PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

KOLLEN 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Utskrift fra martrikkelen bnr 611

Martrikkel og oversiktskart bnr 612

Energiattest

Bygningstegninger bolig og garasje

Basiskart

Veistatuskart

Planinformasjon

Midlertidig brukstillatelse - ferdigattest bolig

Vedtak garasje

Vedtak vinterhage

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Kollen 15, 5231 PARADIS
BERGEN kommune
gnr. 13,13, bnr. 611,612, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20423-1374 **Eiendomsverdi ref nr:** LX2011

Autorisert foretak: RAJO takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skaar

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@rajotakst.no
932 01 636

Medansvarlig

Jonas Grönqvist
jonas@rajotakst.no
982 86 630

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjer med garasje oppført i 1955. Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Bergen med hovedsakelig eneboliger og tomannsboliger. Rolig og barnevennlig beliggenhet med kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehage og kollektivtransport. Eiendommen har gode solforhold og utsikt over nærområdet. Det er også nærhet til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er i hovedsak fra byggeåret, men det er utført flere oppgraderinger og endringer gjennom årene. Boligen er tilbygget i to omganger. En i 1973 på boligens sørøstre fasade med utvidelse av vaskerom og garderobe. Og neste gang rundt 2010 på motsatt side med utvidelse av vinterhage. På midten av 1990-tallet ble etablert nye bad og vaskerom, etterisolert yttervegger ved badene, oppgradert store deler av det elektriske anlegget samt skiftet vinduer. Garasje ble oppført tidlig på 2000-tallet, og det ble utført terrengjusteringer på eiendommen. I 2010 ble vinterhage oppført. Det opplyses videre at det i 2024 ble skiftet glass i flere vinduer, og at deler av avløpsledningen til sameiet ble rehabilitert i 2025.

Rominndeling

2. etasje:
Gang/trappegang, bad, tre soverom og bod.

1. etasje:
Entré, garderobe, bad, hall/trappegang, soverom, TV-stue, spisestue, vinterhage, kjøkken, gang, bod, garderobe og vaskerom.

Kjeller:
Bod.

Boligen har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelser under de enkelte bygningsdelene. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold og oppgraderinger må påregnes den kommende tiden.

Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av plast. Bly rundt pipe og takhetter i beslag utførelse. Besiktiget fra bakkenivå. Nedløp er ført i bakken, men ukjent hvor vannet ledes.

Yttervegger:
Veggene har reisverk av tre fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og inspeksjon er utført på kaldtloft.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med isolérglass. Det er skiftet 10 stk glassruter og ett helt vindu i 2023.

Ytterdører:
Bygningen har heltre hovedytterdør. Videre er det profilert entrédør, balkongdør ut til terrasse i 1.etasje og balkongdør ut til balkong i 2.etasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasse oppført i stein/murkonstruksjoner med rekkverk av tre som er malt.
Det er også en balkong i tilknytning til soverom i 2.etasje med rekkverk av stål.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn plassert i tvstue.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er oppført med støpt ringmur med kryperom. Det er lufteventiler, men ikke montert fuktsikring mot grunn.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med trinn av heltre.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad (2,9 m2)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Bad har fliser på gulv og vegg. Himlingen har malte plater. Fall forhold er ikke kontrollert, men må påregnes utbedret.
Rommet har innredning med servanter, toalett og dusjvegger.
Rommet har ukjent tettesjikt på gulv og vegger. Innnredning står i våtsonen for dusjen. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav
TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.

Beskrivelse av eiendommen

Bad (4,4 m2)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell er målt til 30 mm og 5 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dører. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt. Lokalt svakt fall rundt sluken.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.
Innredning står i våtsonen.
Det er naturlig ventilering.

Vaskerom (10,5 m2)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell er målt til 10 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt. Lokalt fall til sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran og oppbygging av slukløsning.
Rommet har innredning med benkeplate av laminat, opplegg for vaskemaskin, fryseboks og hyller for oppbevaring.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Disse er ikke funksjonstestet pga tilstand.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern og noe plast. Vurdert utelukkende ut ifra alder og synlig rør inne i boligen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppvarming:
Det er installert to stk varmepumpe. En varmepumpe i stue og en i vinterhage. Vedovn i stue og det er varmekabler på vaskerom, begge badene og i vinterhage. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstanken:
Varmtvannstanken har ukjent alder og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i kjeller.

Downlights:
Det er montert downlights/spotter i innvendig himling i følgende rom:
Hall/trappegang, bad, tv-stue, vinterhage, kjøkken, gang og garderobe.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult anlegg og synlig med automatsikringer fra 1994-95. Sikringsskap er lokalisert i boden i 2.etasje. Det er innstallert nattsenk på varmen i boligen og styrt belysning i stuen og vinterhage.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Terrengforhold:
Tomten er opparbeidet med egen garasje på nedsiden og det er asfaltert innkjørsel, trapper og gruset sti opp til boligen. Videre er eiendommen fint opparbeidet med beplantning, skiferstein, plen og noe naturtomt.

Utvendig VVS:
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Type vannledning er av kobber og 20 mm plast inn i boligen. Avløpsledninger er av betong, deler av strekket er av epoxy(rør fornying) og deler av anlegget plast. TG er satt utelukkende utifra alder.

Oljetank:
Det er oljetank i stål. Det er fremvist dokumentasjon på sanering av tanken datert 07.07.2011.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger datert 09.06.2010 er fremvist og gjennomgått.

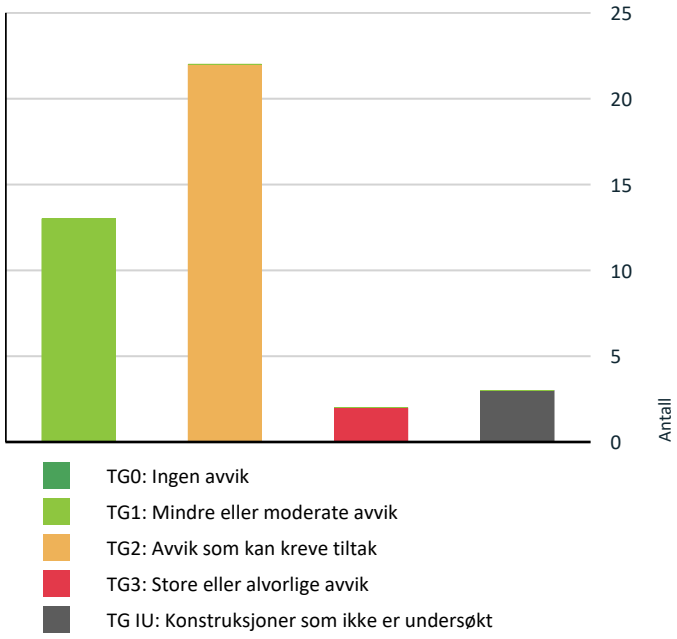
Garasje

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

Tegninger datert 06.04.00 er fremvist og gjennomgått.

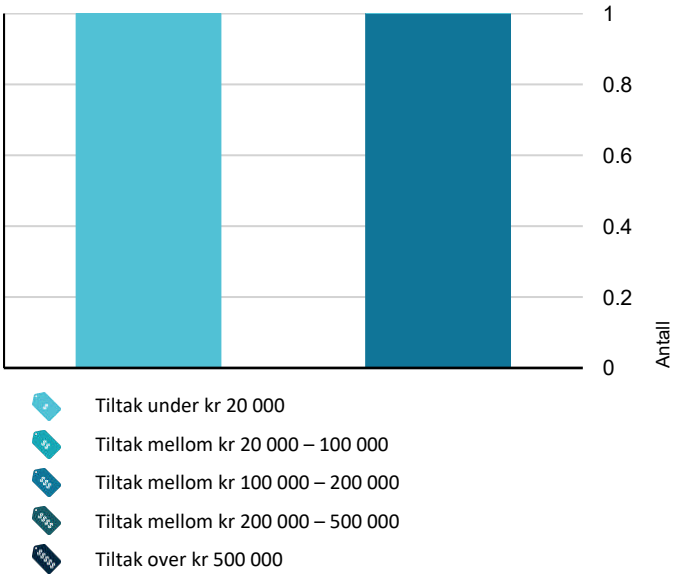
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell tilstandsvurdering av tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpning av lukkede konstruksjoner, og skjulte feil, skader eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Fuktmålinger og øvrige undersøkelser er utført som stikkprøver på tilgjengelige steder. Resultatene gjelder kun de undersøkte områdene og kan ikke legges til grunn for tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen. Eventuell hulltaking og fuktmåling gir kun informasjon om målepunktet og dets umiddelbare omgivelser.

På flislagte overflater er det utført stikkprøvekontroll for bomlyd. Kontrollen omfatter ikke samtlige fliser. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert eller funksjonstestet. Isolasjonsevne, lufttetthet og eventuelle luftlekkasjer i bygningen er ikke kontrollert som en del av oppdraget. Brannteknisk forhold, herunder prosjektering, dokumentasjon og myndighetskrav, er ikke vurdert utover det som kan observeres visuelt ved befaring. Grad av utnyttelse av tomt og eiendom er heller ikke undersøkt.

Rommenes bruk er vurdert ut fra faktisk bruk på befaringstidspunktet. Det er ikke undersøkt eller verifisert om alle rom oppfyller krav til godkjent bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Dersom dette er av betydning for kjøper, anbefales nærmere undersøkelser hos aktuell kommune.

Alle vurderinger i rapporten er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon fremlagt på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad (2,9 m2) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad (2,9 m2) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad (4,4 m2) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom (10,5 m2) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (4,4 m2) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (4,4 m2) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (4,4 m2) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom (10,5 m2) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom (10,5 m2) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom (10,5 m2) > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av plast. Bly rundt pipe og takhetter i beslag utførelse. Besiktiget fra bakkenivå. Nedløp er ført i bakken, men ukjent hvor vannet ledes.
Siden beslag, gjennomføringer og pipe kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Nedløp på fremsiden er ikke ledet vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger:
Veggene har reisverk av tre fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og inspeksjon er utført på kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med isolérglass. Det er skiftet 10 stk glassruter og ett helt vindu i 2023.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører:
Bygningen har heltre hovedytterdør. Videre er det profilert entrédør, balkongdør ut til terrasse i 1.etasje og balkongdør ut til balkong i 2.etasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasse oppført i stein/murkonstruksjoner med rekkverk av tre som er malt.
Det er også en balkong i tilknytning til soverom i 2.etasje med rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Rekkverk på terrasse har skjevheter.

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

- Det anbefales å rette opp igjen rekkverk.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er betong.
Kontrollmål er utført på tilfeldige steder. Bygningen er møblert på befaring, dvs at det kan være noe avvik i målingen.

Høydeforskjell er målt i hall/trappegang i 1.etasje og gang/trappegang i 2.etasje.
Høydeforskjell er målt til over 40 mm gjennom rommet og 25 mm på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Registrerte skjevheter vurderes som typiske for bygningens alder og konstruksjonstype. Kostnader er forbeholdt ytterligere undersøkelser. Evt utbedringer er ikke hensyntatt i estimat. Ved oppretting av skjevheter må en påregnes store kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn plassert i tvstue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak og det er ikke opplyst om kjente avvik.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Rom under terreng er utsatt konstruksjon. Utvendig terreng ligger høyere enn rommet og det er påvist noe saltutsalg på betongvegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det er ikke behov for tiltak så lenge rommet brukes slik det er utformet i dag. Ved evt oppgradering anbefales det ytterligere undersøkelser og kontroll.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er oppført med støpt ringmur med kryperom. Det er lufteventiler, men ikke montert fuktsikring mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjeller er en utsatt konstruksjon. Krypkjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Fuktmåling ble foretatt og jeg målte skadelig fukt i trevirke/etasjeskille. Det er ikke montert fuktsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak som å forbedre luftingen og sikre grunnen med fuktsperre. Over tid er forholdet vurdert til å ha negativ innvirkning på bygget om det ikke utføres tiltak.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med trinn av heltre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD (2,9 M2)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Bad har fliser på gulv og vegg. Himlingen har malte plater. Fall forhold er ikke kontrollert, men må påregnes utbedret.
Rommet har innredning med servanter, toalett og dusjvegger.

Rommet har ukjent tettesjikt på gulv og vegger. Innnredning står i våtsonen for dusjen. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav
TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Våtrommet har vært i bruk den siste tiden, men må total renoveres for å tilfredstille dagens krav og bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mm må dokumenteres.
Alder på våtrommet gir økt risiko for skjulte feil/avvik og vært oppmerksom på at eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Kostnad:
Kostnad er basert på oppføring av alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. til tilsvarende eller tilnærmet tilsvarende stand som dagens. Det er ikke beregnet kostnader for rør, el og innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





2.ETASJE > BAD (2,9 M2)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilleggande konstruksjonar er yttervegg og innervegger er av panel. sannsynligvis 30-36 mm tykkelse. Ved hullboring borer en gjennom veggene.

1.ETASJE > BAD (4,4 M2)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD (4,4 M2)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det er ikke tegn til svelling/flassing av maling på listverk/foringer rundt vindu og det er vurdert at løsningen fungerer. Hold jevnlig oppsyn og gjør tiltak ved behov.



1.ETASJE > BAD (4,4 M2)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell er målt til 30 mm og 5 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dører. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt. Lokalt svakt fall rundt sluken.

1.ETASJE > BAD (4,4 M2)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1.ETASJE > BAD (4,4 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar. Innredning står i våtsonen.

1.ETASJE > BAD (4,4 M2)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD (4,4 M2)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilleggande konstruksjonar er yttervegg og innervegger er av panel. sannsynligvis 30-36 mm tykkelse. Ved hullboring borer en gjennom veggene.

1.ETASJE > VASKEROM (10,5 M2)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > VASKEROM (10,5 M2)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke symptomer på svellinger eller fuktskjolder på platene. Eventuell kjøper gjøres oppmerksom på at en må være forsiktig med vannsøl på veggene.

1.ETASJE > VASKEROM (10,5 M2)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell er målt til 10 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt. Lokalt fall til sluk.

1.ETASJE > VASKEROM (10,5 M2)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran og oppbygging av slukløsning.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

- Det er begrenset tilkomst til sluken pga slukrist som ikke kan taes opp.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > VASKEROM (10,5 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med benkeplate av laminat, opplegg for vaskemaskin, fryseboks og hyller for oppbevaring.

1.ETASJE > VASKEROM (10,5 M2)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





1.ETASJE > VASKEROM (10,5 M2)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilleggande konstruksjonar er yttervegg og innervegger er av panel. sannsynligvis 30-36 mm tykkelse. Ved hullboring borer en gjennom veggene.

Tilstandsrapport

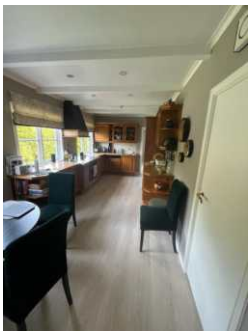
KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN (17,2 M2)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



1.ETASJE > KJØKKEN (17,2 M2)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Disse er ikke funksjonstestet pga tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern og noe plast. Vurdert utelukkende ut ifra alder og synlig rør inne i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-Det er funnet tegn på kondens i vinduene på soverom og det er naturlig avtrekk på alle våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

-Ventilasjonsløsningen er ikke dårligere enn hva som var vanlig byggeskikk på denne tiden. Med bakgrunn i kondens i vinduer, litt for lite veggventiler og naturlig lufting på våtrommene anbefales det å montere bedre ventilasjonsløsning i boligen.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming:
Det er installert to stk varmepumpe. En varmepumpe i stue og en i vinterhage. Vedovn i stue og det er varmekabler på vaskerom, begge badene og i vinterhage. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken:
Varmtvannstanken har ukjent alder og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i kjeller.



Downlights

Beskrivelse

Downlights:
Det er montert downlights/spotter i innvendig himling i følgende rom:
Hall/trappegang, bad, tv-stue, vinterhage, kjøkken, gang og garderobe.

Punktet er ment som en opplysning og er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult anlegg og synlig med automatsikringer fra 1994-95. Sikringsskap er lokalisert i boden i 2.etasje. Det er innstallert nattsenk på varmen i boligen og styrt belysning i stuen og vinterhage.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995 renovert store deler av det elektriske anlegget og ny inntaksikring i boligen i 2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Selger har selv montert deler av anlegget i boligen. Ut ifra forskrift er dette lovlig.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja -Bkk har hatt kontroll på bygget for ca. 7 år siden. Dokumentasjon ikke fremlagt.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering:
Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen/fuktsikringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil være avgjørende. Vær oppmerksom på taknedløp som kan føre til punktbelastning på fuktsikring/drenering.

Svekket fuktsikring/drenering gjør at det kan samle seg vann inn mot byggets mur/grunnmur og over tid vil forholdet ha negativ innvirkning om det ikke utføres tiltak. Innemiljø kan også påvirkes som følge av forholdet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke påvist noe større riss, større sprekker eller andre større avvik under befaring annet enn skjevheter i etasjeskille som er vanlig for byggeåret.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold:

Tilstandsrapport

Tomten er opparbeidet med egen garasje på nedsiden og det er asfaltert innkjørsel, trapper og gruset sti opp til boligen. Videre er eiendommen fint opparbeidet med beplantning, skiferstein, plen og noe naturtomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det bør etableres fall vekk fra bygningen slik at regnvann og smeltevann på overflaten renner vekk fra bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot bygningen gjør at vann kan ledes mot bygningen. Dette medfører økt risiko for vanninnsig, fuktopphopning og belastning på konstruksjonens fuktsikring og drenering. Forholdet er vurdert til å ha negativ innvirking på byggets brukstid dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig VVS:
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Type vannledning er av kobber og 20 mm plast inn i boligen. Avløpsledninger er av betong, deler av strekket er av epoxy(rør fornying) og deler av anlegget plast. TG er satt utelukkende utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Det er opplyst at anlegget er undersøkt for ca 7-8 år siden, men dokumentasjon er ikke fremvist.

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

- Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank:
Det er oljetank i stål. Det er fremvist dokumentasjon på sanering av tanken datert 07.07.2011.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Snøfangere er ikke montert på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

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

- Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med ringmur av betong og grunnmur i betongstein, videre yttervegger kledd med oppført med bindingsverk av tre og utvendig er garasjen kledd med liggende bordkledning og pusset fasade taket salt og oppført ordinære trekonstruksjoner utvendig dekket med betongstein. Innvendig har garasjen støpt gul, innvendige vegger kledd med furupanel og synlig betongstein. Det er montert leddet garasjeport med elektrisk åpner, to elbilladere og vindu og dører.

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

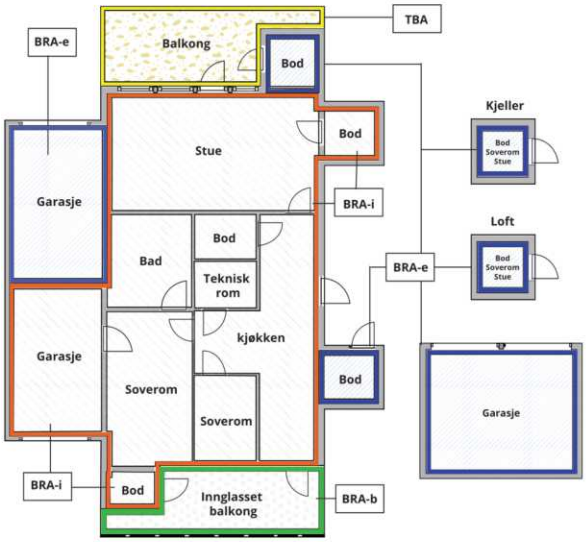
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	51			51	2
1.Etasje	145			145	32
Kjeller	22			22	
SUM	**218**				**34**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang/trappegang (6,9 m2), bad (2,9 m2), soverom (7,9 m2), soverom 2 11,16 m2), soverom 3 (13,3 m2), bod (2,6 m2)		
1.Etasje	Entré (2 m2), garderobe (2,9 m2), bad (4,4 m2), hall/trappegang (20,4 m2), soverom (15,2 m2), tv-stue (29,6 m2), spisestue (18,1 m2), vinterhage (13,3 m2), kjøkken (17,2 m2), gang 2 (3,8 m2), bod (2,7 m2), garderobe (2,7 m2), vaskerom (10,5 m2)		
Kjeller	Bod (21,6 m2)		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

TBA på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger,osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan fravike oppimot 1 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 09.06.2010 er fremvist og gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	

SUM		**45**
SUM BRA	**45**	

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med laser. Areal på loft er ikke oppmålt pga takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 06.04.00 er fremvist og gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Raymond Skaar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	611		0	1031 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kollen 15

Hjemmelshaver
Wickmann Trond Olav, Wickmann Wenche Fjellheim

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
	13	612	0	0	683.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Wickmann Trond Olav, Wickmann Wenche Fjellheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Bergen med hovedsakelig eneboliger og tomannsboliger. Rolig og barnevennlig beliggenhet med kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehage og kollektivtransport. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt over nærområdet. Det er også nærhet til tur- og rekreasjonsområder.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Deler av private ledninger er sameiet med flere beboere i området. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Deler av private ledninger er sameiet med flere beboere i området. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapet regning

Om tomten

Tomten er delt opp i to forskjellige eiendommer med gnr/bnr 13/611 og 13/612. Selveier tomt på 1 031 m² og på 684 m². Til sammen en stor tomt på 1715 m².
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med egen garasje på nedsiden og det er asfaltert innkjørsel, trapper og gruset sti opp til boligen. Videre er eiendommen fint opparbeidet med beplantning, skiferstein, plen og noe naturtomt.

Byggemåte

Bygningen har grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Videre er ytterveggene oppført i reisverk i tre fra byggeår. Utvendig er boligen kledd med liggende bordkledning. Taket er av typen saltak og er oppført i ordinære sperrekonstruksjoner i tre. Utvendig er taket tekket med betongstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
El-kontroll			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	09.06.2010	Samtykke til tilbygg med dato 10.09.10 er fremvist og ferdigmelding for garasje og tilbygg er fremvist.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	29.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/LX2011

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikøyr & Brandt	Oppdragsnr.	106251006
Addresse	Kollen 15		
Postnr.	5231	Sted	PARADIS
Selgers navn	Trond Olav Wickmann		
Selgers navn	Wenche Fjellheim Wickmann		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1994

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

32

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

winterbergh by Water Circles

Polise/avtalenr.:

1343473

Våtrom

Initialer selger:
T O
W F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt ned vannrør av faglært på begge bad. Det samme gjelder varmekabler.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fliselegging på vegger og gulv er utført av ufaglært.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørarbeid ble utført av B. Fondenes AS. Varmekabler ble lagt av Trond Wickmann

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble primet, så lagt matte som ble mettet med neopren smøremembran. I tillegg ligger eksisterende sinkkar under på begge bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

På bade nede ble sluk skiftet. Det er lagt plastrør fra stamme i kjeller til nytt plastsluk under badekar.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt varmekabler på begge bad og uttak av belysning over speil samt downlight i tak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder er sendt til takstmann

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank ble koblet ut for noen år siden og i den forbindelse hadde vi sig i gjennomgående nytt rør. Dette medførte fortetning i røret som igjen førte til vann på kjellergulvet.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

DEt er skiftet avløp på badet nede og vaskerom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder er oversendt til takstmann.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Vitek utførte fotoinspeksjon av avløpsrør i 2025. Felles vannledning ble rehabilitert/skiftet med 160 m tilsammen i 2025. Det ble ettertrukket plastrør i vanninntaksrør fra Kollen 14 til vår kjeller i 1996/97

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik etter at dette ble utført.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank er utkoblet. Avløpsledning er privat og fordelt på 5 boliger. Vannforsyning er privat fra Kollen 9. vannforsyningens avstikk med ny stoppekran ble skiftet i 2025

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært en mindre vanninntregning i vinterhagen. Sannsynligvis pga oppsamling av snø.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har aldri gjort noe i kjeller men takstmann påviste fukt i taket i blindkjeller ved måling.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Det er lagt ut 15 cm isolasjonsmatter på hele loftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det er utført ved egeninnsats. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innmat i sikringsskap er skiftet. Deler av ledningsnettet i huset er skiftet. Det er innstallert kurs for oppvaskmaskin og vannkoker. Det er innstallert downlights. Alt er gjort ved egeninnsats. Eier har fagbrev gruppe L.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kursfortegnelse.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik påpekt.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Vi har to varmepumper i huset. Den ene i vinterhagen har problemer med kompressordelen ute

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetanken er skåret opp og sanert av Oljeservice. Det er gitt dispensasjon fra brannvesenet om at den kan ligge.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette er utført

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje bygget i 2000. Vinterhage bygget i 2011. Begge er godkjent ferdigattest foreligger.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er grønske på østvegg og svartsopp forekommer på utvendige vegger nær vegetasjon.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidvis vært noen maur i vinterhagen

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

De var på 80

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget ved egeninnsats.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Bilder er sendt til takstmann.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset er fra 1955. Garasje oppført i 2001. Tilbygg utført i 2011. Ferdigattest foreligger for alle.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er byggemeldt tre eneboliger i nablolaget i Eikåsen.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T O
W F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

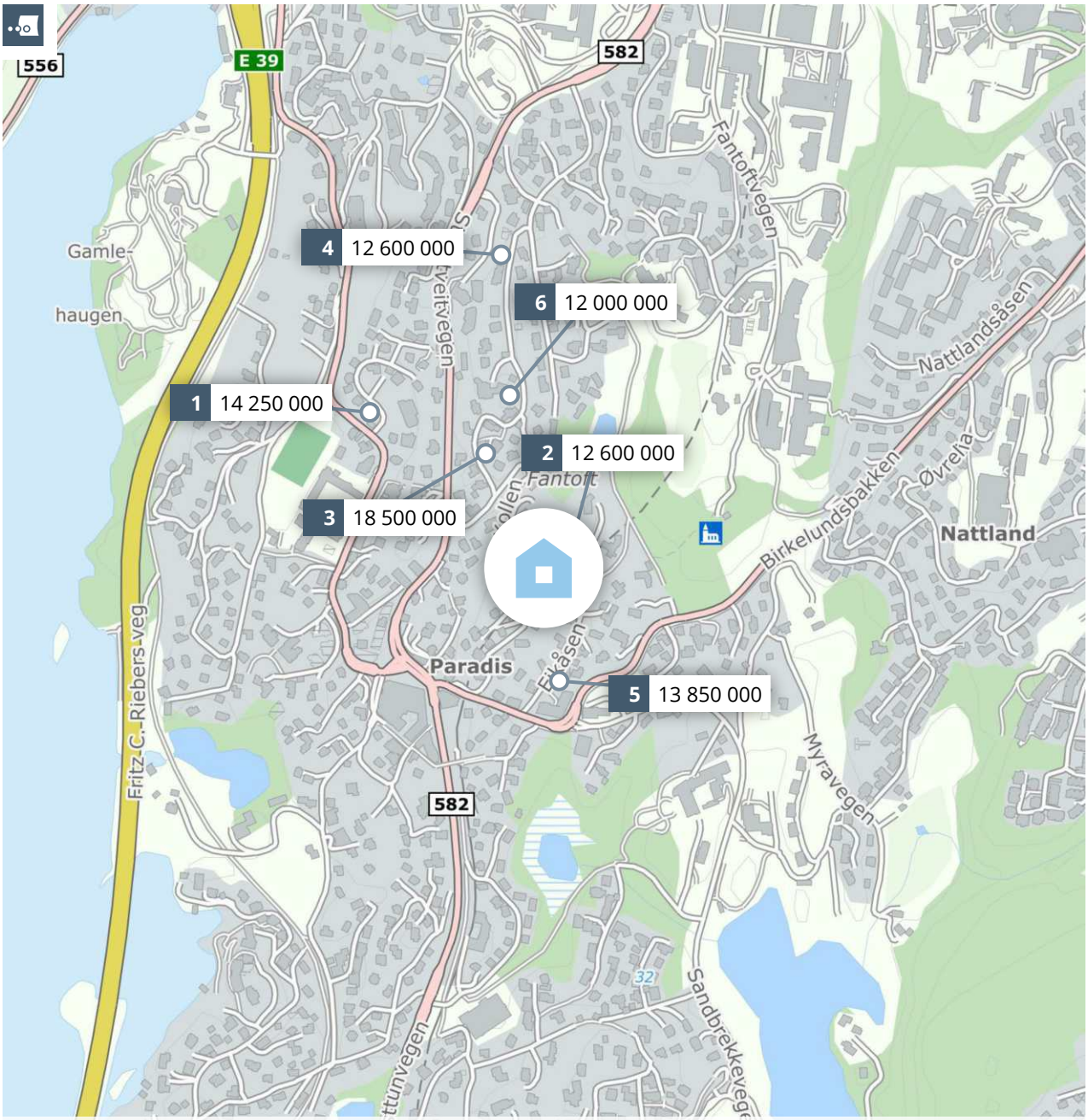
Dato 27.05.2026

Signert av *Trond Olav Wickmann*

Signert av *Wenche Fjellheim Wickmann*

Initialer selger:
T O
W F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KOLLEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 03.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Arild Vikøyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kollen 15, 5231 PARADIS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 13 BNR 611 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS PARADIS

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	59 633
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	218 m²	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 031 m²	
Byggeår					1955	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nydalen 1				05.09.2025	14 900 000	**14 250 000**	0	14 250 000	**47 030**
	303 m²	1917	1 085 m²	5 sov						
2	Eikåsen 10 C				22.11.2025	13 800 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**56 250**
	224 m²	2001	706 m²	4 sov						
3	Brennhaugen 32				14.01.2026	17 980 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**71 154**
	260 m²	2025	87 m²	4 sov						
4	Brennhaugen 1				01.06.2026	12 950 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**70 000**
	180 m²	1955	941 m²	5 sov						
5	Eikåsen 3 A				16.09.2025	12 990 000	**13 850 000**	0	13 850 000	**66 908**
	207 m²	2016	550 m²	5 sov						
6	Brennhaugen 15				20.10.2024	13 900 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**54 795**
	219 m²	1937	1 249 m²	4 sov						

Velkommen til Paradis i Bergen.
Med over 1700 m2 tomt og en fantastisk hage finner du opp mot toppen av Kollen denne ærverdige boligen på 263 m2.
Boligen ligger naturlig i bakkant av eiendommen, noe som gir en veldig god utnyttelse av eiendommens nydelige tomt.
Store områder for lek og moro, frukttrær og bærbusker, sol og utsikt.
Her har man i dag 4 soverom men og mye areal som kan etter ønske gjøres om til ett 5 soverom. Godt kjøkken og store stuer samt ute / sommer stue som ble bygget for noe år siden.
Med stavkirken like bortenfor har man store flotte turområder i park / skogområdene rundt.
En spasertur unna er det butikker, bybane, restauranter samt treningssenter og skoler litt lenger unna.
Kan dette være din nye drømmebolig? Sentralt samtidig som man er «på landet».

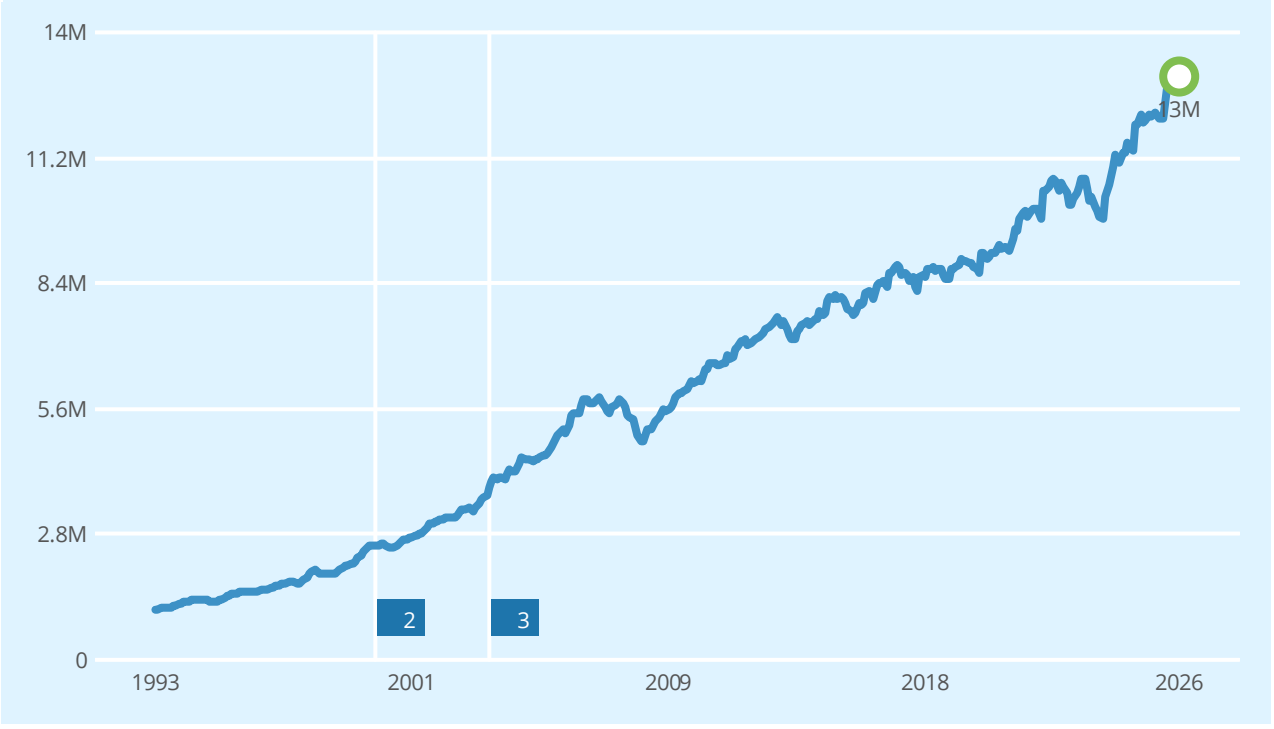
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.03.2021		11.03.2021	-	550 000	-	550 000	4
06.01.1994		06.01.1994	-	820 000	-	820 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i PARADIS grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

11.9M
11.6M
11.3M
10 990 000 Prisantydning i snitt
10.7M
10.4M
10.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Eneboliger solgt i PARADIS grunnkrets siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

12.6M
12.4M
12.2M
11 998 000 Prisantydning i snitt
11 820 000 Salgspris i snitt
11.6M
11.4M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

59 633 Kollen 15 Totalpris 13 000 000

49 074 PARADIS grunnkrets i snitt siste 9 mnd

42 428 Fana bydel i snitt siste 9 mnd

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.05.2026 09:46

Eiendom 4601-13/611

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	31.05.1947	Andel	
Kommunenr	4601	Oppgitt areal	1031 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	13	Beregnet areal	1031	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	611	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kollen 15	5231 Paradis	Paradis	Nesttun	Storetveit

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
31.05.1947	Kart- og delingsforretning	4601-13/27	Avgiver	-1031
		4601-13/611	Mottaker	1031
20.04.2018	Oppmålingsforretning	4601-12/93	Berørt	0
		4601-12/367	Berørt	0
		4601-13/281	Berørt	0
		4601-12/94	Avgiver	-816,4
		4601-12/332	Berørt	0
		4601-13/611	Berørt	0
		4601-12/373	Mottaker	816,4
01.01.2020	Omnummerering	4601-13/611	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	20749059			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.05.2000	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	45/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	45/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	45/0	45/0

Bygg 2 av 3: Enebolig

Bygningsnr	139405161	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	201/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	20.08.1955	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	201/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	201	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	131/0	0/0	131/0
H02	Hovedetasje	0	50/0	0/0	50/0
K01	Kjelleretasje	0	20/0	0/0	20/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	23605791			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	5/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	5/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	5/0	5/0

Oversiktskart

Adresse: **Kollen 15, 5231 Paradis**
Gnr/Bnr: **4601/13/612/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 684 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.05.2026



Matrikkelkart

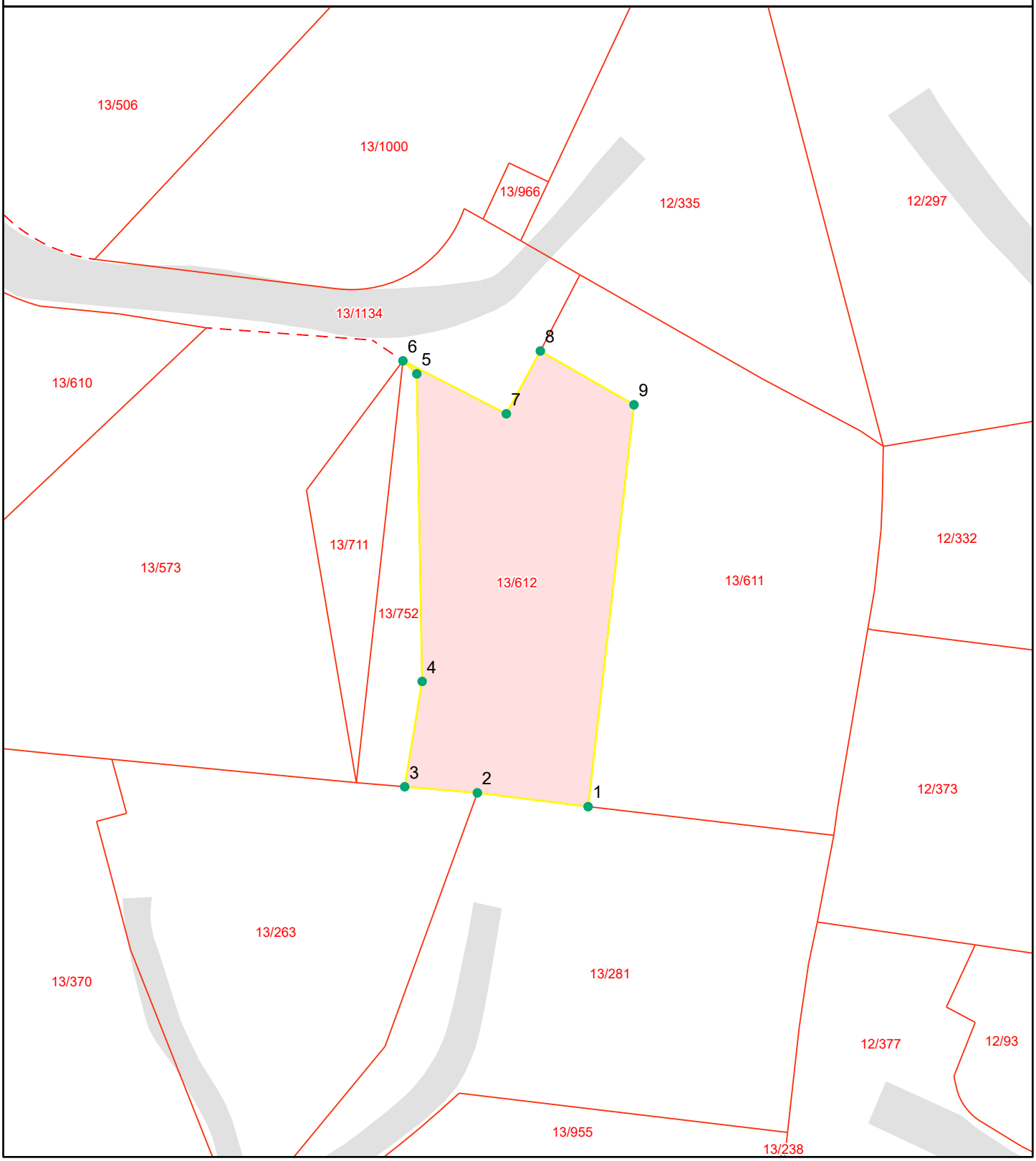
Adresse: **Kollen 15, 5231 Paradis**
Gnr/bnr: **4601/13/612/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 684 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 684 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6694661.53	298484.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.33	0
2	6694662.8	298473.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.75	0
3	6694663.36	298467.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.87	0
4	6694673.07	298468.89	Ikke spesifisert	Rør	Terrengmålt	13	28.43	0
5	6694701.41	298468.4	Ikke spesifisert	Kors	Terrengmålt	13	1.76	0
6	6694702.61	298467.12	Ikke spesifisert	Kors	Terrengmålt	13	10.75	0
7	6694697.73	298476.66	Ikke spesifisert	Kors	Terrengmålt	13	6.61	0
8	6694703.52	298479.8	Ikke spesifisert	Kors	Terrengmålt	13	9.99	0
9	6694698.56	298488.44	Ikke spesifisert	Kors	Terrengmålt	13	37.38	0

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **30.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304981**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20749059**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **612**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **201,2 m²**	Oppvarmet bruksareal **201,2 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
226,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
216,56 kWh/m²	**46 899 kWh**



,

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

,

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 16: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

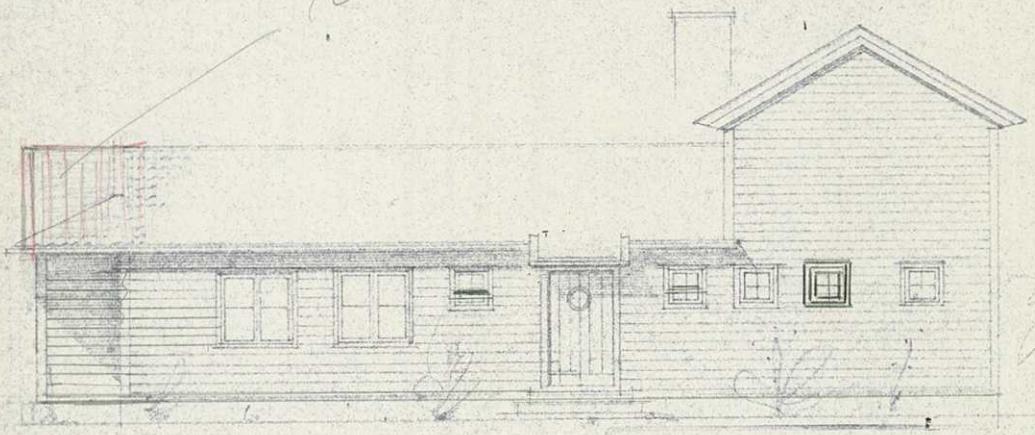
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bladnr. 1
Anm. nr. 110 1953
Bygningsrådet i Fana

23 MAR 1954



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 10/4 19 54
ATTESTERES

Mot nordöst, mål 1:100

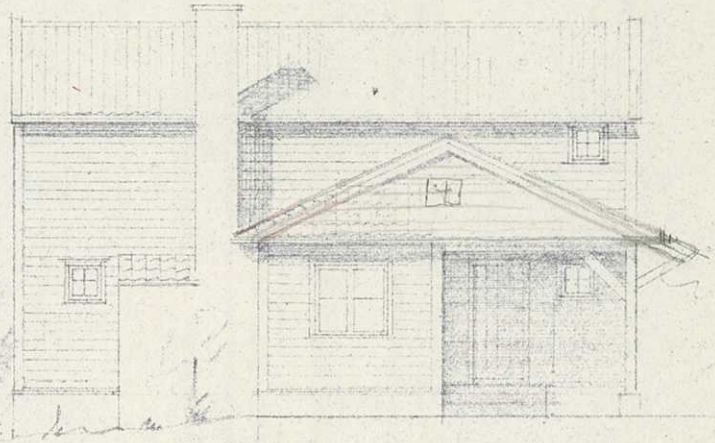
Bergen, oktober 1953.
arkitekt m.n.a.l.

Blad nr. 5

Anm. nr. 110 1953

Bygningssjefen i Fana

23 MAR 1954



APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTTUN, DEN 10/4 1954

ATTESTERES J.F.

Mot söröst, mål 1:100.

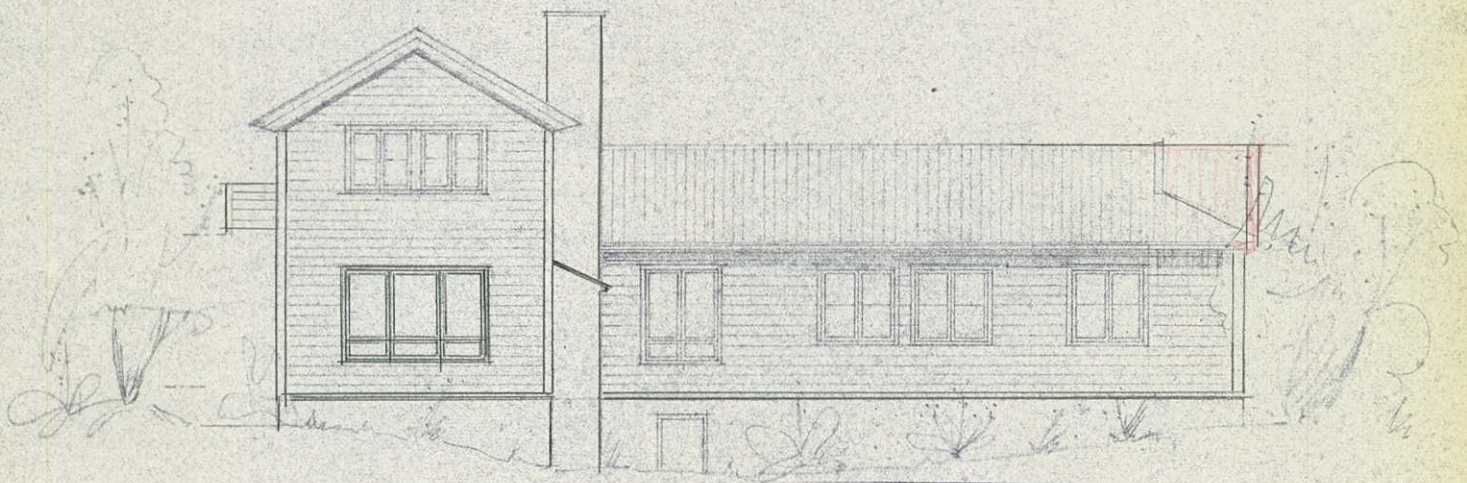
Bergen, oktober 1953.
Olav Fana
arkitekt m.n.a.l.

Blad nr. 6

Anm. nr. 1101 53

Bygningsrådet i Fana

23 MAR 1954



APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTTUN, DEN 16/6 19 54

ATTESTERES

mot sörvest, mål 1:100.

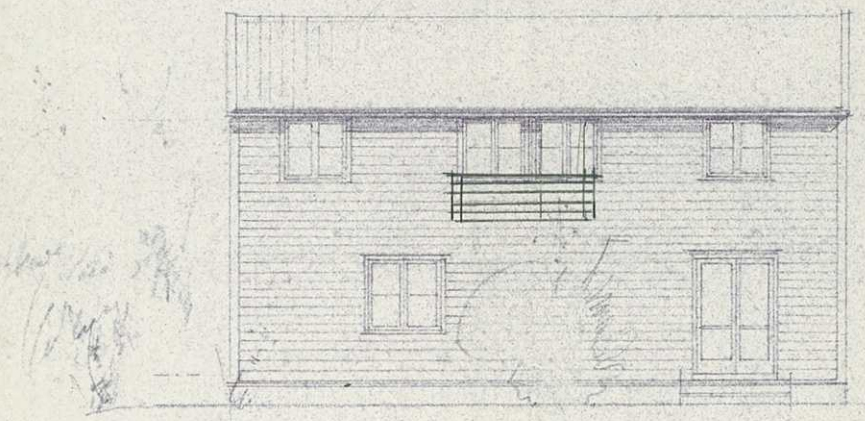
Bergen, oktober 1953.
Olav Lande
arkitekt m. n. a. l.

Blad nr. 7.

Anm. nr. 710 1953

Bygningsrådet i Fana

23 MAR 1954



Mot nordvest, mål 1:100.

APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFEN'S KONTOR

NESTTUN, DEN 10/2 1954

ATTESTERES

Bergen, oktober 1953

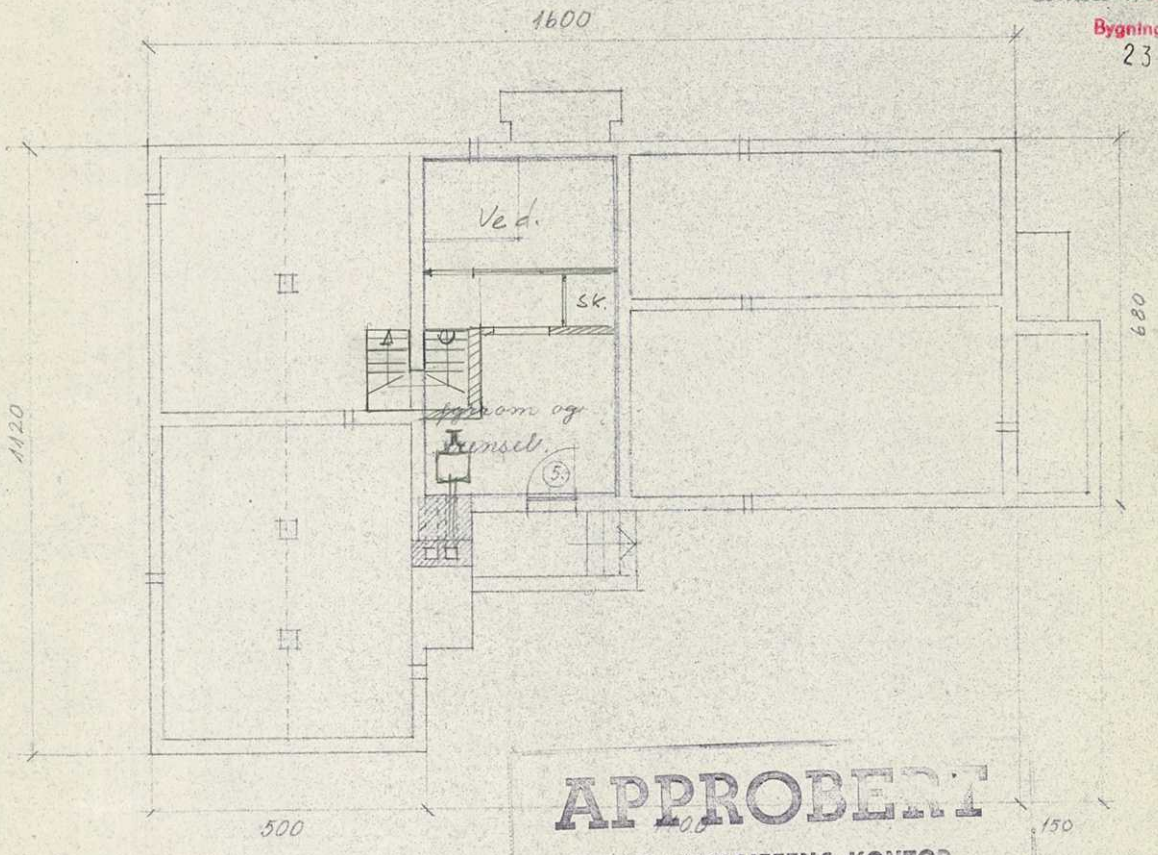
Rolf Lauvås

arkitekt m.n.a.f.

Bl. nr. 110 19 153

Bygningssjefen i Fana

23 MAR 1954



APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTTUN, DEN 10/2 19 54

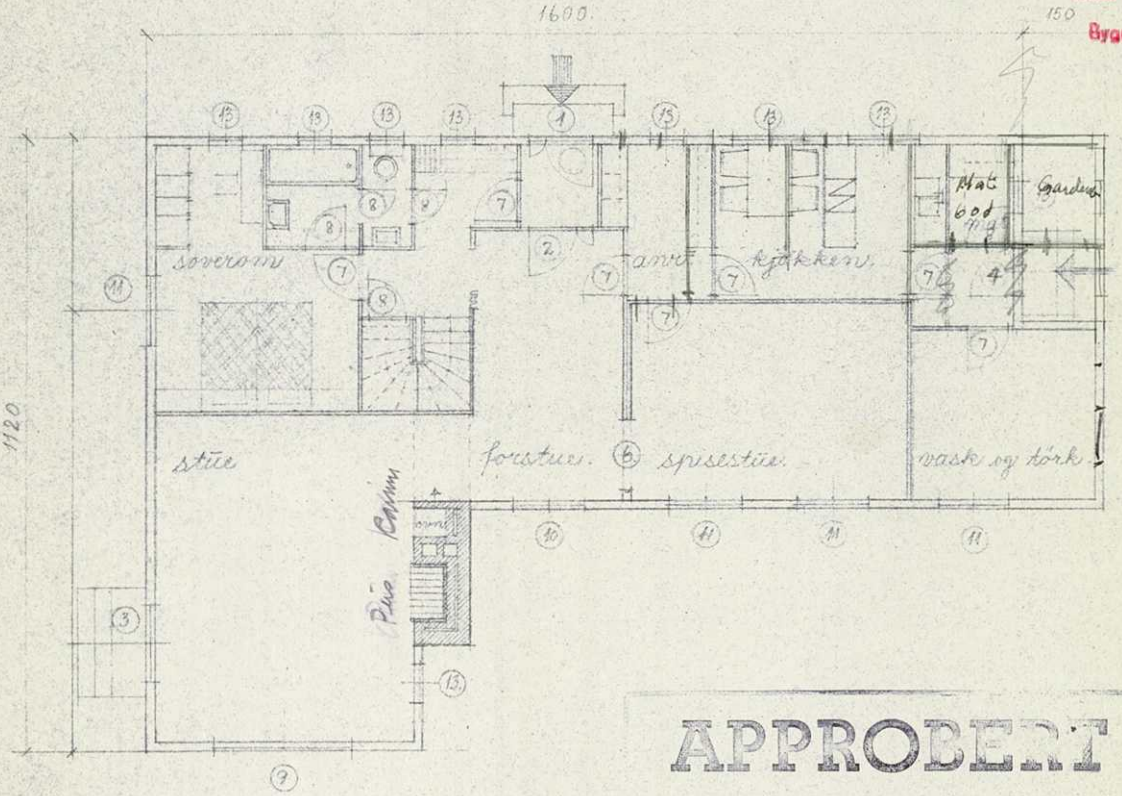
ATTE

Kjellerplan, mål 1:100.

Bergen, oktober 1953.
Rao Sandø
arkitekt m. n. a. l.

G.K.

Anm. nr. 11018/53
Bygningstilsynet i Fana
23 MAR 1954
II



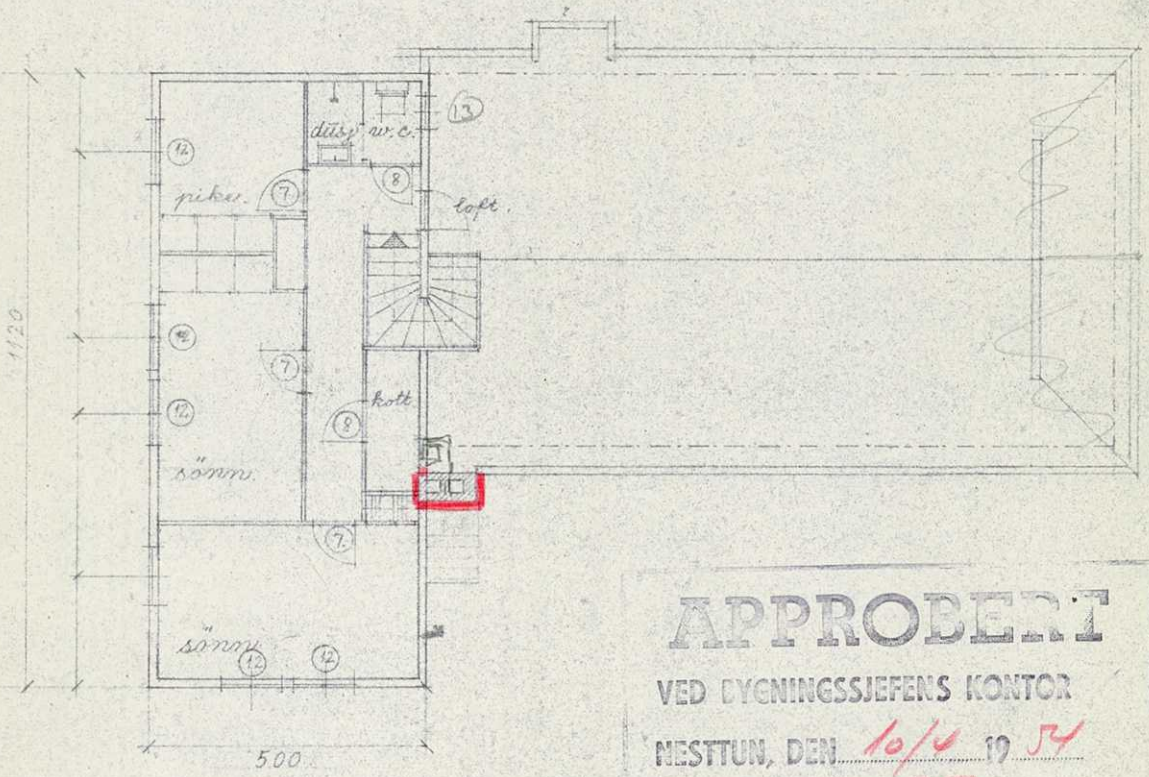
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 16/4 19 54
ATTESTERES

Plan av 1. etasje, mål 1:100.

Bergen oktober 1953.
Olav Larsen
arkitekt m. n. a. l.

B.nr. 110 1953

Bygningsrådet i Fana
23 MAR 1954



Plan av 2. etasje, mål 1:100.

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 10/4 1954
ATTESTERES

Bergen, oktober 1953.
Olav Sands
arkitekt m. n. a. l.

BLAD 1A.

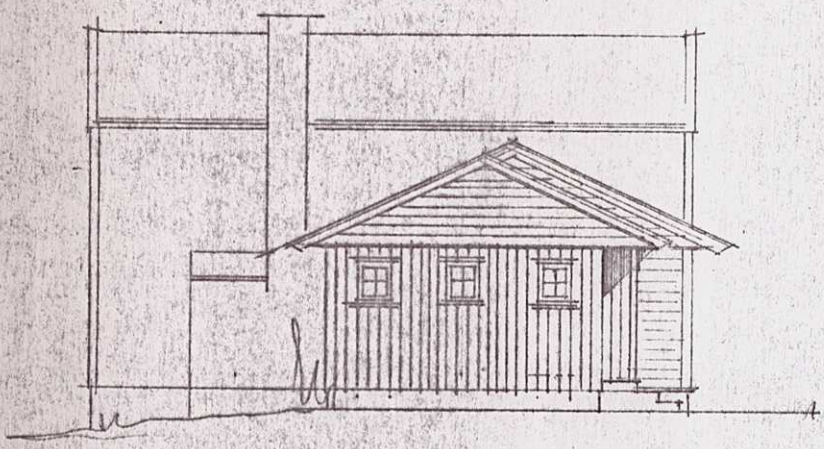
TILBYGG KOLLEN NR. 13.
PLAN. MÅL 1:100

BERGEN, AUG. 1973.
Olav Sande.
ARK. M.N.A.L.

Anmeldt
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ark. 18 SEP. 1973 19

MOTTATT
ED
STUN, DEN 11/9 1973
ITTESTERES

BLAD 2A.



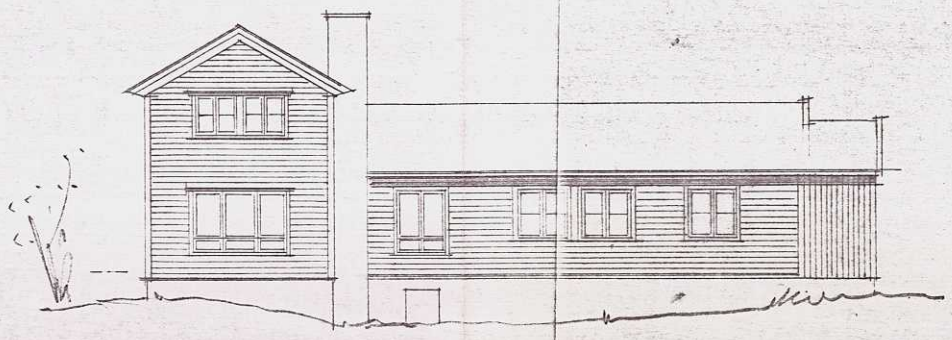
KOLLEN NR 13.
TILBYGG. FASADE, SØRØST.
MÅL 1:100

BERGEN AUG. 1973
Olav Lauvås
ARKITEKT M.N.A.L.

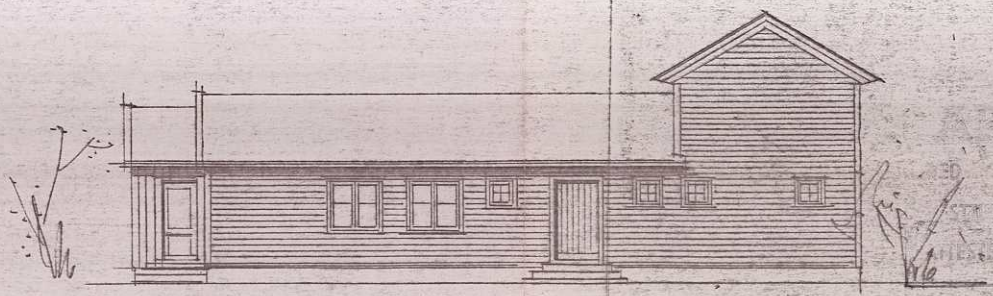
Anm.nr. 19
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 18 SEPT. 1973

STUN, DEN 11/10 73
TESTERES

KOLLEN NR. 13. BLAD 3A.
TILBYGG, MÅL 1:100.



MOT SØRVEST.



MOT NORDØST

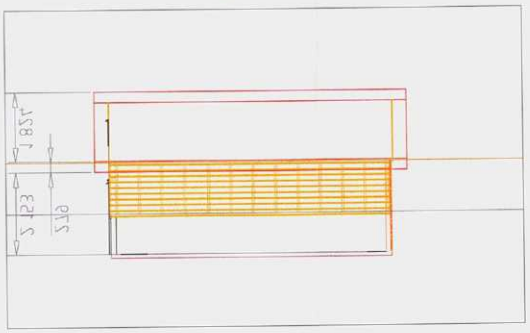
BERGEN, AUG 1973.
Olaf Lauke.
ARKITEKT M.N.A.L.

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
1/10 19 73
16

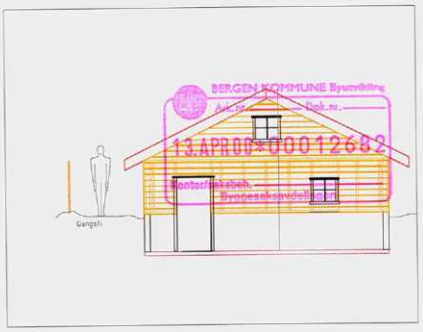
Vedlegg 01



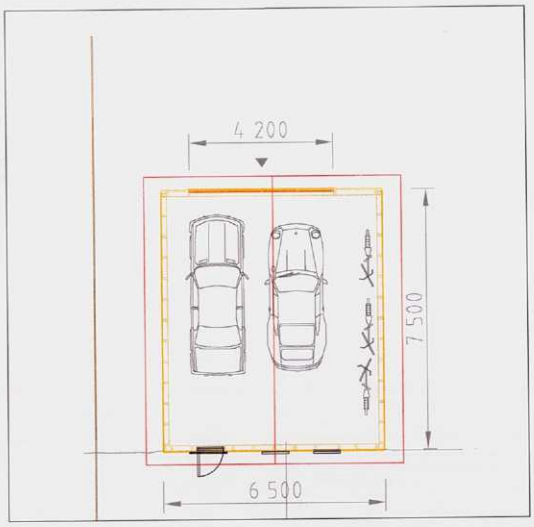
FASADE NORD



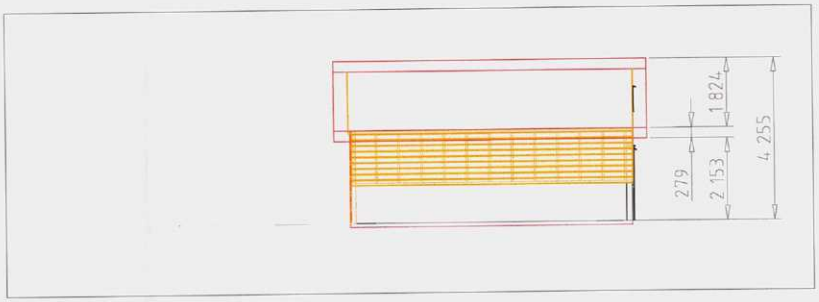
FASADE VEST



FASADE SYD



PLAN



FASADE ØST

TROND WICKMAN

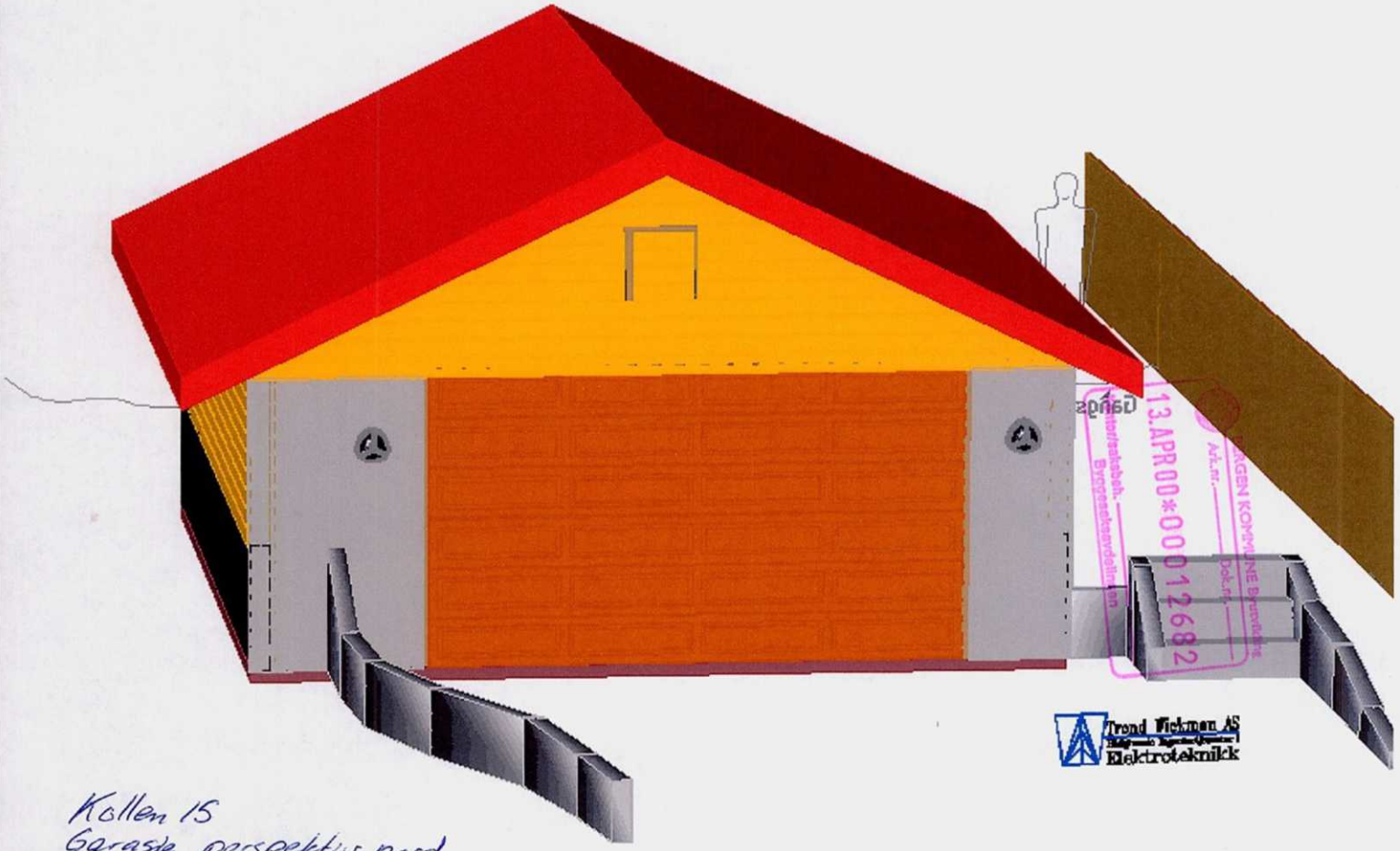
KOLLEN 15

GARASJE
PLAN OG FASADER

DATO 06.04.00
SIGN. tw KONTR.
MÅL 1:100
PROSJ.NR.
TEGN.NR. 002
REV.
ARKIV garasje3D.dwg

Trond Wickman AS
Rådgivende Ingeniørtjenester I Elektroteknikk
CONRAD MOHRSVEI 23, 5032 MINDE
TELEFON 55 36 05 20 TELEFAKS 55 36 05 21 E.mail: wickman@online.no

Vedlegg D 2



13.APR00*00012682

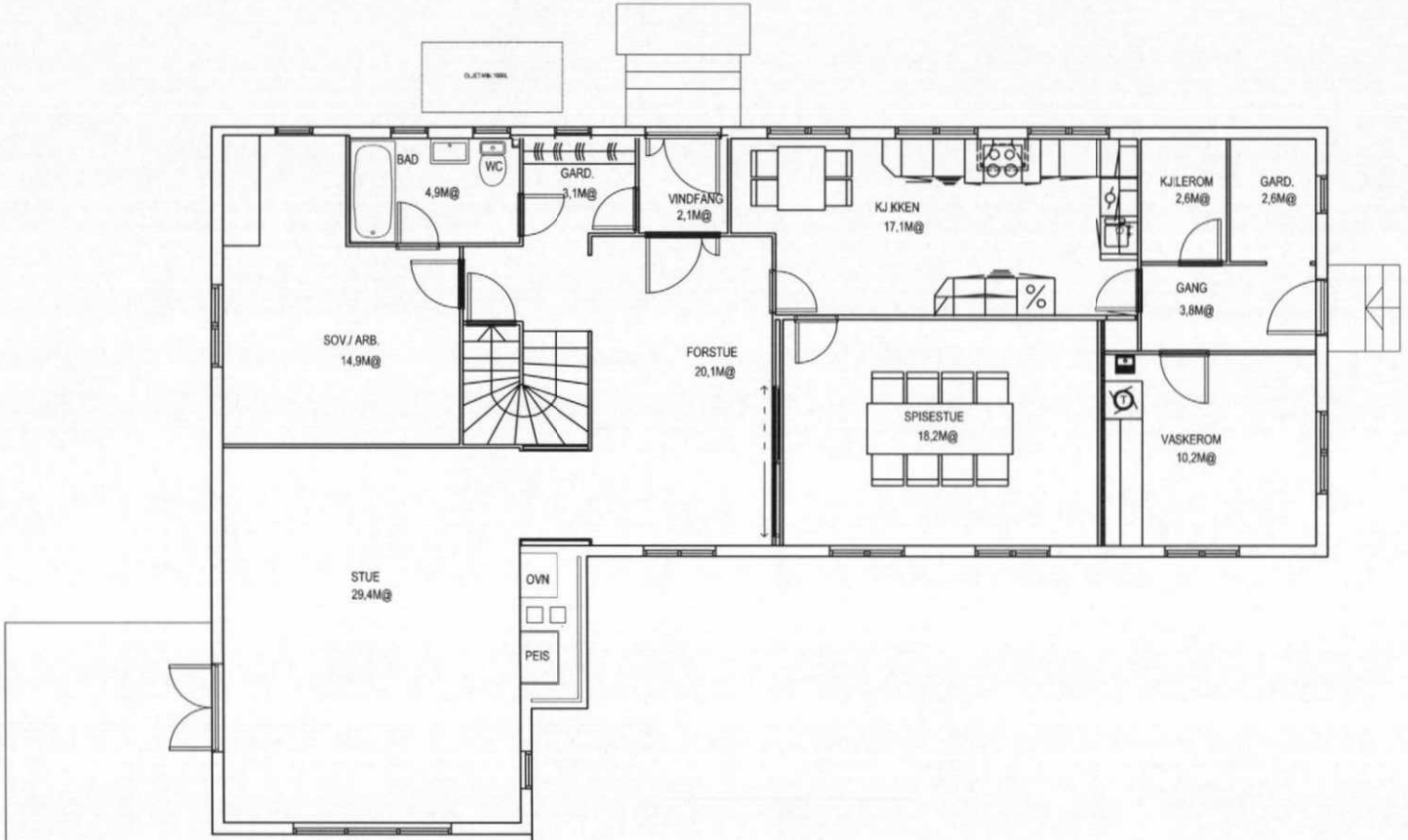
Trond Tickman AS
Elektroteknikk

Kollen 15
Garasje perspektiv nord
07.04.00

Vedlegg D3



Kollen 15
Garasje perspektiv sør
07.04.00



FORMAT:
A2 = 1:50
A4 = 1:100

KOLLEN 15, WICKMAN

PLAN 1ETASJE
Eksisterende

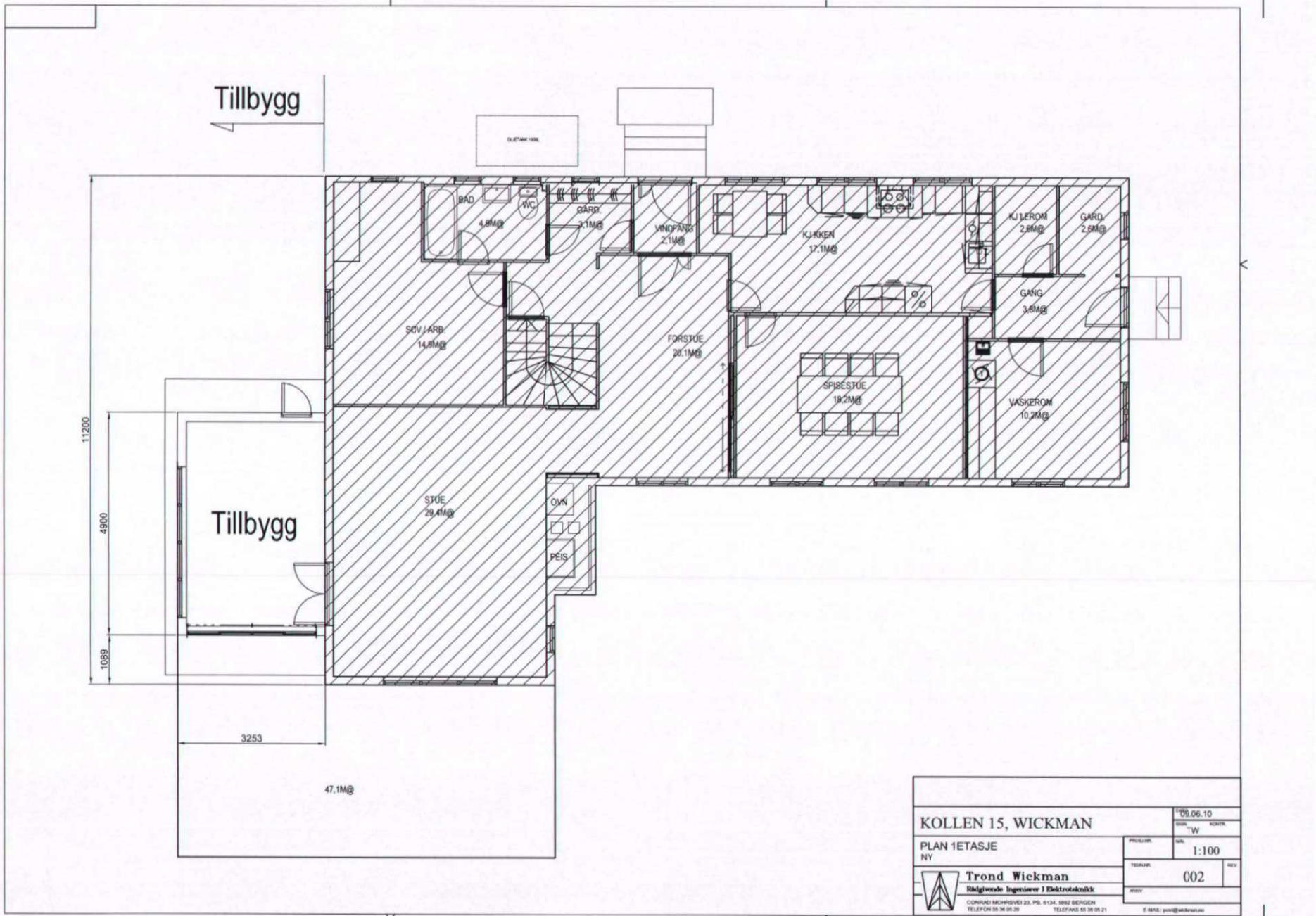
09.06.10

TW

1:100

002

Trond Wickman
Rådgivende Ingeniører I Elektroteknikk
CONRAD MOHRSVEI 23, PB. 6134, 5892 BERGEN
TELEFON 55 36 05 20 TELEFAKS 55 36 05 21
E-MAIL: post@wickman.no


Tillbygg
BAD
4,8M@
WC
GARD.
3,1M@
VINDFANG
2,1M@
KJ.KKEN
17,1M@
KJ.LEROM
2,8M@
GARD.
2,6M@
GANG
3,6M@
SOV./ARB.
14,9M@
FORSTUE
20,1M@
SPISESTUE
18,2M@
VASKEROM
10,2M@
11200
4900
Tillbygg
STUE
29,4M@
OVN
PEIS
1089
3253
47,1M@
KOLLEN 15, WICKMAN
09.06.10
TW
PLAN 1ETASJE
NY
1:100
002
Trond Wickman
Rådgivende Ingeniører I Elektroteknikk
CONRAD MOHRSVEI 23, PB. 6134, 5892 BERGEN
TELEFON 55 36 05 20
TELEFAKS 55 36 05 21



Tillbygg

KOLLEN 15, WICKMAN

09.06.10

TW

FASADE NV

NY

1:100

002

Trond Wickman
Rådgivende Ingeniører | Elektroteknikk
CONRAD MOHRSVEI 33, PB. 6134, 5892 BERGEN
TELEFON 55 36 05 20 TELEFAKS 55 36 05 21
E-MAIL: post@wickman.no

Tillbygg

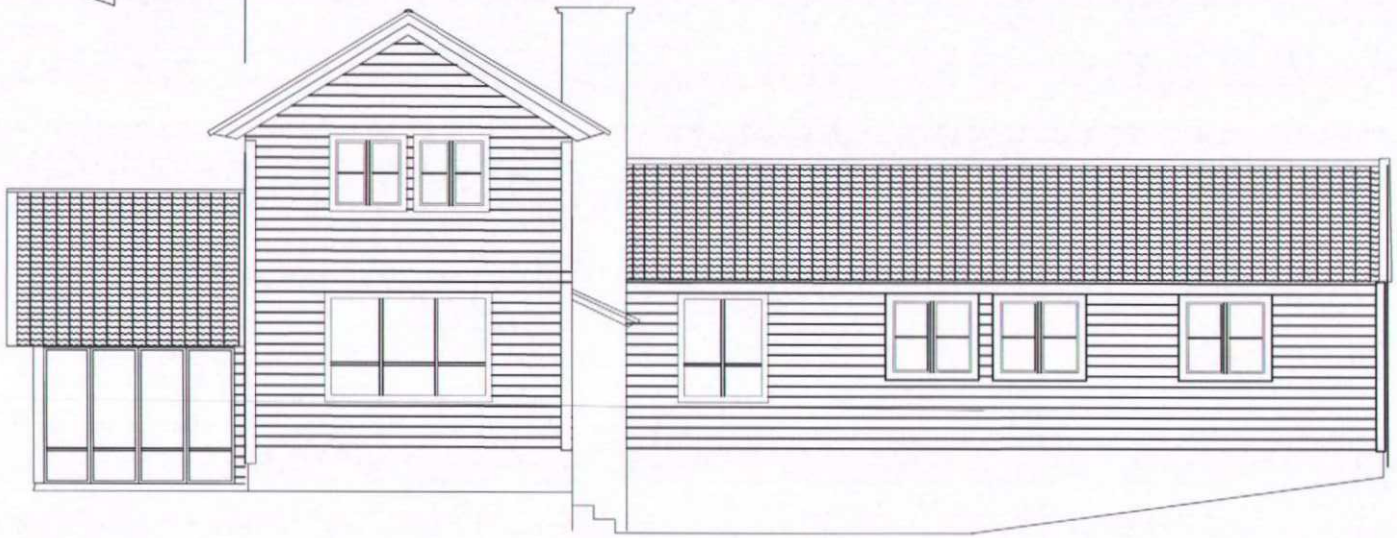


KOLLEN 15, WICKMAN

FASADE NØ
NY

DATO 09.06.10
TEGN. TW
MÅL 1:100
PROSJ.NR.
TEGN.NR. 002
REV.
ARKIV

Trond Wickman
Rådgivende Ingeniører I Elektroteknikk
CONRAD MOHRSVEI 23, PB. 6134, 5892 BERGEN
TELEFON 55 36 05 20 TELEFAKS 55 36 05 21
E-MAIL: post@wickman.no



KOLLEN 15, WICKMAN

DATO 09.06.10

DSGN TW KONTR

FASADE SV
NY

PROSJ.NR

MÅL 1:100

TEGN.NR 002 REV

ARKIV

Trond Wickman
Rådgivende Ingeniører I Elektroteknikk
CONRAD MOHRSVEI 23, PB. 6134, 5892 BERGEN
TELEFON 55 36 05 20 TELEFAKS 55 36 05 21
E-MAIL: post@wickman.no



Kollen 15



Kollen 15

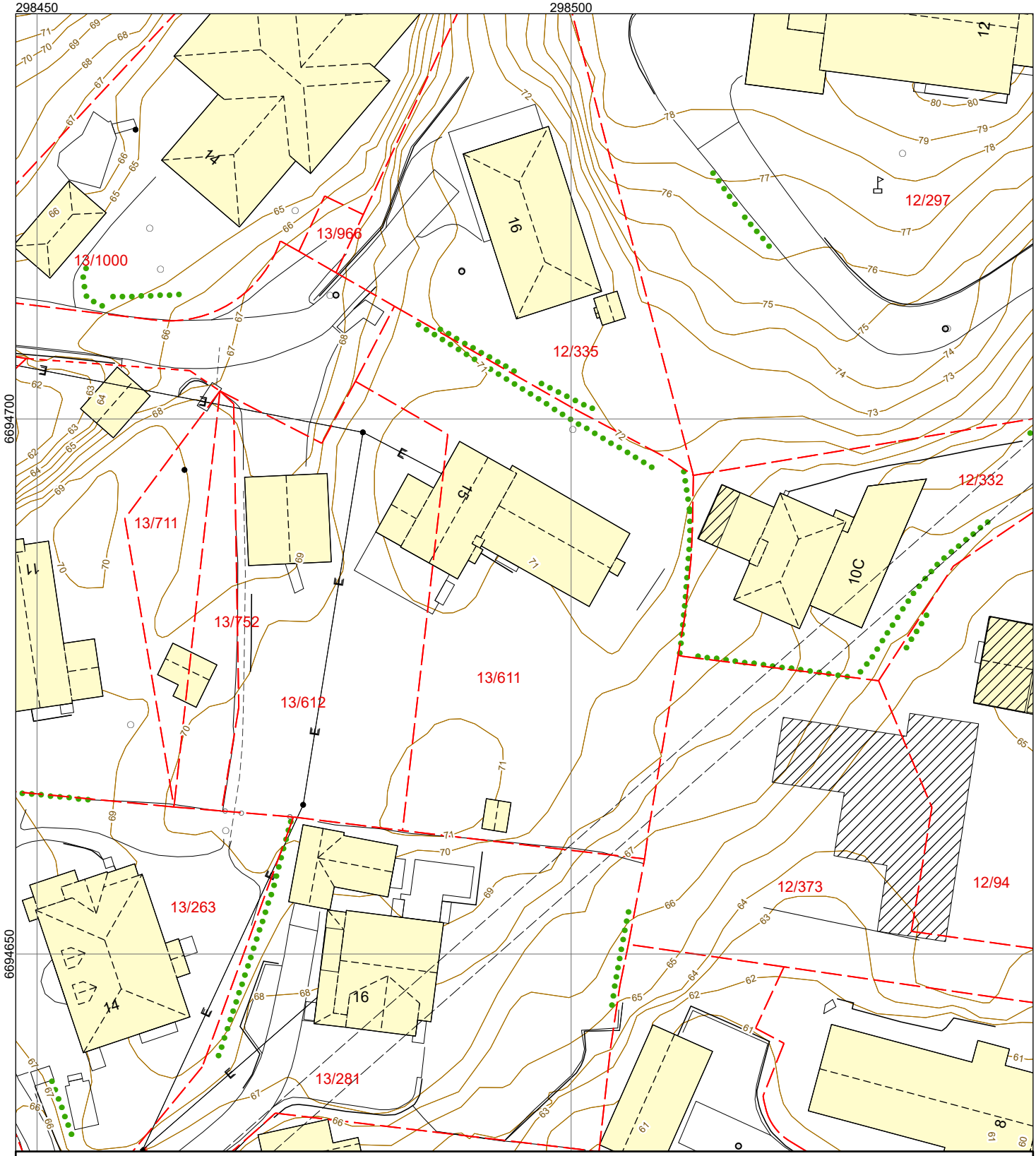
Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/611/0/0
Adresse: Kollen 15

BERGEN KOMMUNE

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

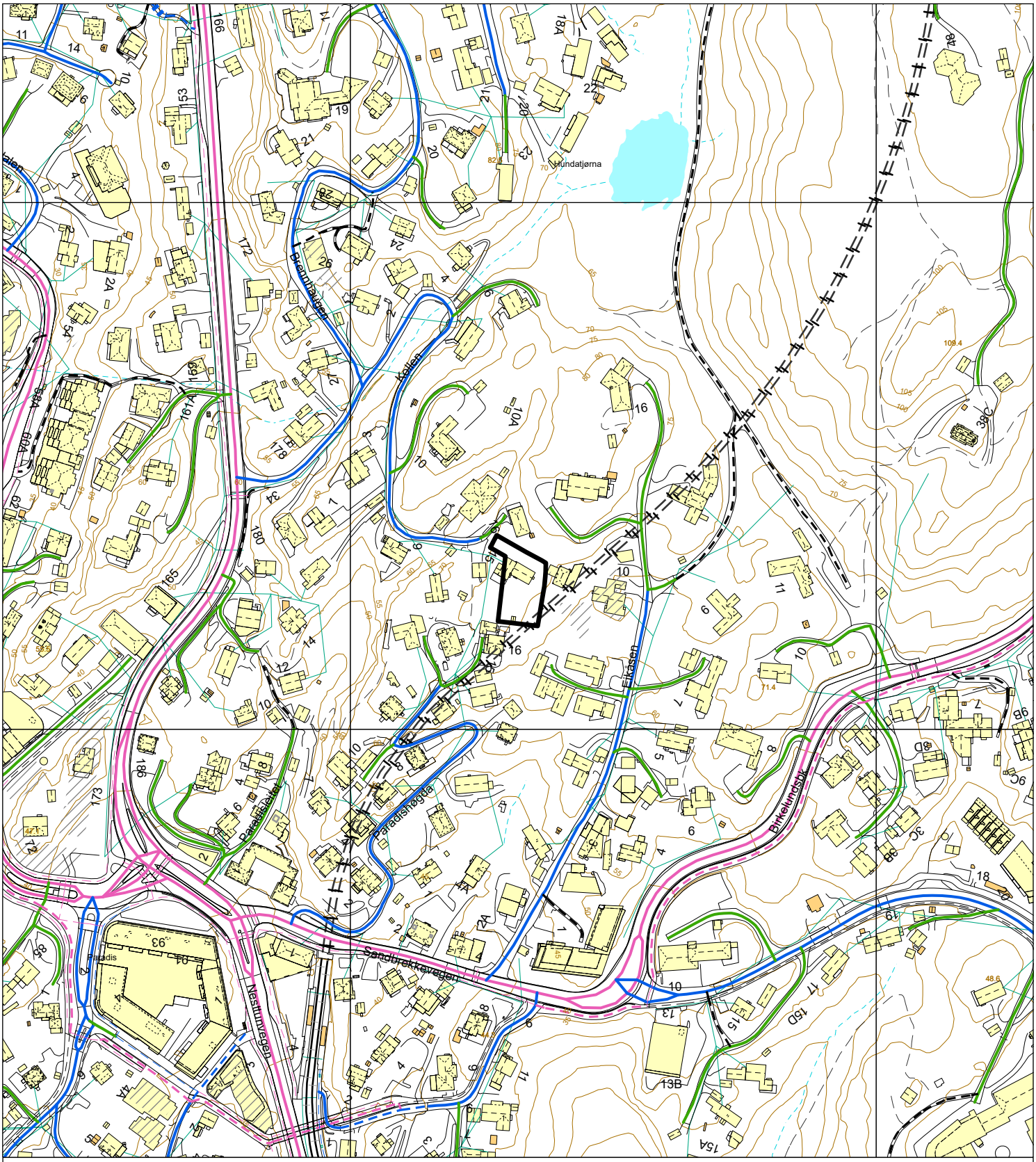
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 13.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/611/0/0
Adresse: Kollen 15

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/611/0/0
Utlistet 13. mai 2026

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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
258681052	Grunneiendom	0	Ja	1 031,0 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 under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16990003	31	FANA/ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.11.2007	200713655	38,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16990003	620 - Anlegg i grunnen	32,2 %
16990003	360 - Sporvei/forstadsbane	6,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Paradis	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
60760000	34	FANA. GNR 13 MFL., PARADIS	3	200900376

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
12/376	300593623-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	23.03.2022	202201292
13/263	139401980-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	03.02.2025	202417617
12/373	301465797	-	Enebolig	Rammetillatelse	14.03.2025	202418787
12/94	139397630-1	Ombygging	Enebolig	Rammetillatelse	14.03.2025	202418787
12/94	301465743	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	14.03.2025	202418787

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. mai 2026

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.

Reguleringsplan under grunnen

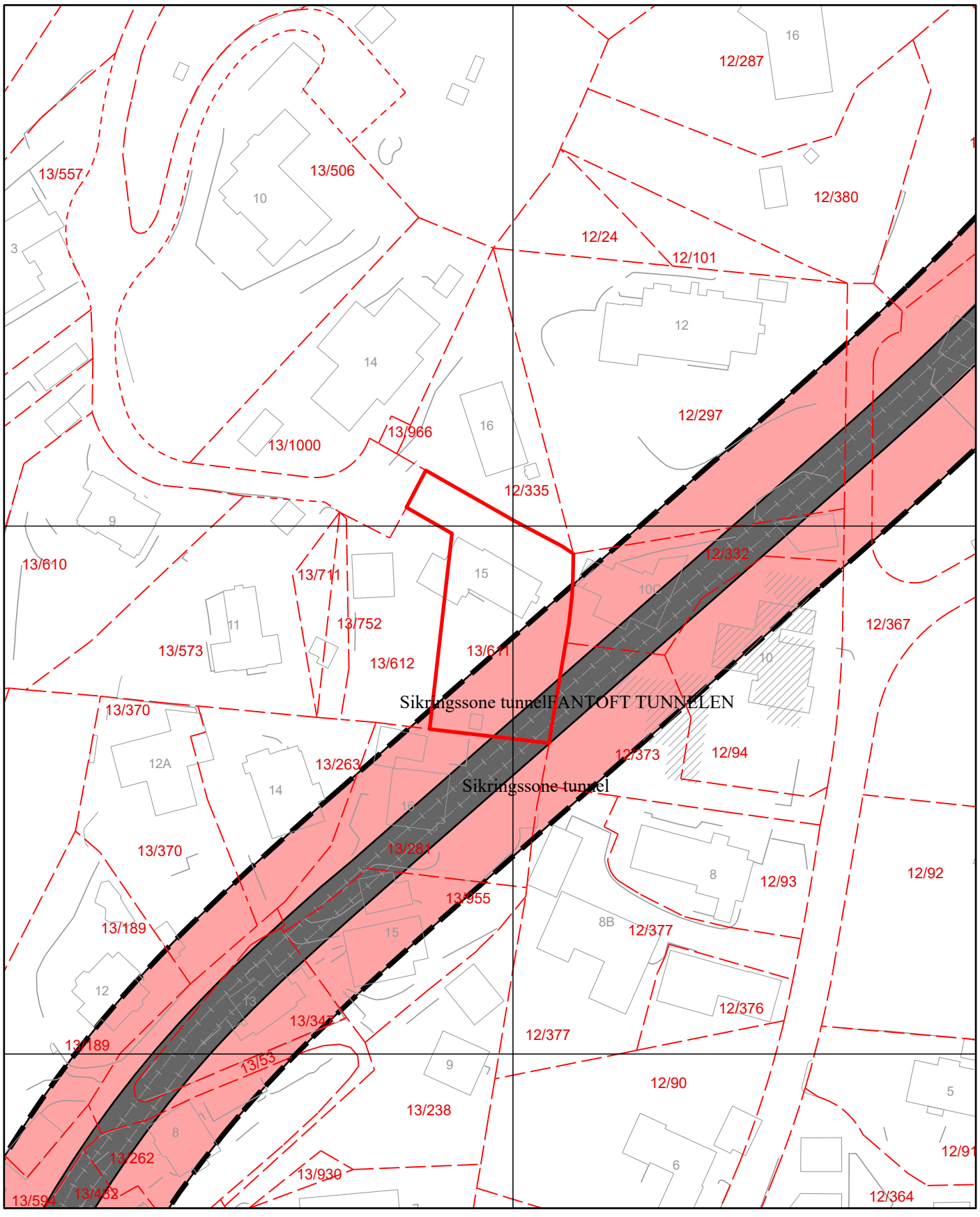
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/611
Dato: 13.05.2026 Adresse: Kollen 15

N

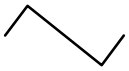
PlanID(er): 16990003

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)

 Sporvei / forstadsbane

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)

 Område for anlegg i grunnen

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

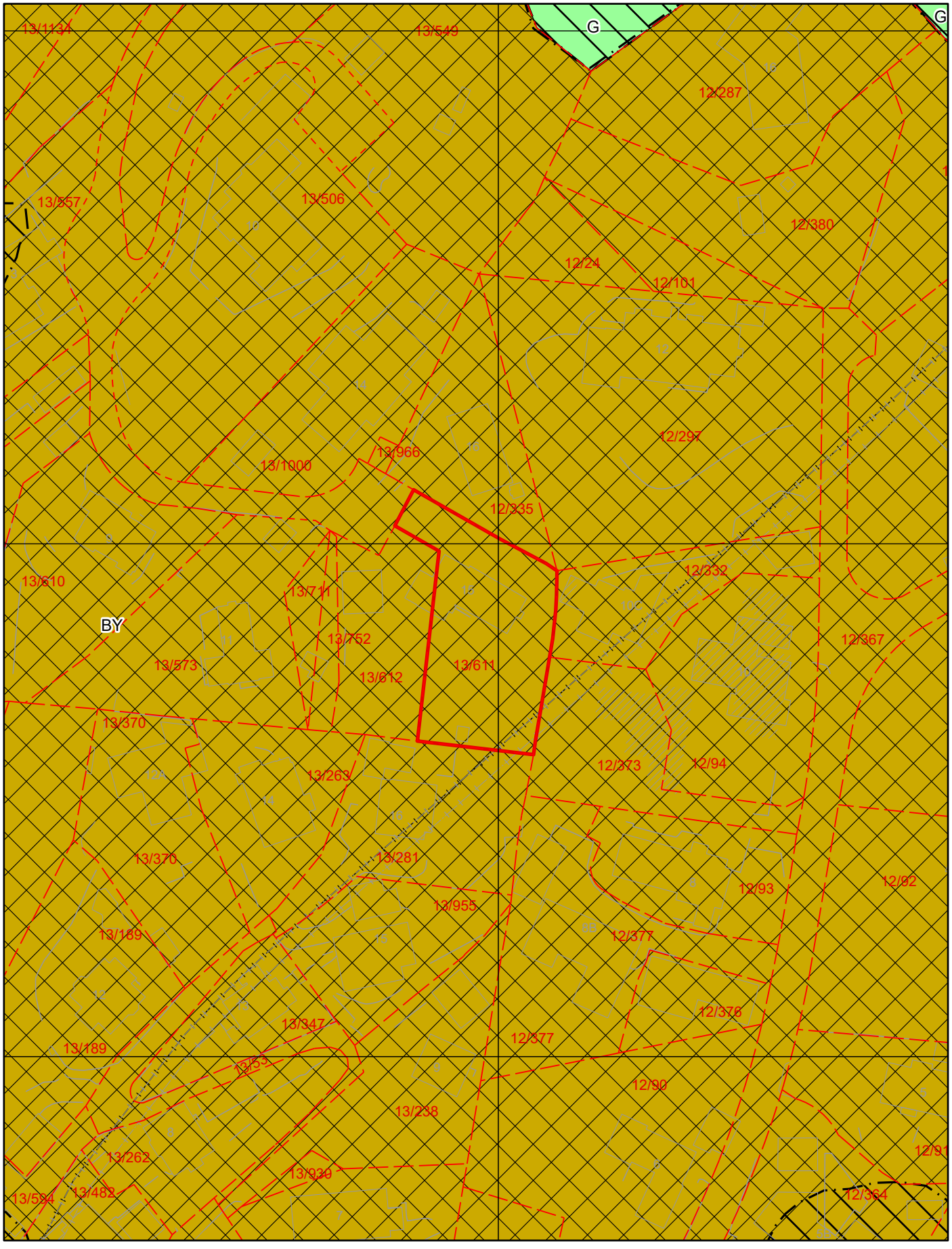
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 13/611
Adresse: Kollen 15

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Grønnstruktur

Tredje stycket utgår
och ersättes med
en ny lydelse
i 1 och 2 §§.

Tredje st. Lag
om ändring i
[illegible]
20/8-65

1. april 1955

BP/LH

Herr arkitekt Olav Sande,
Walckendorffsgt. 8,
Bergen.

Ad nybygg på g.nr. 13, b.nr. 611 og 612, tilhörende Gunnar Kjöde.

Ved besiktigelse 30/3-55 av rubriserte nybygg er konstatert at følgende arbeider gjenstår:

1. X Jernplate under feieluke på loft mangler.
2. ~~Brannslukningsapparat~~ og stige mangler.
3. Taknedløp må föres ned i kultet grunn.

De 2 parseller må rekvireres sammenföyet til 1 eiendom, jfr. bygningsrådets vedtak 11/8-53.

Da det under byggingen er foretatt endel mindre forandringer, må det innsendes 1 sett korrigerte tegninger.

En imöteser Deres melding når ovenstående er rettet.

BYGNINGSINSPEKTÖREN I FANA

Birger Palmström

Gjenpart sendt Gunnar Kjöde, Paradis

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Trond Wickman
Kollen 15
5231 PARADIS

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200012682/2 AKSE	BYG-5210	10. mai 2000

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM

Tillatelse til arbeid etter Pbl. § 86a.

Gnr 13	Bnr 612	Festenummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	KOLLEN 15		
Tiltakets art	Nybygg Garasje / Carport		
Tiltakshaver	Trond Wickman		

Det vises til innkommet melding om mindre byggearbeid på boligeiendom etter plan- og bygningslovens § 86a, mottatt 130400.

Det er ikke registrert merknad fra nabo/gjenboer på de anmeldte arbeider innen lovens tidsfrist.

Etter det vi kan se inneholder meldingen ikke forhold som vil stride mot bestemmelser i plan- og bygningsloven, og vi har således ingen merknad til at arbeidet utføres.

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendig sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Ved igangsettelse av byggearbeidet, må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i saksregisteret.

Ved ferdigstillelse av tiltaket, må det innsendes underretning til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i samsvar med melding og for øvrig i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Godkjenningen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller godkjenningen bort.

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til Saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Anne Karin Sedal

Anne Karin Sedal

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Trond Wickman AS
Pb 6134 Pt
5892 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201010163/4 MEHA	EBYGG–5210	100910

SAMTYKKE TIL MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM

Tillatelse til arbeid etter plan- og bygningsloven § 86 a

Eiendom	:	Gnr 13 Bnr 612
Tiltakets adresse	:	Kollen 15
Tiltakets art	:	Tilbygg bolig
Tiltakshaver	:	Trond Wickman

Meldingen:
I medhold av plan- og bygningsloven § 86 a godkjennes melding om mindre tiltak på bebygd eiendom, første gang mottatt bygningsmyndighetene 29.06.10. Tiltaket ble avslått 21.07.10. Innenfor klagefrist ble det sendt inn reviderte tegninger. Disse ble mottatt bygningsmyndighetene 12.08.10. Tiltaket omhandler tilbygg til eksisterende enebolig av høy arkitektonisk kvalitet.
Bruksareal for tiltaket er 16 m^2.
Reviderte tegninger skal legges til grunn for utførelsen, og anses etter bygningsmyndighetenes skjønn nå å tilfredsstille Plan- og bygningslovens § 74-2.

Planstatus/dispensasjoner:
Tiltaket ligger i uregulert område, angitt i kommuneplanens arealdel som "Senterområde", S15.

Utforming/tilpasning:
Etter plan- og bygningsloven § 74 nr 2 er skjemmende farger ikke tillatt og kan kreves endret.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Tiltaket:
Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Oppstart og ferdigstillelse av tiltaket:
Ved oppstart av tiltaket må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i saksregisteret. Likeledes må det når arbeidet er ferdig, innsendes underretning om dette.

Reviderte planer:
Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201010163.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Merete Hauge - gruppeleder
Trygve Sæle - seksjonsleder

Kopi:
Trond Wickman, Kollen 15, 5231 PARADIS

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 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. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

Kollen 15

Nabolaget Paradis - vurdert av 221 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Paradis skole (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-1... 208 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.... 99 elever, 4 klasser	17 min 1.5 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	6 min 2.2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min 3.4 km
NTG Brann Stadion	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Paradis Linje 20, 49, 83, 530, 740, 934	6 min 0.5 km
Paradis Linje 1	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 7.2 km
Bergen Flesland	16 min

BARNEHAGER

Paradis barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Storetveit barnehage (0-5 år) 72 barn	13 min 1.1 km
Tryllefløyten Steinerbarnehage (0-... 77 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Paradis	7 min
Kiwi Paradis	13 min

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	6 min
Vitusapotek Paradisalléen	7 min
Sletten Vinmonopol	6 min

SPORT

Paradis fotballbane	9 min
Storetveit skole	14 min
Paradis Helse	8 min
Aktiv365 Paradis	13 min

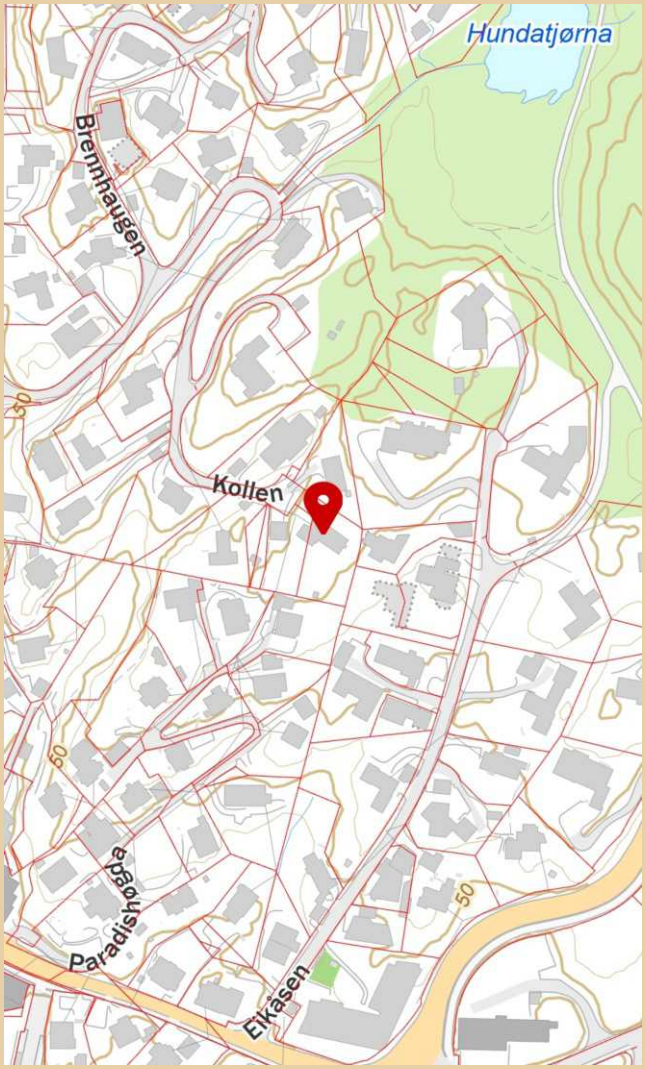
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kollen 15, 5231 Paradis
Gnr. 13, Bnr. 611 og Gnr. 13, Bnr. 612, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
106251006

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Saksbehandler: Arild Vikøyr

Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 928 06 343

E-post: arild.vikoyr@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.
