod er uisolert. Utvendig bod ligger i rekke med til sammen fire boder.

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.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

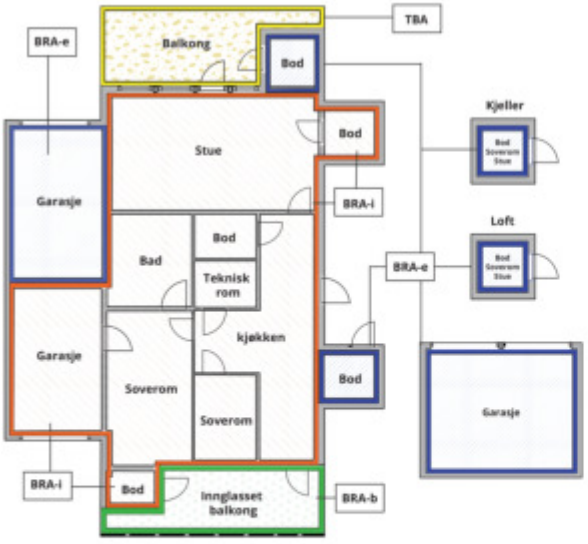
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg	48			48	
2-etg	48			48	8
SUM	**96**				**8**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entré/gang/trapperom (12,1 m²), Bad (9 m²), Toalettrom (1,8 m²), Soverom (11,5 m²), Soverom 2 (8 m²), Bod (3,1 m²)		
2-etg	Stue/trapperom (25,1 m²), Soverom (8,2 m²), Kjøkken (13,4 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,6 m² av bruksarealet i 1-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,6 m² av bruksarealet i 2-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i hoveddel av stue varierer fra 2,96 m - 3,43 m.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021. Montering av elbil ladestasjon. Arbeidet ble utført av Caverion Norge AS.
Malingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stempledbyggetegninger.

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 byggesaksmappe.

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1-etg		Utvendig bod (5 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enderekkehus	93	3
Utvendig bod	0	5

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Maria Fossheim Lingjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	208	112	0	4	1345.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Kollåsskiftet 18 D

Hjemmelshaver
Maria Fossheim Lingjerde

Kommentar
Fellesutgifter.
Det betales kr 1250 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring og tv-/internett (grunnpakke).

Boligselskap
Boligsameiet Kollåsskiftet 18

Organisasjonsnr
918652744

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Åsane senter & Horisont senter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Hjortland og Høgstefjellet mm i Åsane. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Myrdalsanlegget, Åsane Arena, Åstveithallen, Åstveit idrettspark og Flaktveit idrettspark i området Åsane bydel, samt skoler som Blokkhaugen Skole, Rolland Skole, Ulsetskogen Skole, Åstveit Skole, Åsane Videregående Skole, Haukedalen Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 2014/18880, 2022/20468.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.06.2019.
Arealformål: 1130 - sentrumsformål.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for snr 1 - 4. Andel fellesareal: 336,3 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse ferdig planert og gruset. Asfaltert gangvei og parkeringsplass.

Tilhørende uteareal:
Tilhørende uteareal er opparbeidet med belegningsstein. Oppholdsplass v/inngangsparti er 17 m².

Parkering:
En reservert biloppstillingsplass med egen elbil ladestasjon.
For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser. Det er avsatt en gjesteparkeringsplass pr boenhet.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 97/388.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1958/501443-1/106 17.04.1958 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 208 BNR: 112
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/501447-2/106 17.04.1958 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 208 BNR: 11
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 208 BNR: 112
Bruksrett i veg som gnr. 112 anlegger på bnr. 11
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/37817-1/200 14.01.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 208 BNR: 134
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 208 BNR: 112
Bestemmelse om oppsetting av gråsteinsmur
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/661655-2/200 20.07.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

2017/100983-1/200 02.02.2017 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 208 BNR: 353
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/100983-2/200 02.02.2017 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 208 BNR: 353
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/100983-3/200 02.02.2017 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om solidaransvar for vedlikehold og reparasjoner av fellesvei. Gjelder også snømåking
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Boligsameiet Kollåsskiftet 18 består av til sammen 4 rekkehus.
Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.
Styreleder i sameiet: Maria Fossheim Lingjerde.
Bygningen ble oppført av Boligsenteret Bergen AS.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 918 652 744.
Navn/foretaksnavn: Boligsameiet Kollåsskiftet 18.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 03.03.2017.
Stiftelsesdato: 10.03.2016.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenr 2624152.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Samsvarserklæringer el.anlegg		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Plan for uavhengig kontroll og test av bygningens tetthet		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Skaderapport fra K2 taksering AS		Lagret	Innhentet		Nei
Fundamentsplan og plassering av radonduk og radonrør		Lagret	Innhentet		Nei
Fdv-mappe			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	
2	24.05.2025	Revidert etter tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CP6296

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250051

Selger 1 navn
Maria Fossheim Lingjerde

Gateadresse
Kollåsskiftet 18D

Poststed	Postnr
Ulset	5116

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2624152

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250051

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje ved pipe, utbedret av forsikringsselskap. Se skaderapport datert 06.04.21.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert ladeboks utenfor sportsbod fra Caverion Norge AS 15.10.21.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250051

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Funn av skjeggkre i nr. A og B. Rentox utførte skjeggkre sanering i sameiet i 2022.

Document reference: 136250051

Tilleggskommentar

Boligselger har utført følgende arbeid på boligen som egeninnsats: - Kjøpt og montert kjøkken med integrerte hvitevarer. - Kjøpt og lagt enstavs eikeparkett i stue, kjøkken og soverom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136250051

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Fossheim Lingjerde	e7ca70aa56058878236a4a4aca59f1f0db1e9412	04.05.2025 16:53:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 136250051

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

VEGSTATUSKART

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 02.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/112/0/4
Adresse: Kollåsskiftet 18D, 5116 ULSET

N



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

BASISKART

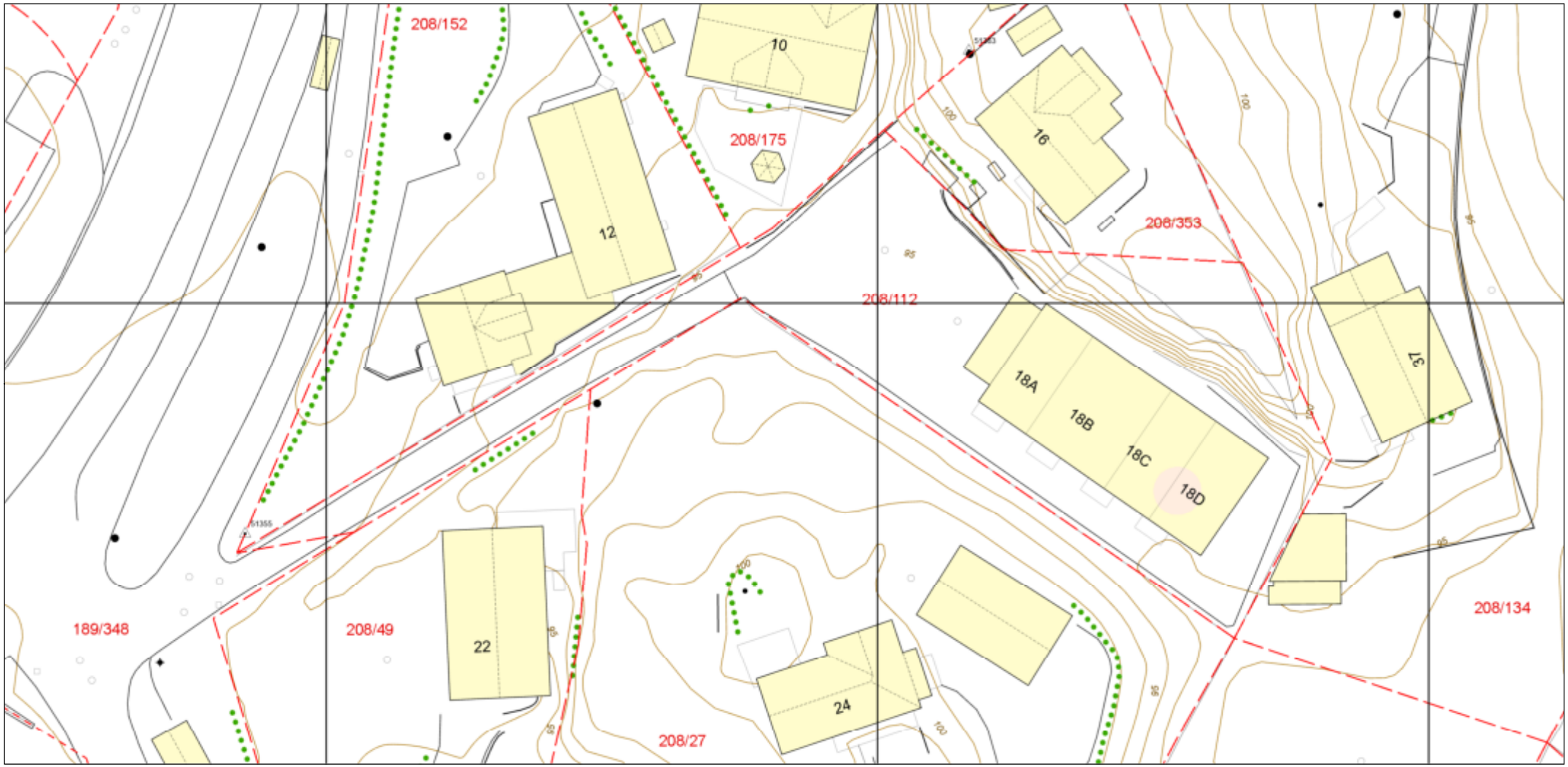
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 02.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/112/0/4
Adresse: Kollåsskiftet 18D, 5116 ULSET

N



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

REGULERINGSPLAN

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/112/0/0
Utlistet 05. mai 2025

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, båndleggingerog 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 igangsatt
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
261838891	Grunneiendom	0	Ja	1 345,2 m²	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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
50700000	30	ÅSANE. RV 14 STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.03.1965		12,1 %
50700100	30	ÅSANE. RV 14 STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN, TRAFIKKSANERING/OPPRUSTNING	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.12.1980		2,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3680309	31	ÅSANE. FELT R-1		01.12.1975
9230002	31	ÅSANE. GNR 186, ÅSANE SENTRALE DELER, MINDRE ENDRING AV VEI	190040088	07.03.1995

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	60,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220546	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3685500	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-1, VESTBO, REKKEHUS	3	-
3685100	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R 5, BOB	3	-
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3	-
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3	202220564
65990000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG	5	201817872
9230003	31	ÅSANE. GNR 189, ULSÆTER, UTVIDELSE AV INDUSTRIAREAL	3	190430812
9930000	21	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3	200000762
9230000	30	ÅSANE. GNR 189, ÅSANE HAGESENTER OG OMRÅDE SMÅINDUSTRI	3	190040088

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
208/325	9562346-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	16.08.2023	202312573
208/77	9454306-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	09.04.2024	202412039

Andre opplysninger

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 05. mai 2025

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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata 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/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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 begrensningslinje 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.

BERGEN KOMMUNE

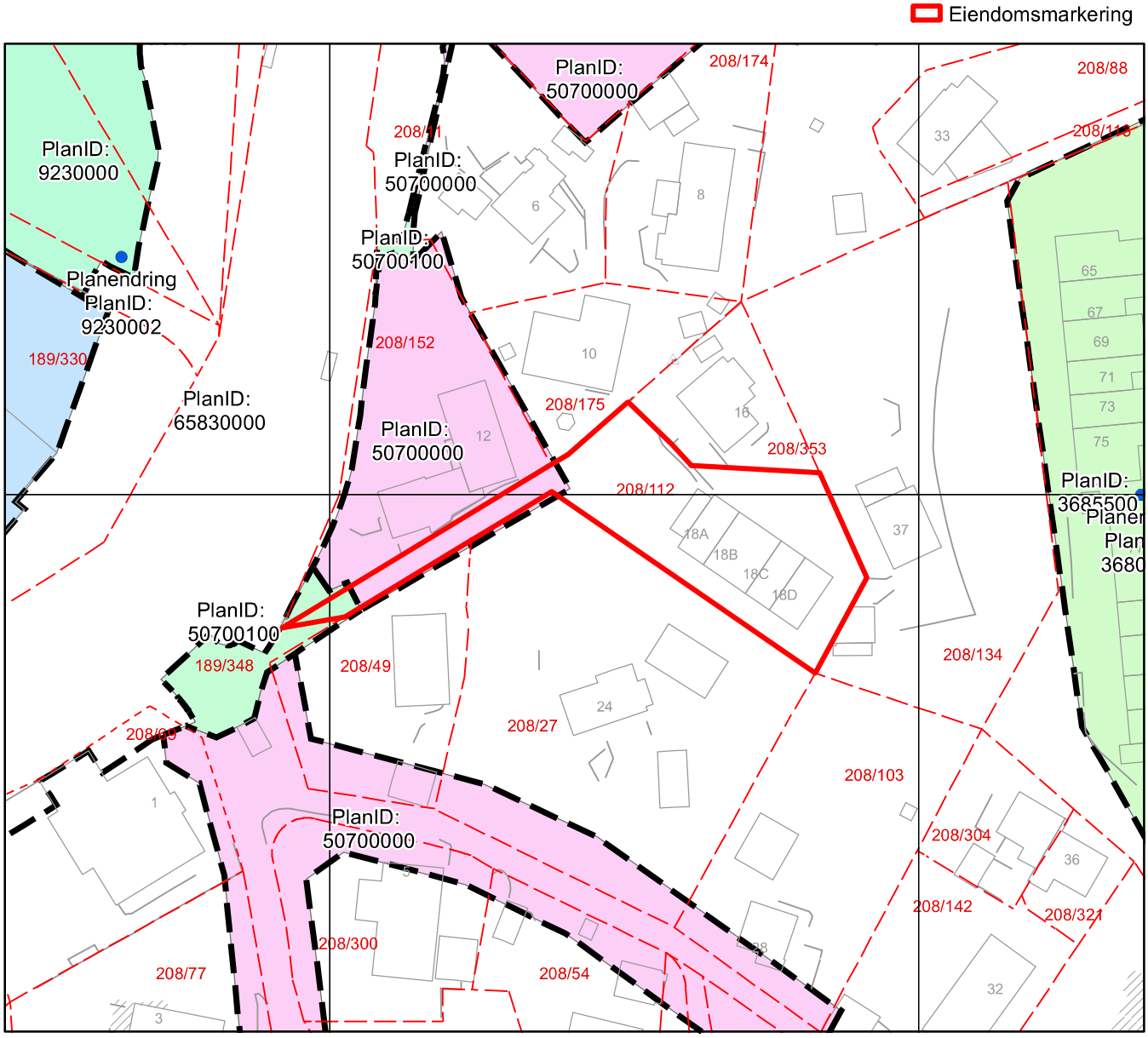
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/112/0/0
Dato: 05.05.2025 Adresse: Kollåsskiftet 18D m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
50700000, 50700100



BERGEN KOMMUNE

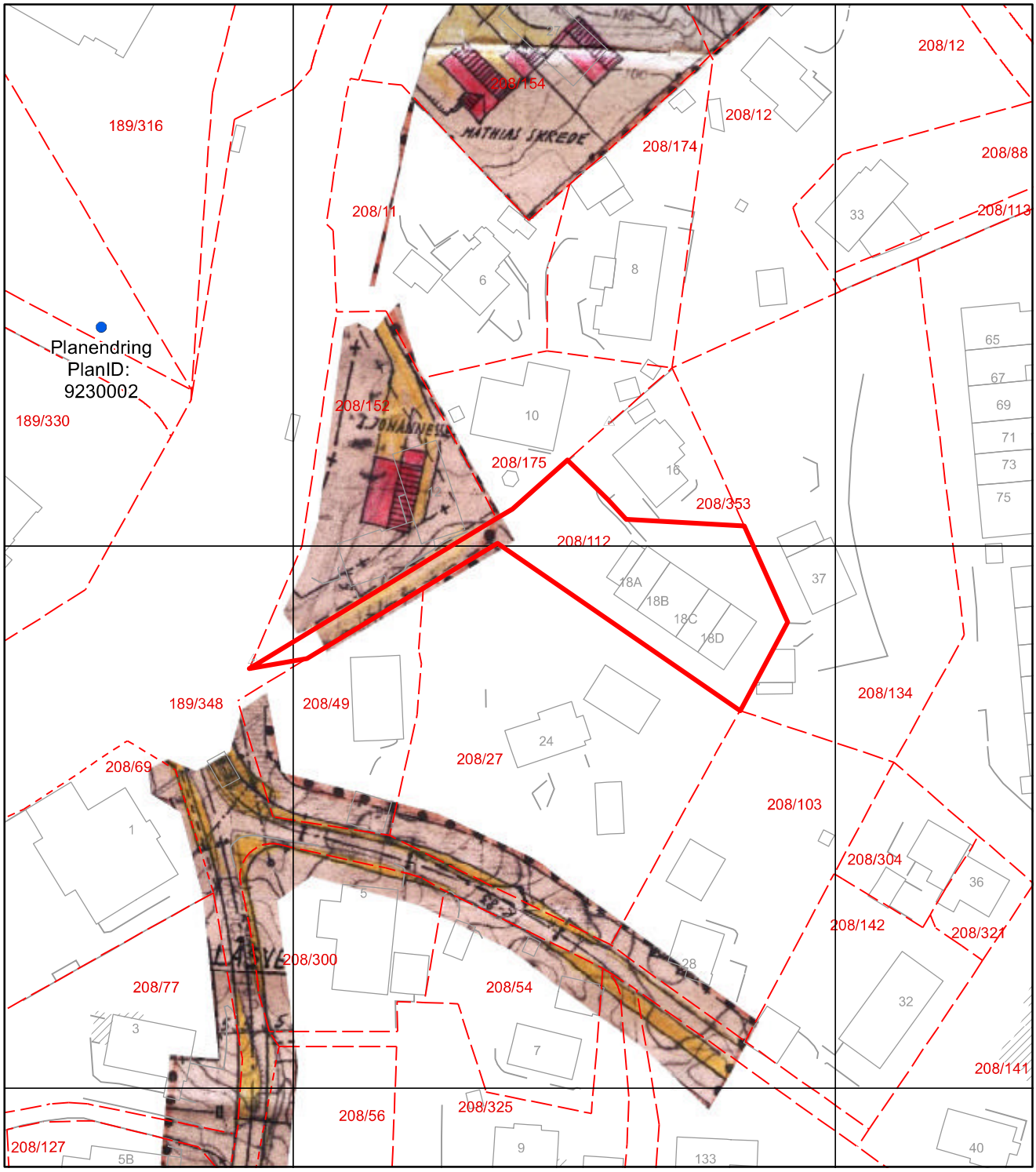
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 50700000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/112/0/0
Dato: 05.05.2025 Adresse: Kollåsskiftet 18D m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering




DEL AV VEGDIREKTORATETS FORSLAG TIL MOTORVEG 540. NYBORG – EIDSVÅG, APRIL 1964.
NOVERANDE VEGAR
PROSJ. VEGAR M/ BYGGELINER
NOVERANDE BYGG
PROSJ. —"—
—"— BUSSLOMMER
PLANENS AVGRENSING
R.5.70
FRAMLEGG TIL PLAN FOR OMLEGGJING OG UTBETRING AV DEN NOVERANDE RIKSVEG 540, PÅ STREKKJA „STAMSKARET" – „ROLLANDSVEGEN."
GR.NR.89 „ULSÆTER" GR.NR.108 „ROLLAND" GR.NR.109 „ÅSTVEIT."
MÅL = 1:1000
E.K.V.D. = 1.0 M
ÅSANE KOMM. REGULERINGSVESEN
EIDSVÅG I APR. 1964.
Plan revidert i juli 1964:
Inntegnet Vegdirektoratets forslag til motorveg 540.
Endring av prosj. avkjørsel, fra nov. riksveg 540
i Åstveitskogen, over motorvegens tunnellinnslag.
Åsane komm. reguleringsvesenet
Eidsvåg 14/7-64.
REGULERINGSSJEF.
ÅSANE BYGNINGSRÅD
65 3 18 - 01

BERGEN KOMMUNE

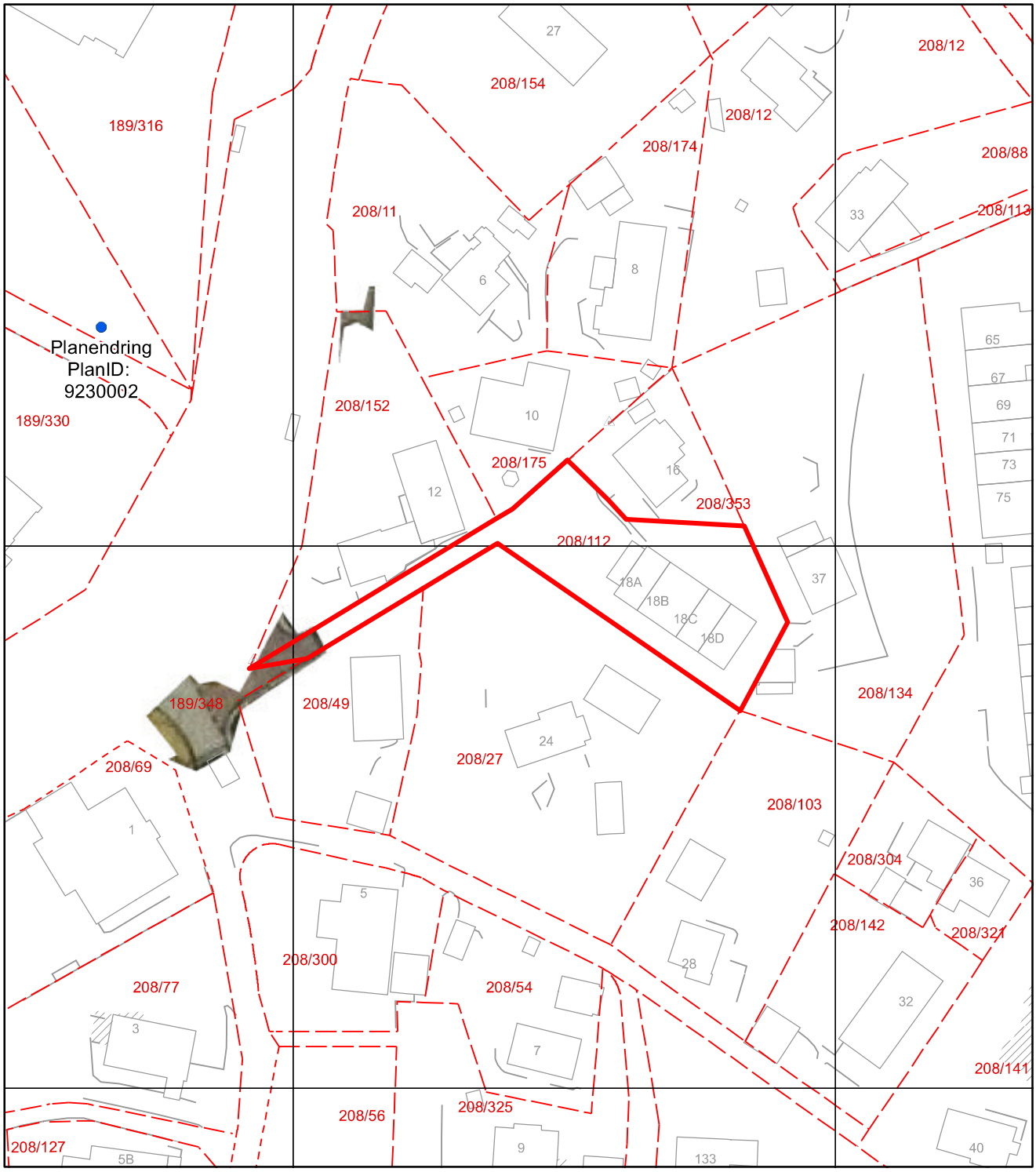
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 50700100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/112/0/0
Dato: 05.05.2025 Adresse: Kollåsskiftet 18D m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING

TRAFIKKOMRÅDE

OFF. KJØREVEG

" GANG-/SYKKELVEG

PLANENS BEGRENSNING

ANDRE BESTEMMELSER

FELLES ADKOMST

" GANGVEG

R 5.070

UTARBEIDET I SAMARBEID MED TAUSKOL OG ØVERLAND A/S - HORDALAND VEGKON

Rv. 14. STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN
Trafikksanering / opprustning.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN OG ENDRING AV REGULERINGSPLAN.

Godkj.

Tegn.

Dato 7-2 19

Rev.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål 1:1000

Plan nr P. 5. 070. 01

Tegn nr 01

Kartbl.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 14. mars 1980 og 19. september 1980.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

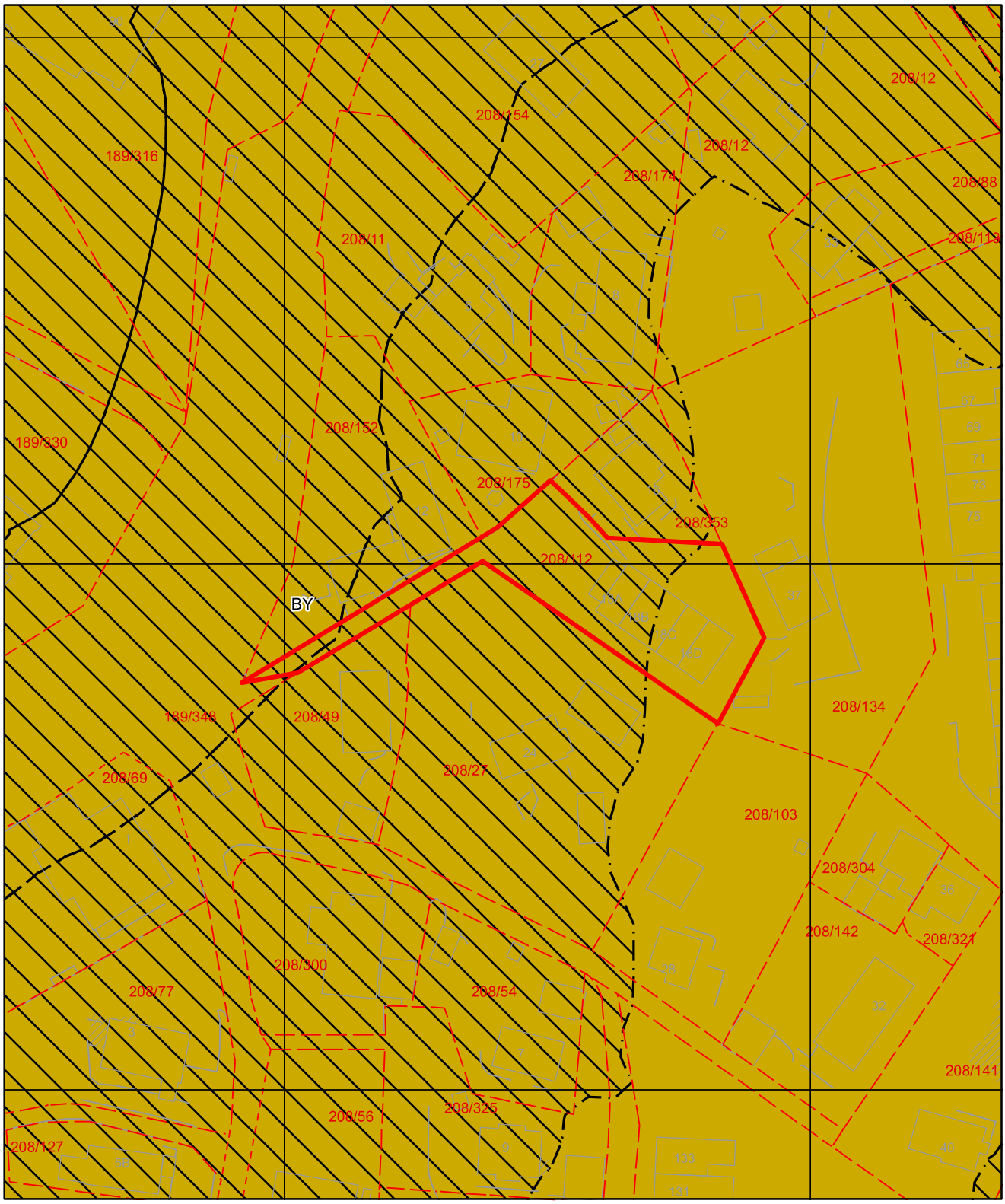
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/112/0/0
Adresse: Kollåsskiftet 18D m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

KOMMUNALE AVGIFTER

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 120/3004442/136-25-0051 KollÃ¥sskiftet 18D
Ordrenummer: 8491675

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00208-0112-0000-004
Eiendommens adresse	Kollåsskiftet 18 D
Eier	Maria Fossheim Lingjerde , Kollåsskiftet 18 D , 5116 ULSET N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2437227KR	0.0026	6 336,00	1 584,00
Abonnementsgebyr vann	96m2	7.71	740,16	182,50
Stipulert mengde vann	125m3	11.44	1 430,00	352,60
Abonnementsgebyr avløp	96m2	10.62	1 019,52	251,38
Stipulert mengde avløp	125m3	15.64	1 955,00	482,05
Tilsyn med fyringsanlegget, brannsi	1Boenhet	463	115,75	115,75
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	1 tømminger	33.21		33,21
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total eksl. mva			14 566,58	3 744,03

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Besøksadresse: Allehelgens gate 5
Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no/dinside

Boligsenteret Bergen AS
Ervikveien 70B
5106 ØVRE ERVIK

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Vigdis Aspenes Dir. tlf.: 5556 6435	201512971/13	170816

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 208 Bnr 112
Adresse	:	Kollåsskiftet 18 A - D
Tiltakshaver	:	Boligsenteret Bergen AS
Tiltaket	:	Nybygg rekkehus

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.08.2016 og tillatelse datert 02.06.2015.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for nybygg rekkehus med fire boenheter, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Vigdis Aspenes - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

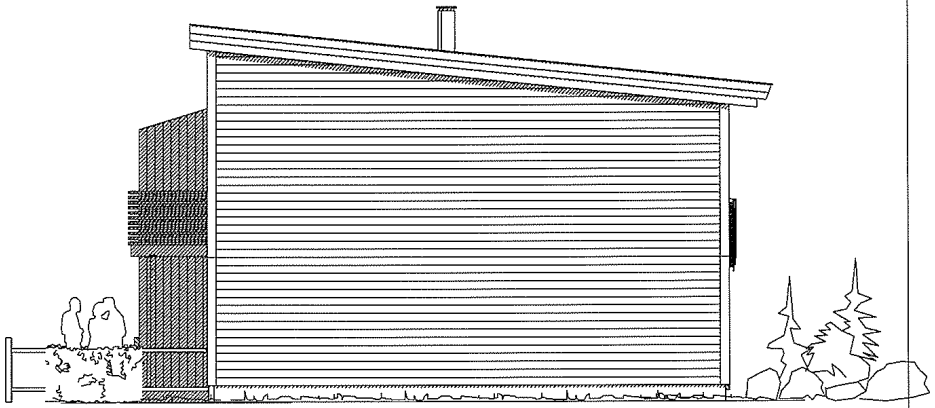
Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

TEGNINGER



Syd-Vest



Syd-Øst

Rev 23.02.15. Sportsboder
Rev. 30.05.13 vindu utgått

Rekkehus 4-mannsbolig

DATA DESIGN SYSTEM

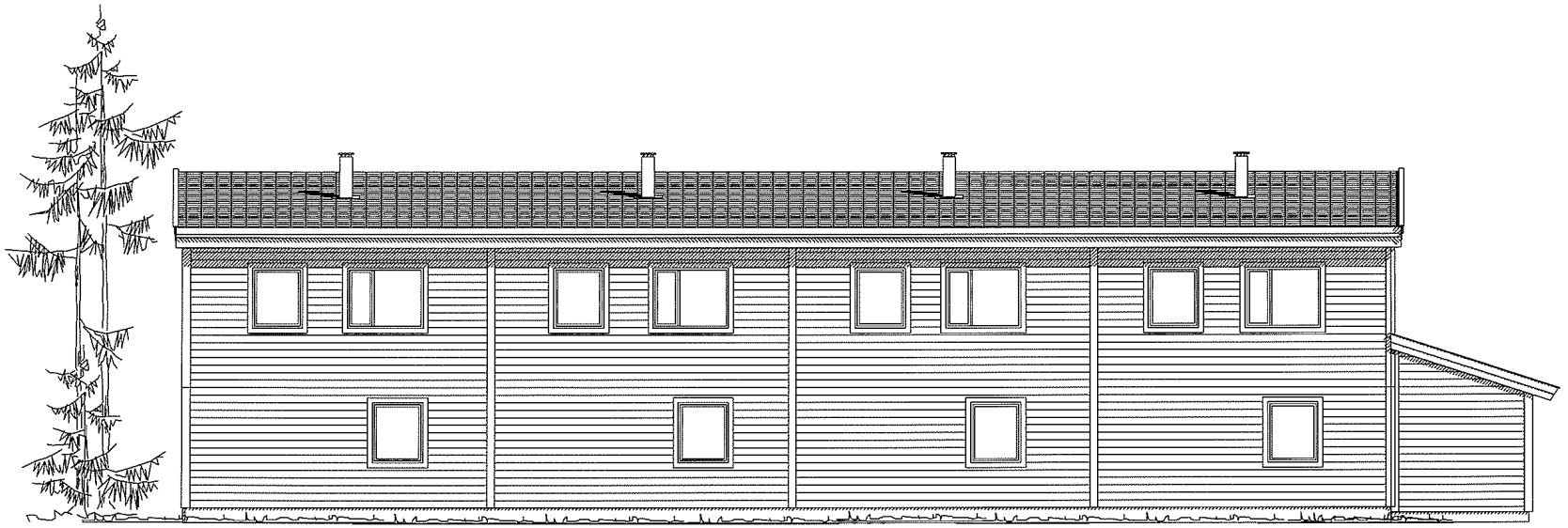
BOLIGSENTERET

Boligsenteret Bergen as
Erviksveien 70 B, 5106 Øvre Ervik
Tlf.: 55 53 55 90 Fax: 55 53 55 95
www.boligsenteret.com

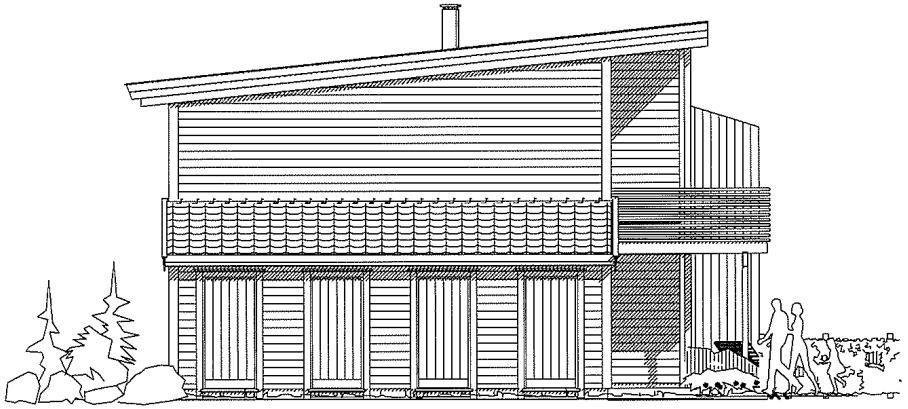
Tiltakshaver:	Boligsenteret Bergen as		
Byggeplass:	Kollåsskiftet		
Kommune:	Bergen		
Gnr: 208	Bnr: 112	Mål: 1 : 100	
Fasader			

Dato:	03.05.2013
Tegn:	Oddva
Prosjekt:	Kollåsskiftet
Tegn.nr:	502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Nord-Øst



Nord-Vest

Rev. 23.02.15. Sportsboder
Rev. 30.05.13 vindu utgått

Rekkehus 4-mannsbolig

DATA DESIGN SYSTEM

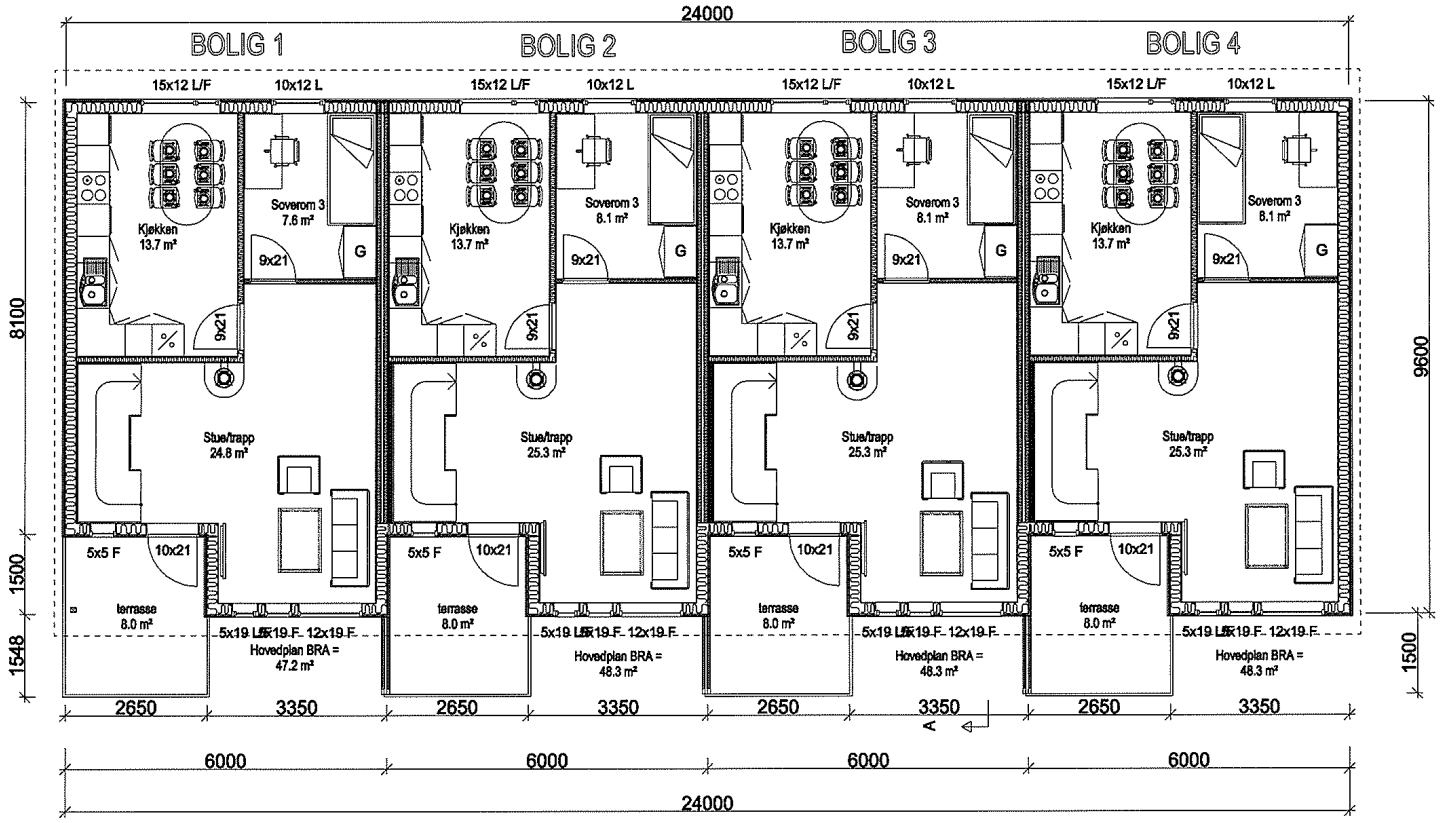
BOLIGSENTERET

Boligsenteret Bergen as
Erviksveien 70 B, 5106 Øvre Ervik
Tlf. 55 53 55 90 Fax. 55 53 55 95
www.boligsenteret.com

Tiltakshaver:	Boligsenteret Bergen as
Byggeplass:	Kollåsskiftet
Kommune:	Bergen
Gnr: 208	Bnr: 112 Mål: 1 : 100

Dato:	03.05.2013
Tegn:	Oddva
Prosjekt:	Kollåsskiftet
Tegn.nr:	503

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Hovedplan

Rev. 23.02.15. Sportsboder
Rev. 30.05.13 vindu utgått

Rekkehus 4-mannsbolig

DATA DESIGN SYSTEM

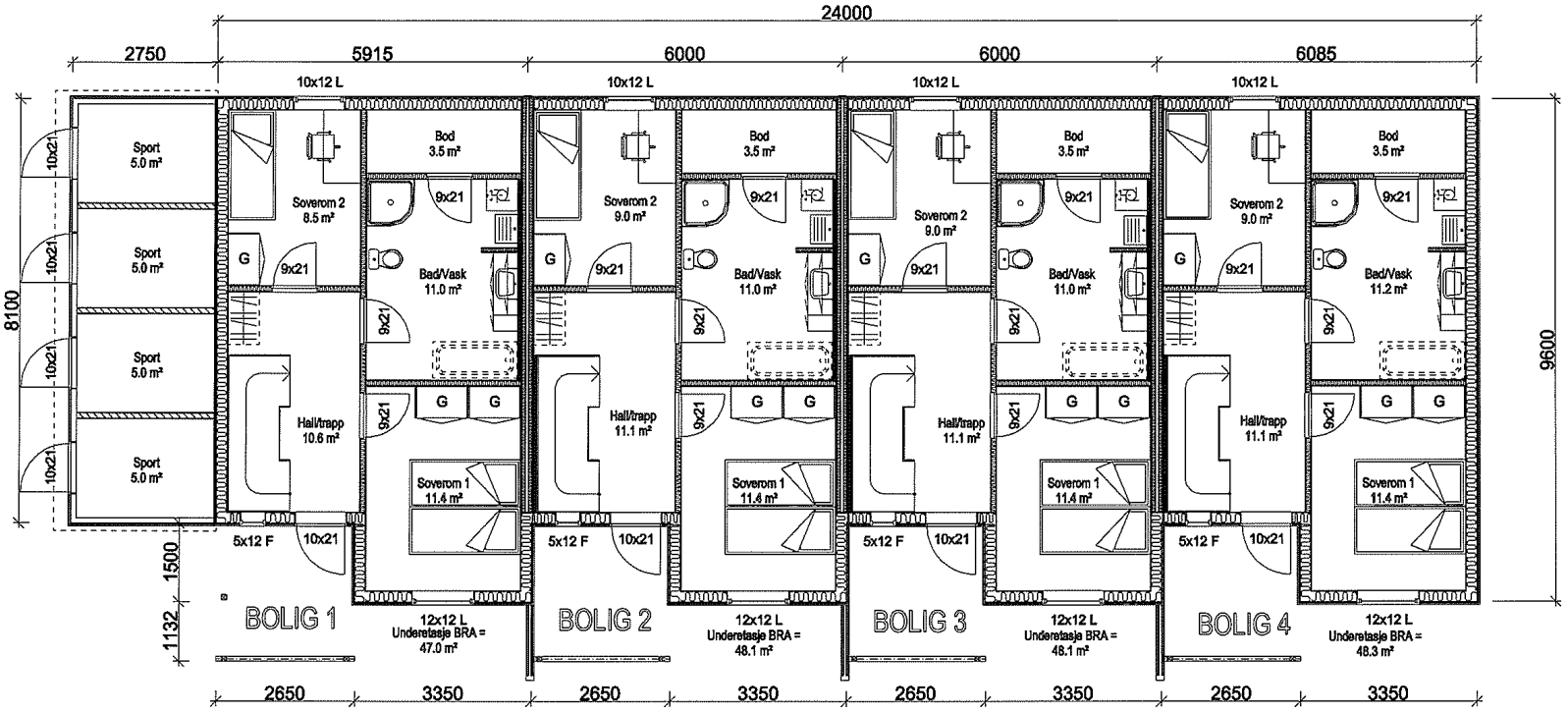
BOLIGSENTERET

Boligsenteret Bergen as
Erviksveien 70 B, 5106 Øvre Ervik
Tlf. 55 53 55 90 Fax. 55 53 55 95
www.boligsenteret.com

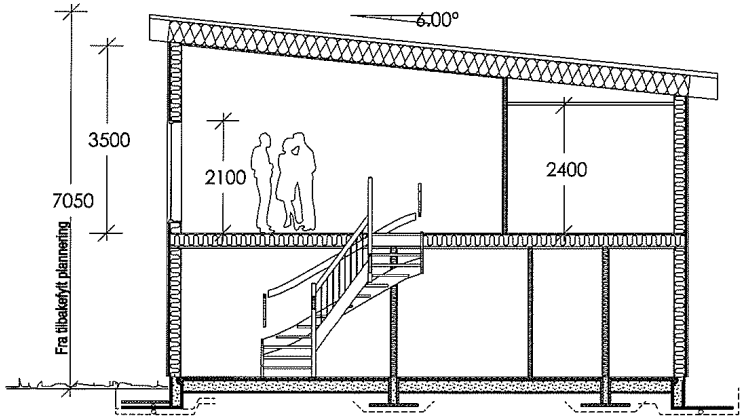
Tiltakshaver:	Boligsenteret Bergen as
Byggeplass:	Kollåsskiftet
Kommune:	Bergen
Gnr: 208	Bnr: 112 Mål 1 : 100

Dato:	03.05.2013
Tegn:	Oddva
Prosjekt:	Kollåsskiftet
Tegn.nr:	504

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



Bebygd Areal BYA = 265,2 m2



Underetasje og snitt

Rev 23.02.15. Sportsboder

Rev. 30.05.13. vindu utgått

Rekkehus 4-mannsbolig

DATA DESIGN SYSTEM

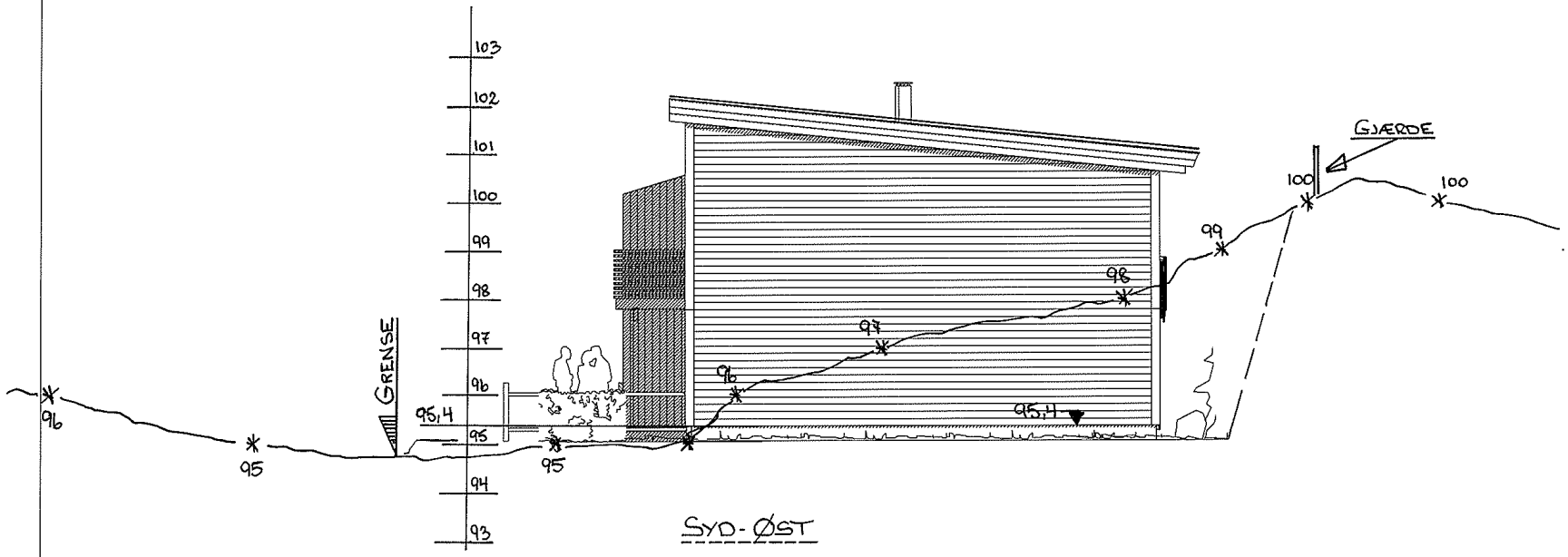
BOLIGSENTERET

Boligsenteret Bergen as
Erikveien 70 B, 5106 Øvre Ervik
Tlf: 55 53 55 90 Fax: 55 53 55 95
www.boligsenteret.com

Tiltakshaver:	Boligsenteret Bergen as
Byggeplass:	Kollåsskiftet
Kommune:	Bergen
Gnr: 208	Bnr: 112 Mål: 1 : 100
Planer og snitt	
Dato:	02.05.2013
Tegn:	Oddva
Prosjekt:	Kollåsskiftet
Tegn nr:	501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

TERRENGPROFILER



PROFIL A-A

Rekkehus 4-mannsbolig

DATA DESIGN SYSTEM

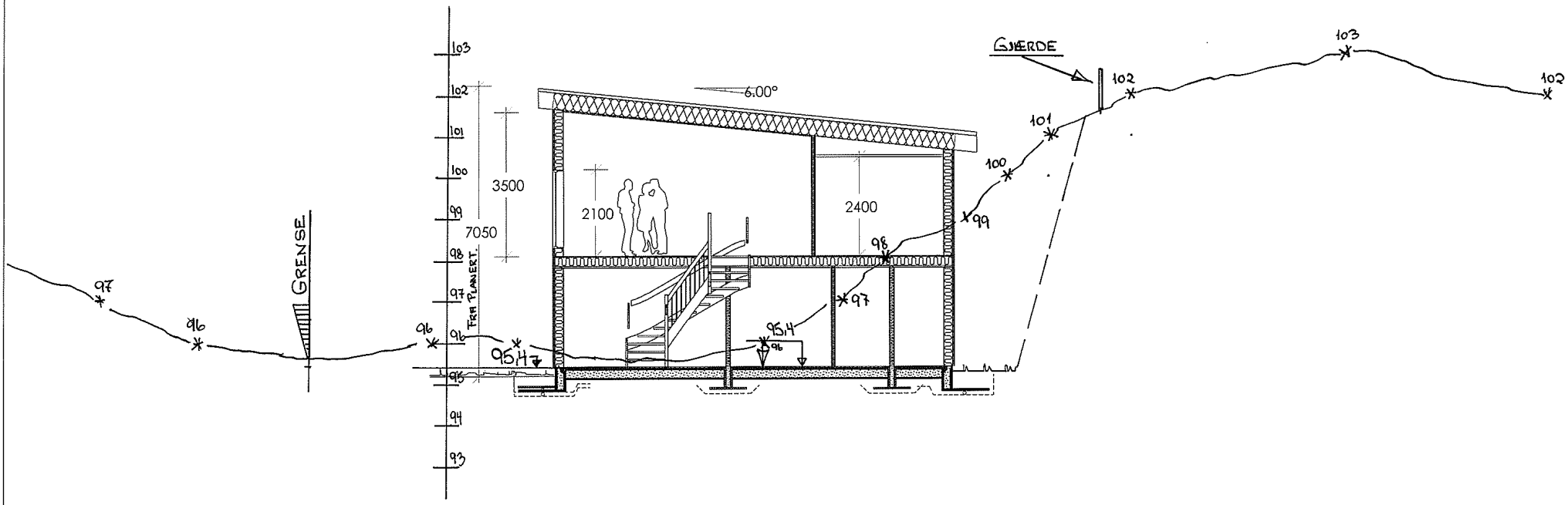
BOLIGSENTERET

Boligsenteret Bergen as
Erviksveien 70 B, 5106 Øvre Ervik
Tlf.: 55 53 55 90 Fax: 55 53 55 95
www.boligsenteret.com

Tiltakshaver:	Boligsenteret Bergen as	Rev	23.02.15
Byggeplass:	Kollåsskiftet	Dato:	27.05.2013
Kommune:	Bergen	Tegn:	Oddva
Gnr: 208	Bnr: 112	Mål: 1 : 100	Prosjekt: Kollåsskiftet
			Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

TERRENGPROFILER



PROFIL B-B

Rekkehus 4-mannsbolig

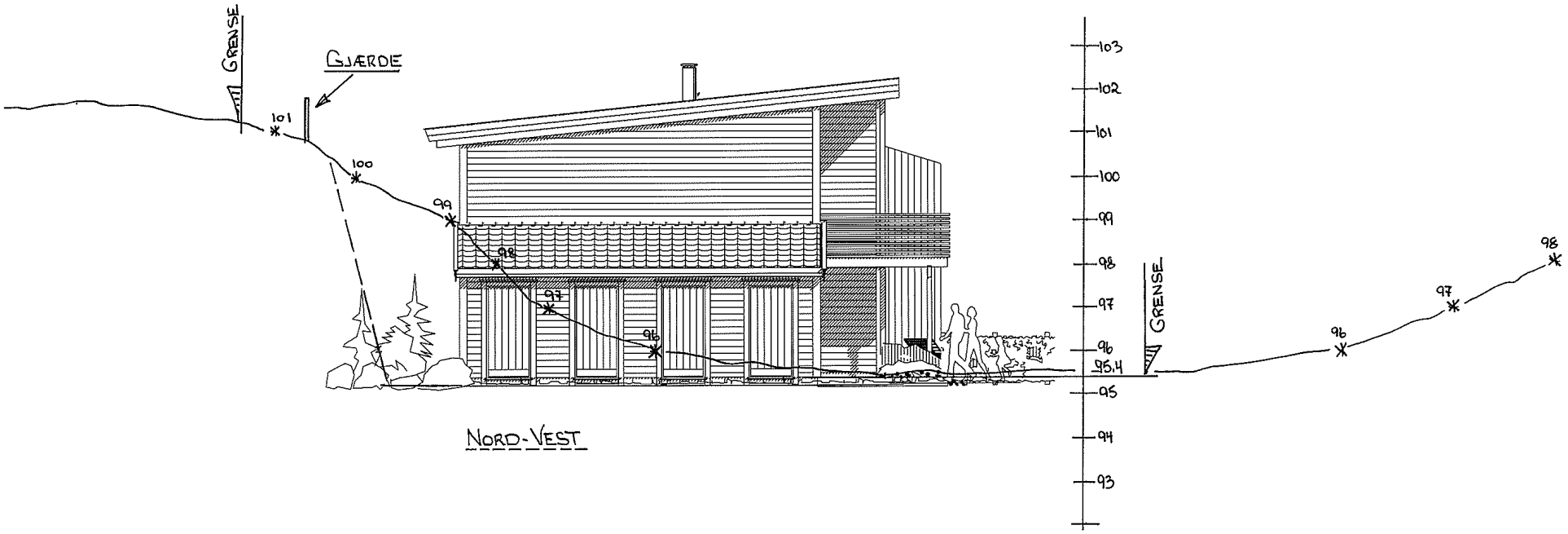
DATA DESIGN SYSTEM

BOLIGSENTERET
Boligsenteret Bergen as
Ervikveien 70 B, 5106 Øvre Ervik
Tlf. 55 53 55 90 Fax: 55 53 55 95
www.boligsenteret.com

Tiltakshaver:	Boligsenteret Bergen as		Rev. 23.02.15
Byggeplass:	Kollåsskiftet		Dato: 27.05.2013
Kommune:	Bergen		Tegn: Oddva
Gnr: 208	Bnr: 112	Mål: 1 : 100	Prosjekt: Kollåsskiftet
			Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

TERRENGPROFILER



PROFIL C-C

Rekkehus 4-mannsbolig

DATA DESIGN SYSTEM

BOLIGSENTERET

Boligsenteret Bergen as
Erviveien 70 B, 5106 Øvre Eivik
Tlf. 55 53 55 90 Fax: 55 53 55 95
www.boligsenteret.com

Tiltakshaver: Boligsenteret Bergen as
Byggeplass: Kollåsskiftet
Kommune: Bergen
Gnr: 208 Bnr: 112 Mål: 1 : 100

Rev. 23.02.15
Dato: 27.05.2013
Tegn: Oddva
Prosjekt: Kollåsskiftet
Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kollåsskiftet 18D
Gnr. 208 Bnr. 112 Snr. 4 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0051

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS

Saksbehandler: Sivert Severinsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 05 88 55

E-post: sivert.severinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater