

Kolltveitvegen 127A



Velkommen til

Kolltveitvegen 127A



Salgsoppgaven produsert 17. oktober 2025

Like ved Sotra Golfklubb

Eksklusiv murvilla fra 2013 med separat utleiebolig(88m²). Amerikansk inspirert gårdsplass! Påkostet uteareal. Sjøutsikt

Prisantydning	11 500 000,-
Omkostninger	288 880,-
Totalpris	11 788 880,-
BRA-i	388 kvm
Totalt BRA	393 kvm
Soverom	8
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2013

Ansvarlig megler	Marcus Skudal Ellingsen
Telefon	404 56 462
E-post	m.ellingsen@nordvikbolig.no
Megler	Tonje Roaldsen
Telefon	980 11 167
E-post	t.roaldsen@nordvikbolig.no


127a





Kort fortalt

- Rålekker enebolig på amerikansk gårdsplass m/særpreget arkitektur, integrert garasje og en usjenert, separat utleiedel. Her får du en sjelden anledning i idylliske og maritime omgivelser på Kolltveit, en kort kjøretur fra Sartor! Boligen har en unik arkitektur som gjør den passende til både utleie og generasjonsbolig

- Nydelig opparbeidet tomt med hage, terrasse og rundkjøring
- 219 m^2 solrikt terrasseareal
- Nydelig sjøutsikt over Kolltveitosen
- Vesentlig påkostet uteområde (2020-2022)
- Dobbeltgarasje + gode parkeringsmuligheter
- Imponerende takhøyde på hele 4,5m på det høyeste
- Mulighet for gode leieinntekter

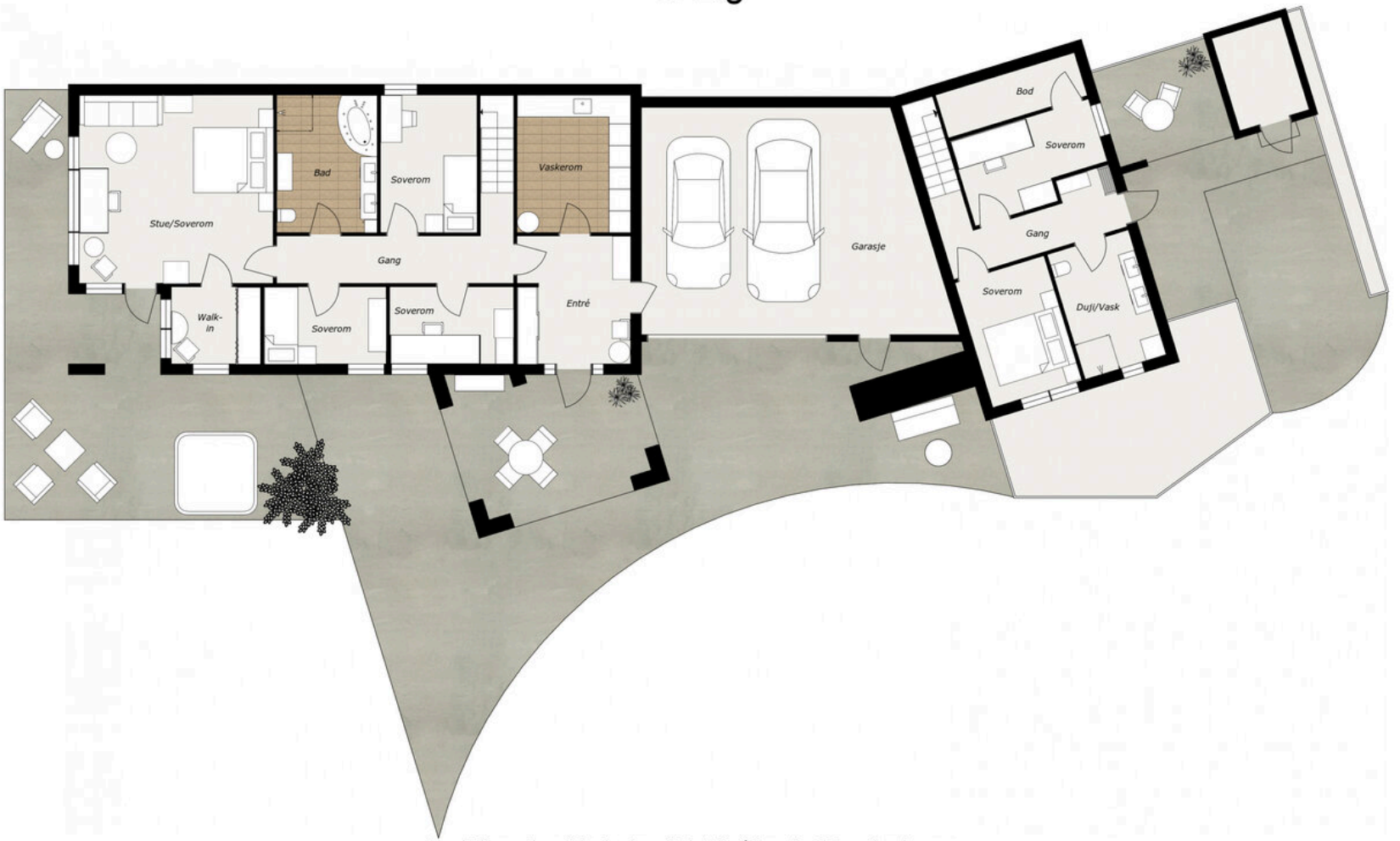
- 2 min gange til busstoppet "Kolltveit kai"
- Kort vei til skoler og barnehager
- Like ved Sotra Golfklubb
- 27 min kjøring til Flesland

Arealer og innhold

BRA-i:	388 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	393 kvm
TBA:	219 kvm

IMOTIV.NO

Kolltveitvegen 127A
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

IMOTIV.NO

Kolltveitvegen 127A
2. Etg

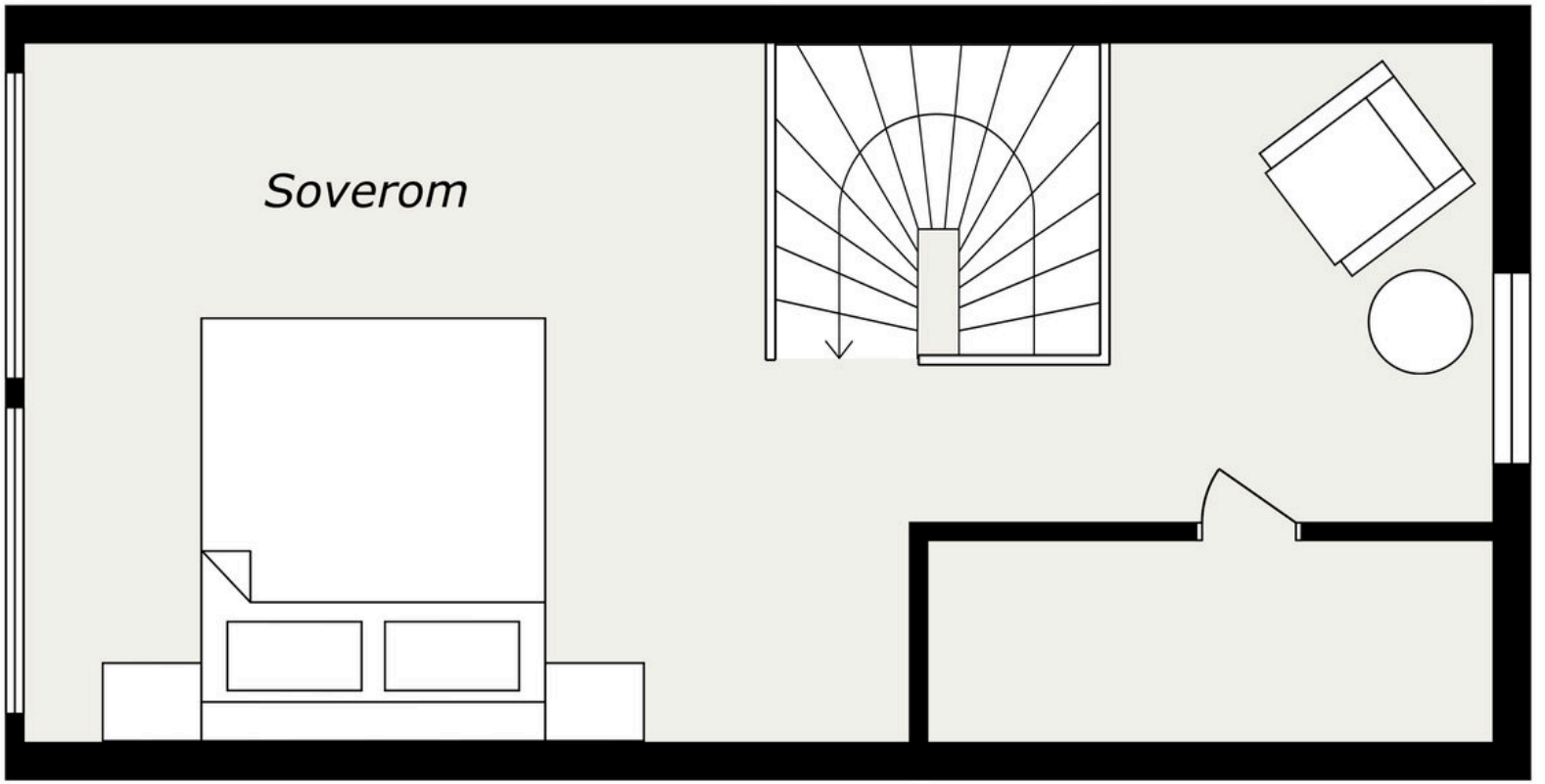


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

IMOTIV.NO

Kolltveitvegen 127A
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet




127a


127a


127a


127a



























































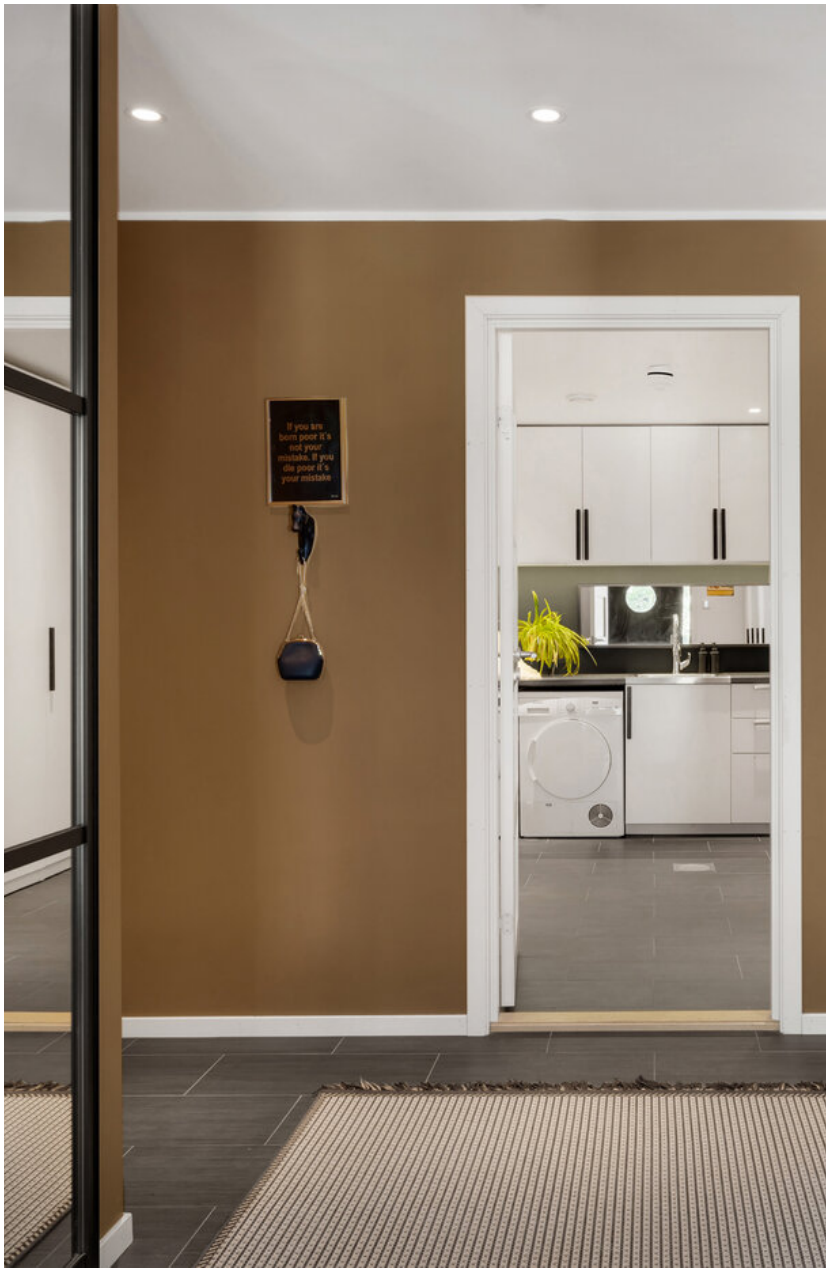











If you are born poor it's not your mistake. If you die poor it's your mistake

























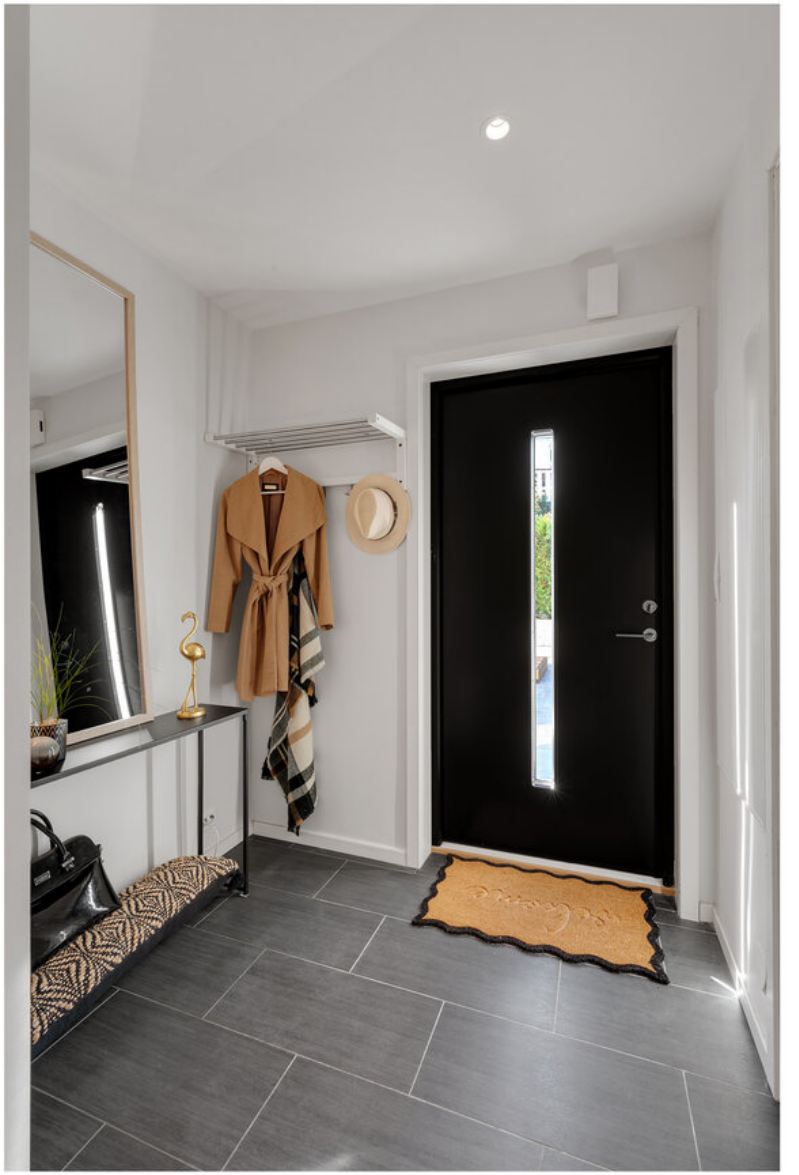













127a



Informasjon

Kolltveitvegen 127A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0159/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kolltveitvegen 127A, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33, bnr 563 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Selgere
Raymond Bendixen
Anne-Helen Bendixen

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
308 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 808 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Antall soverom
8

Arealer
BRA-i: 388 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 393 kvm
TBA: 219 kvm

Beskrivelse:
Hovedbolig
1. etasje:
BRA-i: 166 kvm. Entré, gang m/trapp, 3 soverom, kontor, kjellerstue, bad, vaskerom og garasje.
Total BRA: 166 kvm.
TBA: 78 kvm. Terrasse

2. etasje:

BRA-i: 114 kvm. Gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 106 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Loftstue/soverom, kott.
Total BRA: 20 kvm.

Utleiebolig
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang m/trapp, 2 soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Stue/kjøkken m/trapp og soverom.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Utebod tilhørende utleiedel
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Hovedbolig:
Vinduer på de tre soverommene i 1.etasje har for liten dagslysflate (ca. 0,69 m^2) i forhold til rommenes gulvflate (hhv. 7.9, 10,2 og 7,9 m^2). Ihht. dagens krav skal netto lysflate være minst 10 % av rommets gulvflate. Rommene er likevelberegnet som soverom og følgelig medtatt som p-rom.
Kontoret har et gulvareal på 5,8 m^2. Et kontor må etter dagens forskrifter ha et gulvareal på minimum 6 m^2 pr.arbeidsplass.

Utleiebolig:
Vinduer på det ene soverommet i 1. etasje har for liten dagslysflate (ca. 0,69 m^2) i forhold til rommets gulvflate (9,3 m^2). Ihht. dagens krav skal netto lysflate være minst 10 % av rommets gulvflate.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:
Hovedbolig:
Loftstue/soverom (hems) har et gulvareal uten fratrekk for skråtak på 30,1 m^2.

Parkering

Hovedbolig:
Integrert dobbeltgarasje og oppstillingsplass til to biler under tak.

Utleiebolig:
Parkeringsplass for to biler.

Ellers er det gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Modernisering og påkostninger

- Skiftet fra rekkverk til heldekkende vinduer innvendig mellom stue og loftstuen, som brukes som masterbedroom i 2018.
- Bygget ut stor terrasse med stort overbygg over innkjørsel til garasjen og

hovedinngang i 2020. Ble bygget store balkonkasse og beplantet langs deler av kanten hvor det ikke er glassrekkverk, samt stor murtrapp med direkte tilgang til hagen.
- Kjøpt to stk pergola av Pergolux i 2021.
- Satt inn et nytt større vindu på loftstuen i 2022.
- Byttet ytterdør på utleiebolig i 2022.
- Stor opparbeidelse av hage og rundkjøring 22/22.
- Pusset husfasade av Murmester Pettersen AS utvendig i 2021.
- Ny dør fra entre til garasjen i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrassen har blitt bygget ut slik at inngangspartiet og garasjeinnkjørsel har fått et overbygg. Utbygging og betongarbeid har vært utført av Jaeiendom AS i 2021, Pussejobben har blitt utført av Murmester Petter Pettersen AS. I tillegg har Murmester P Pettersen pusset og malt all fasade i 2021/2022 da vi opplevde sprekker i murpuss etter vi kjøpte huset. Det har også blitt utbedret en lekkasje ved branndør mellom vegg garasje og innergang/vindfang i 1etg hovedhus. Dette også utført av Murmester P. Pettersen AS Ny branndør er montert etter tetting av lekkasjen Dør til terrasse oppe ble byttet i -22/23 pga noe vindskjevhet. Utført av Byggmester Borgar Bernhadsen Hele terrasedekket og trapp ned til hage, inngangspartiet 1.etg har ved denne utbygging fått skifer systemflis på sokkel. Toppkanter på mur har fått skiferstein Utført av murmester P.Pettersen AS Straume elektriske AS har montert downlight i hele det nye terrassedekket og utelamper på vegg 1.etg på utbygg, samt stikkkontakt utvendig vegg terrasse. Straume Rør AS har montert rør nedløp Murmester P. Pettersen AS har montert nedløp i selve balkongkassene Hoveddør på utleiehus ble fornyet i -22/23 Utført av Byggmester Borgar Bernhardsen. Nytt vindu i fasade på hems i hovedhus satt inn -21/22 levert og montert av Johnsen Glass Åpning av vegg og puss rundt vindu utført av Murmester P Pettersen AS Innvendig hems 3.etg ble glassrekkverk byttet ut med vinduer, levert og montert av Hjortland Glass AS i 2018.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ifbm med utbygg av terrasse ble det lagt 2 nye dreneringsrør ut i løsmasser, utført av K Johnsen Miljøanlegg Så langt vi vet er alt annet gjort når huset ble bygget i 2013.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter at murm Petter Pettersen var ferdig med sin jobb monterte Straume Elektriske AS nye utelamper og en ny stikkontakt 2021/2022 De har også montert el billader i 2023 Planering av tomt og opparbeiding av hage med tørrmurer er utført av K Johnsen Miljøanlegg.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbil lader av Straume Elektriske AS 2023.

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

kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ut terrassen som overbygg over inngangsparti 1.etg og innkjørsel garasje, innkludert halvåpen bod for boss spann o.l. Ja Eiendom AS -21 Murm Petter Pettersen AS -21/22 Straume Elektriske AS - 21/22 Straume Rør AS -21.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Service på ventilasjonsanlegget ved Straume Tekniske AS.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opparbeidet uteområde / hage K Johnsen Miljøanlegg (Gravemaskin) Asfaltering av Asfalt Vest Mye egeninnsats + innleid lokalt idrettslag til opparbeiding av plen og planering av grus.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei
Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til det, utover vannlekassjen i overgang ved branndør vegg ved garasjen mot gang, som er utbedret av Murmester P.Pettersen AS.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Ja, sporadiske sprekker i murpuss fasade, Alt er utbedret av murmester Petter Pettersen AS 2021/22.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
Beskriv: Tenkisk feil på sensor. Utbedret ved Straume Tekniske -22.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja
Beskriv: Ble godkjent og har ferdigattest på utleiedelen, kommunen gav utleiedelen adr 127 B og hovedbolig 127 A.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Nabo i nr 125 har veirett på vår eiendom til sin. Denne går fra innkjørsel og langs øvre del av tomten.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Johnsen Taksering AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Husets yttervegger er oppført i Bewi-elementer. Bewi-elementer er laget av ekspandert polystyren med ifylt betong i midten.
- Huset har malte trevinduer med 2 og 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
- Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av Spencon betongelementer. Etasjeskiller mot hems er av trebjelkelag.
- Grunnmur er utført med Bewi-elementer hvor veggplatene er montert helt inntil elementene uten hulrom i mellom.
- Saltak oppført i sperrekontruksjon.
- Taktekkingen er av aluminiumsplater fra Alucobond.
- Renner og nedløp i metall. To nedløpsrør i plast under terrassse.

Hovedbolig:

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Nedløp og beslag
- Forstøtningsmurer

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Innvendige dører
- Elektrisk anlegg
- Overflater gulv på bad i 1.etg
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom i 1.etg
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom i 1.etg
- Sanitærutstyr og innredning på vaskerom i 1.etg
- Overflater gulv på bad i 2.etg
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 2.etg

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/loft
- Rom under terreng
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerom

Utleiebolig:

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Nedløp og beslag

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Innvendige dører
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom i 1.etg
- Overflater og innredning i stue/kjøkken m/trapp

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Rom under terreng

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper over spisebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - gul
Hovedboligen har energikarakter B3 og utleieboligen har energikarakter C5.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gasspeis i stue (hovedbolig).
- Luft til vann varmepumpe.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Varmekabler på alle rom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm i hovedboligen. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 45 549,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 45 549,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 071,- pr år.

- Innboforsikring kr 2 153,- pr år.
- Gass til peis kr 1 000,- pr år.
- RiksTV kr 399,- pr mnd.
- Fiber fra Nextgentel kr 699,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 182 809,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 731 235,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Knif
Polisenr: 704412.13

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 864 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Dels flat og dels lett skrående og lettkupert tomt. Utomhusarealene er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, biloppstillingsplasser og rundkjøring. Sentrum av rundkjøringen er laget av naturstein med hvit singel i midten. På eiendommen finner vi ellers velstelte plenarealer, sypress-hekk, thuja-hekk, div.bed, prydbusker o.a. beplantninger, div typer murverk i betong og naturstein, arealer med hvit singel, en lekestue i tre m.m. Det meste av utomhusarealer slik de fremstår i dag er opparbeidet i 2023.

I kart er eiendommen tegnet inn med grønne grenselinjer, noe som indikerer nøyaktig grensekvalitet.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Kolltveitvegen 127A!

Eiendommen ligger på Kolltveit i Øygarden kommune. Fra den nord-østvendte hovedboligen er det utsikt over nærområdene med sjøutsikt over Kolltveitosen mot Foldnes og Råna med øyriket omkring. Fjernutsikt mot Straume-området og deler av byfjellene. Utleiedel er nord-vestvendt. Eier opplyser om sommersol på eiendommen fra tidlig morgen til ca kl 20:30. Til Kolltveit barneskole er det ca 1,2km. Ellers er det gangavstand til golfbane og offentlig kommunikasjon. Gode turmuligheter i umiddelbar nærhet. Med bil bruker man ca 5-6 min til Sotra Kystby

på Straume og ca 18-20 min til Bergen sentrum.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Romsligheten, med mange gode rom og forskjellige soner og bruksområder. Stor plass til å invitere mange i selskap. Vi har dekket fullt opp selskaper med plass til både 30 og 35 gjester.
- Kommer til å savne å sitte i ro og nyte utsikten gjennom de forskjellige årstidene. Fra alle de store høye vinduene i stuen er det nydelig utsikt over sjøen med koselig småbåt-trafikk og videre utsikt helt inn til byfjellene.
- Svært romslig følelse med den rause takhøyden i stuen, og der vinduene slipper inn så mye åpen himmel. Gjennomgående godt lysinnslipp i boligen.
- Et etablert og landlig boligområde.
- Sentrumsnært med kort kjøretur til Sartor Storsenter.
- Den tilgjengelige kollektivtransport.
- At boligen har god arkitektur med god og funksjonell flyt.
- Kommer til å savne den egne avdelingen med stort masterbedroom som har gjennomgående lys, stort walk-in-closet, eget bad og utgang til terrasse.
- Stor romslig garasje med mange muligheter og direkte inngang til huset.
- Å kunne kjøre rett til døren under tak.
- Rundkjøringen.
- Kommer til å savne det overbygde og rause inngangspartiet som er ekstra koselig å komme hjem til.
- Hage med store gamle flotte trær langs eiendommen, og mange forskjellige store uteareals.
- Den store usjenerte takterrassen, med fin grønn beplantning. Pergolaene der og alle de mange gode mulighetene til å samle venner og familie i de ulike sonene. Mange beskriver terrassen vår som litt sydenlands stemning.
- At utleieboligen ligger så usjenert til i forhold til hovedboligen.
- At vi kan gå rett ned til sjøen på ett minutt og ta et kveldsbad og badstue.
- Den fredelige stemningen i nabolaget, og at man både ser og hører lyd fra sauer og koselig små-båtstrafikk.
- Morgensolen inn på hemsen.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Opp fra bildøybakken til Vardafjellet og Bildefjellet og Bildevannet, opp til Liatårnet, Pyttane, rundt Storevannet og retur via fjell festning, gå runde rundt på golfbanen.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Det er blanding av godt voksne og småbarnsfamilier i nabohusene. Svært fredelig og rolig område som er stille, uten lyd av trafikkstøy. Det er noen katter og hunder i nabolaget, men merker lite til det.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Ett minutt fra eiendommen er det svært gode kollektiv-tilbud, med buss som går hvert 20.minutt i rushtiden.
- Barnehage og barneskole i gangavstand, ungdomsskole og stor videregående rett i nærheten på Bildøy (10 minutter unna med buss, noe mer i rushtiden). I 2028 kommer en helt ny ungdomsskole på Bildøy.
- Sotra Golfklubb ligger med sitt store flotte anlegg ca 3 min gange fra leiligheten.
- Det er mange flotte turmuligheter direkte i nærområdet med varierende terreng og vanskelighetsgrad.
- Stor fin Marina med badstue, stort treningssenter, catering og div. andre bedrifter rett nedenfor eiendommen (1 min gange).
- Frisør i gangavstand (10 minutt).
- Det aktive grendalaget har klubbhus med ballbinge.
- Litt gårdsdrift med sauehold og beitemark rett ved som man har utsikt til fra

eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.10.2013. Denne gjelder bolighus med garasje.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra byggetegninger:
- Hemsen i hovedboligen er etablert etter godkjente byggetegninger. Innredning av dette rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
- Det er satt inn trapp til hems, slik at soverommet i andre etasje i hovedboligen er noe mindre, jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanen 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015-2026), datert 18.06.2015, avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 09.02.2007 - Dokumentnr: 187545 - Bestemmelse om veg / Best. om vann/kloakkledn.
Gnr 33 bnr 562 og gnr 33 bnr 3 har veirett over gnr 33 bnr 563. Gnr 33 bnr 562 og gnr 33 bnr 3 skal ha tilkomst til felles vann/avløpsledning som ligger på gnr 33 bnr 563. Veien skal være 4m bred.

Tinglyst 25.11.2016 - Dokumentnr: 1095068 - Best. om vann/kloakkledn.
Hjemmelshaver av gnr 33 bnr 563 gir herved gnr 33 bnr 624 og 625 rett til å legge, og ha liggende, private vann- og avløpsledninger over eiendommen.

Rettighetshaver har selv ansvar for å bære alle kostnader ved etablering av ledningsnettet som skal fremføres til kommunalt ledningsnett, samt kostnader med fremtidig drift og vedlikeholdsansvar.

Tinglyst 21.11.2016 - Dokumentnr: 1073960 - Bestemmelse om veg
Gnr 33 bnr 562 og 563 har rett til å bruke den private veien som går fra fylkesvei 258 over gnr 33 bnr 625. Det er solidarisk drift- og vedlikeholdsplikt for denne private veien. Veiretten er begrenset med inntil 2 bruksenheter for hver eiendom.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger opplyser at for de som ønsker, så er det et privat aktivt grendalag med mange fine og bra frivillige aktiviteter; Kolltveit Grendalag.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 115 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 17 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 207 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Ansvarlig megler

Tonje Roaldsen, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98011167

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Kolltveitvegen 127A

Tilstandsrapport

Hovedbolig
Utleiedel
Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
ØYGARDEN kommune
gnr. 33, bnr. 563

Sum areal alle bygg: BRA: 393 m² BRA-i: 388 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 14.10.2025 **Oppdragsnr.:** 16515-1731 **Referansenummer:** KG4258

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen
Uavhengig Takstingeniør
einar@johnsentaksering.no
997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Huset fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand. Det er utilfredsstillende fallforhold på alle våtrom i hovedbolig. Utvendige murer som har større avsatser enn 50 cm. må sikres med rekkverk. Det må monteres snøfangere langs takfot på begge hus. Besiktigelsen er foretatt i en møblert hovedbolig, og alle overflater der er derfor ikke kontrollert.

Hovedbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Saltak oppført i sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av aluminiumsplater fra Alucobond.
Renner og nedløp i metall. To nedløpsrør i plast under terrasse.

YTTERVEGGER:
Husets yttervegger er oppført i BEWI-elementer. BEWI-elementer er laget av ekspandert polystyren med ifylt betong i midten. Utvendig pusset og malt.

VINDUER OG YTTERDØRER:
Huset har malte trevinduer med 2 og 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
Husets hovedytterdør er en kompakt tredør i sortmalt utførelse med sideglass. Låsen kan styres med app. 3 stk. malte balkongdør i tre med 2 og 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium. I garasje er det en leddport i metall med automatisk portåpner, samt en kompakt ytterdør i tre i rødmalt utførelse.

BALKONG OG TERRASSER:
Over garasje, mellom hovedbolig og utleiedel, er det en takterrasse. Gulvdekke av betongelementer som er belagt med systemflis i skifer som står på sokler. Glassrekkverk i metallramme. Toppkanter på balkongkasser er i skifer. Adkomst fra gang i 2. etasje. Terrassen ble utvidet ut over inngangsparti i 1. etasje i 2021. Terrassens areal etter utviding er ca. 100 m². Dette må imidlertid tas med forbehold pga. terrassens utforming med mange vinkler og skrålinjer. Mot nord er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 5,5 m². Gulv av rillete terrassebord i Møre Royal oppå betongdekke. Glassrekkverk i metallramme. Ved inngangsparti mot nord-vest er det en overbygget skiferplatting på ca. 23 m². Samme type skifer som takterrasse. Denne sammen med overbygg ble utført i 2021. Mot nord-vest og nord-øst er det en sammenhengende treplatting på ca. 55 m². Terrassebord av Møre Royal. Denne er delvis overbygget.

UTVENDIG TRAPP:
Fra takterrasse og ned til hageanlegg mot syd-øst er det en betongtrapp som er belagt med skiferfliser.

ANDRE UTVENDIGE INSTALLASJONER:
På takterrasse er det to stk. pergolaer i stål/aluminium med nedtrekkbare vegger.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av laminat, tepper og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte gipsplater. I garasje er vegg mot utleiedel kledd med stålplater. To vegger er kledd med kryssfinerplater.

GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLERE:
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av Spencon betongelementer. Etasjeskiller mot hems er av trebjelkelag.

RADON:
Bygget er mest sannsynlig utført med forskriftsmessig radonsperre da krav om dette kom i TEK-10. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

PIPE/ILDSTED:
Boligen har isolert stålpipe. I stue er det en gasspeis med glassfront.

ROM UNDER TERRENG:
Kjellerstue, bad, soverom, vaskerom og garasje grenser mot grunnmur under terreng. Gulvet er av betong som dels er belagt med laminat og dels med fliser. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Grunnmur er utført med Bewi-elementer hvor veggplatene er montert helt inntil elementene uten hulrom i mellom. Det ble foretatt fuktsøk på utsiden av veggplatene på utvalgte steder uten å kunne registrere noe avvik.

INNVENDIGE TRAPPER:
Mellom 1. og 2. etasje er det en trapp hvor trinn og rekkverk er i eik. Stående rekkverksspiler i børstet stål. Belysning i trinn. Mellom 2. etasje og hems er det en tretrapp hvor de lakkete trinnene ser ut for å være i eik. Hvitmalte rekkverk og vanger. Rundt trappeåpning på hems er rekkverk med stående rekkverkspiler i børstet stål.

INNVENDIGE DØRER:
Innvendig har boligen hvitmalte profilerte tredører av merket Gilje. Mellom hus og garasje er det en brannklassifisert tredør. Denne er fra 2025.

VÅTROM Gå til side

BAD I 1. ETASJE:
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer. En ferdigattest er dog ingen garanti for fagmessig utførelse.
Veggene har fliser. Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk med slukrist i stål. I sluken kan det sees at det er benyttet smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest. En ferdigattest er dog ikke en garanti for fagmessig utførelse.
Rommet har vegghengt toalett, innredning med to nedfelte servanter, boblebadekar og dusjhjørne med to glassdører.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for badekar
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking ble også foretatt på kjellerstue som ligger bak våtsonen for dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble her målt til 12,9 som er innenfor akseptabelt nivå.

VASKEROM:
Vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Beskrivelse av eiendommen

2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer. En ferdigattest er dog ingen garanti for fagmessig utførelse.
Veggene og taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene antas det at det er benyttet smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest. En ferdigattest er dog ikke en garanti for fagmessig utførelse.
Rommet har vaskeromsinnredning og flere garderobeskap. Stålvask nedfelt i laminert benkeplate, samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot grunnmur.

BAD I 2. ETASJE:
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer. En ferdigattest er dog ingen garanti for fagmessig utførelse.
Veggene har fliser. Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk med slukrist i stål. Det antas at det er benyttet smøremembran under flisene, dokumentert i form av ferdigattest. En ferdigattest er dog ikke en garanti for fagmessig utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på stue som ligger bak våtsonen for dusjhjørnet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1 som er innenfor akseptabelt nivå.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Nettoline med hvite glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

VVS-UTSTYR:
Luft til vann varmepumpe for den vannbårne gulvvarmen. Varmtvannstanken som er på ca. 300 liter. er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.

ANNET TEKNISK UTSTYR:
Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Maskinenhet er plassert i sportsbod.

VANNBÅREN GULVVARME:
Det er vannbåren gulvvarme på alle rom i begge etasjer inkl. i garasje. Sentral for gulvvarmen er plassert på vaskerom.

ELEKTRISK ANLEGG:
Inntak via jordkabel. Sikringsskap som er plassert på vaskerom inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 3/63 A hovedsikringer + 19 kurser. AMS-strømmåler. Utstrakt bruk av downlights i husets himlinger, samt i overbygg over det nye inngangspartiet. Huset har Smarthus-styring på lys og varme. Begge bad, vaskerom, ganger, trapper, vaskerom og garasje har automatisk lyssensor. Tidssensor på utebelysning. Ladeboks for Tesla.

BRANNTEKNISK:
Boligen er utstyrt med et nytt pulverapparat på 6 kg., samt forskriftsmessig antall røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn. Huset har ikke spesifikk grunnmur, men alle yttervegger er i begge etasjer oppført i Bewi-elementer (se bygningsdel "Yttervegger").

DRENERING:
Dreneringen er fra 2013. Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur. Det kunne flere steder sees grunnmursplate stikkende opp over terreng.

FORSTØTNINGSMURER:
Det er på eiendommen flere forstøtningsmurer dels av naturstein og dels av betong.

TERRNGFORHOLD:
Terrenget på eiendommen er dels flatt, dels lett skrånende og dels lettkupert.

UTVENDIGE VANN OG AVLØPSLEDNINGER:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utleiedel - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Saltak oppført i sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av aluminiumsplater fra Alucobond. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp i stål/aluminium.

YTTERVEGGER:
Husets yttervegger er oppført i BEWI-elementer. BEWI-elementer er laget av ekspandert polystyren med ifylt betong i midten. Utvendig pusset og malt.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Beskrivelse av eiendommen

Vinduer i malte trekarmer med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
Huses hovedytterdør er en kompakt tredør i sortmalt utførelse. I 2. etasje er det en malt balkongdør i tre med 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

BALKONG/PLATTING:
Mot vest er det med adkomst fra 2. etasje en overbygget balkong på ca. 6 m². Balkongen har flislagt betonggulv. Glassrekkverk i metallramme.
På bakkenivå utenfor inngangsparti er det en skiferplatting på ca. 19 m². Det er på samme side en treterrasse på ca. 10 m²

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Våtromsbelegg på bod. Veggene og innvendige tak har malte plater.

GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLER:
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller er av Spencon betongelementer.

RADON:
Bygget er mest sannsynlig utført med forskriftsmessig radonsperre da krav om dette kom i TEK-10. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

ROM UNDER TERRENG:
Bod grenser mot grunnmur under terreng. Gulvet er av betong som er belagt med våtromsbelegg. Veggene har malte plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Grunnmur er utført med Bewi-elementer hvor veggplatene er montert helt inntil elementene uten hulrom i mellom. Det ble foretatt fuktsøk på utsiden av veggplatene på utvalgte steder uten å kunne registrere noe avvik.

INNVENDIG TRAPP:
Mellom etasjene er det en tretrapp med lakkete trinn i antatt eik. Hvitmalte vanger og rekkverk.

INNVENDIGE DØRER:
Hvite profilerte tredører av merket Gilje.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM:
Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer. En ferdigattest er dog ingen garanti for fagmessig utførelse.
Veggene har fliser. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 m.m.
Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest.
Rommet har baderomsinnredning fra Viking Bad med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9 som er innenfor akseptabelt nivå.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har IKEA-innredning med brunspettede folierte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem. Nytt kjøl/fryseskap blir montert den 20.10 ihht. eier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Eget aggregat.

VVS-UTSTYR:
Utvendig tappekran for hageslange,
Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på bod hvor det er sluk i gulv.

ANNET TEKNISK UTSTYR:
Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Maskinenhet er plassert i kott under trapp.

ELEKTRISK ANLEGG:
Inntak via jordkabel. Sikringsskap som er plassert på bod inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 2/40 A hovedsikringer + 14 kurser. AMS-strømmåler fra 2018. Tidssensor på utebelysning. Varmekabler på alle rom.

BRANNTEKNISK:
Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

BYGGEGRUNN:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn.

DRENERING:
Dreneringen er fra 2013. Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur. Det kunne sees grunnmursplate stikkende opp over terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Hovedbolig

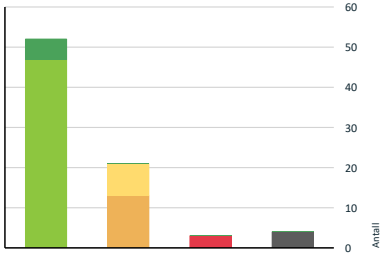
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utleiedel

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

Sammendrag av boligens tilstand

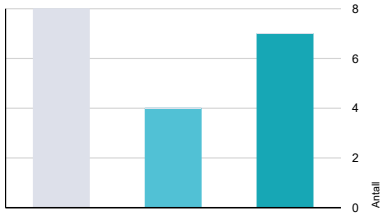
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Hovedbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken m/trapp > Overflater og innredning** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

HOVEDBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Enebolig på to plan med integrert garasje i deler av 1. etasje som henger sammen med utleiedel.

Standard
God standard på husets overflater og inventar. Aktuell byggeforskrift er TEK-10

Vedlikehold
Huset fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av aluminiumsplater fra Alucobond. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. To nedløpsrør i plast under terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven stiller i § 7-45 krav om at "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg". Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg, dvs. alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og uteareales. Dette gjelder også balkonger og terrasse som ikke er avsperret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Husets yttervegger er oppført i BEWI-elementer. BEWI-elementer er laget av ekspandert polystyren med ifylt betong i midten. Utvendig pusset og malt.

TG 1 IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i sperrekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ettersom det er utstedt ferdigattest på bygget, er det ikke nødvendig å innhente noe dokumentasjon

TG 1 Vinduer

Huset har malte trevinduer med 2 og 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

Nytt vindu i gavlvegg på hems i 2021. Nye innvendige glass mellom hems og stue i 2018

TG 1 Dører

Husets hovedytterdør er en kompakt tredør i sortmalt utførelse med sideglass. Låsen kan styres med app. 3 stk. malte balkongdører i tre med 2 og 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium. Altandør til takterrasse er fra 2023. I garasje er det en leddport i metall med automatisk portåpner, samt en kompakt ytterdør i tre i rødmalt utførelse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Over garasje, mellom hovedbolig og utleiedel, er det en takterrasse. Gulvdekke av betongelementer som er belagt med systemflis i skifer som står på sokler. Glassrekkverk i metallramme. Toppkanter på balkongkasser er i skifer. Adkomst fra gang i 2. etasje. Terrassen ble utvidet ut over inngangsparti i 1. etasje i 2021. Terrassens areal etter utviding er ca. 100 m². Dette må imidlertid tas med forbehold pga. terrassens utforming med mange vinkler og skrålinjer. Mot nord er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 5,5 m². Gulv av rillete terrassebord i Møre Royal oppå betongdekke. Glassrekkverk i metallramme. Ved inngangsparti mot nord-vest er det en overbygget skiferplatting på ca. 23 m². Samme type skifer som takterrasse. Denne sammen med overbygg ble utført i 2021. Mot nord-vest og nord-øst er det en sammenhengende treplatting på ca. 55 m². Terrassebord av Møre Royal. Denne er delvis overbygget. Arealene med skiferplatting og treplatting må tas med et lite forbehold pga. deres utforming med skrålinjer etc.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Glassrekkverk på balkong mot nord ble målt til ca. 96 cm. som tilfredsstilte datidens minstekrav. Dagens minimums krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av takterrasse over garasje sett fra hovedbolig



Deler av treplatting på bakkenivå



Del av treplatting mot nord-øst



Overbygget balkong mot nord.

TG 1 Utvendige trapper

Fra takterrasse og ned til hageanlegg mot syd-øst er det en betongtrapp som er belagt med skiferfliser.



TG 1 Andre utvendige forhold

På takterrasse er det to stk. pergolaer i stål/aluminium med nedtrekkbare vegger.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av høytrykkslaminat, tepper og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte gipsplater. I garasje er vegg mot utleiedel kledd med stålplater. To vegger er kledd med kryssfinerplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bom i enkelte fliser i gang i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flis og underlaget. Så lenge flisen(e) ikke er fysisk løse, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av Spencon betongelementer. Etasjeskiller mot hems er av trebjelkelag.

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

Det ble med streklaser registrert 15 m.m. høydeforskjell på langs av stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Bygget er mest sannsynlig utført med forskriftsmessig radonsperre da krav om dette kom i TEK-10. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. I stue er det en gasspeis med glassfront.



TG RU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerstue, bad, soverom, vaskerom og garasje grenser mot grunnmur under terreng. Gulvet er av betong som dels er belagt med laminat og dels med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i undereteg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Grunnmur er utført med Bewi-elementer hvor veggplatene er montert helt inntil elementene uten hulrom i mellom. Det ble foretatt fuktsøk på utsiden av veggplatene på utvalgte steder uten å kunne registrere noe avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet må holdes under oppsikt.

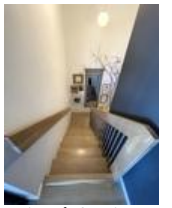
TG 1 Innvendige trapper

Mellom 1. og 2. etasje er det en trapp hvor trinn og rekkverk er i eik. Stående rekkverksspiler i børstet stål. Belysning i trinn. Mellom 2. etasje og hems er det en tretrapp hvor de lakkete trinnene ser ut for å være i eik. Hvitmalte rekkverk og vanger. Rundt trappeåpning på hems er rekkverk med stående rekkverkspiler i børstet stål.

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1. og 2. etasje sett fra 2. etasje



Trapp mellom hems og 2. etasje sett fra hems.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvitmalte profilerte tredører av merket Gilje. Mellom hus og garasje er det en brannklassifisert tredør. Denne er fra 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i nedre del av en dørkarm til soverom i 2. etasje

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekken kan limes, sparkles og males.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i dørkarm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer. En ferdigattest er dog ingen garanti for fagmessig utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malte plater i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 10 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 5 m.m. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 10 m.m. Det ble kun målt fall i dusjsonen. På øvrige gulv utenfor dusjsonen ble det registrert et motfall på 5 m.m.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk med slukrist i stål. I sluken kan det sees at det er benyttet smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest. En ferdigattest er dog ikke en garanti for fagmessig utførelse. Sluk under boblebadekar er ikke befart.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har vegghengt toalett, baderomsinnredning fra Viking Bad med to nedfelte servanter, boblebadekar og dusjhjørne med to glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.



Avtrekksventil bestod papirtesten

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for badekar Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking ble også foretatt på kjellerstue som ligger bak våtsonen for dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble her målt til 12,9 som er innenfor akseptabelt nivå.



Hulltaking på soverom



Hulltaking på kjellerstue

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer. En ferdigattest er dog ingen garanti for fagmessig utførelse.



Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene og taket har malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 m.m.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Forholdet må holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses. Ved neste rehabilitering må fallforholdet utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene antas det at det er benyttet smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest. En ferdigattest er dog ikke en garanti for fagmessig utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har vaskeromsinnredning og flere garderobeskap. Stålvask nedfelt i laminert benkeplate, samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndtak på en skuff på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndtak må monteres.



Manglende håndtak

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.



Avtrekksventil bestod papirtesten

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot grunnmur.

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer. En ferdigattest er dog ingen garanti for fagmessig utførelse.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malte plater i tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 13 m.m. Det ble kun målt fall i dusjsonen. På øvrige badegulv ble det målt et motfall på 5 m.m.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukrist i stål. Det antas at det er benyttet smøremembran under flisene, dokumentert i form av ferdigattest. En ferdigattest er dog ikke en garanti for fagmessig utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning fra Viking Bad med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Begynnende krakelering (sprekkdannelse) i den ene servanten.
Begynnende svelling i nedre del av underskap på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Andre tiltak:
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det ble ikke registrert noe tegn til lekkasje i servanten. Den kan likevel ha fått en svakhet. Forholdet må derfor holdes under oppsikt.

Selv om symptomene på underskapet er små i dag, kan fuktsvelling utvikle seg. Forholdet må i første omgang holdes øye med, men utskiftning av den berørte del kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i den ene servanten



Begynnende fuktsvelling på underskap

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.



Avtrekksventil bestod papirtesten

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på stue som ligger bak våtsonen for dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1 som er innenfor akseptabelt nivå.



Hulltaking på stue

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

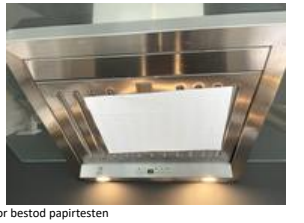
Kjøkkenet har innredning fra Nettoline med hvite glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem. Sokkel og frontkant på benkeplate er i aluminium.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator fra RørosHetta med avtrekk ut.



Ventilator bestod papirtesten

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til vann varmepumpe for den vannbårne gulvvarmen. 2 stk. utvendige tappekraner for hageslange. Røropplegg for vann og sluk i garasje for evt. bygging av et våtrom e.l.



Varmepumpens innerdel på vaskerom



Varmepumpens ytterdel på syd-østsiden av huset.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 300 liter. er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Maskinenhet er plassert i sportsbod.



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme på alle rom i begge etasjer inkl. i garasje. Sentral for gulvvarmen er plassert på vaskerom.

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sentral for vannbåren gulvvarme

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel. Sikringsskap som er plassert på vaskerom inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 3/63 A hovedsikringer + 19 kurser. AMS-strømmåler. Utstrakt bruk av downlights i husets himlinger, samt i overbygg over det nye inngangspartiet. Huset har Smarthus-styring på lys og varme. Begge bad, vaskerom, ganger, trapper, vaskerom og garasje har automatisk lyssensor. Tidssensor på utebelysning. Ladeboks for Tesla.

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.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja 1. gangs installasjon ble utført av Straume Elektriske AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

I 2020 installerte Straume Elektriske downlights i betongdekke, 3 stk. utelys på fasade, 1 stikk i entré og et stikk til utv. strøm på takterrasse. I 2023 monterte Straume Elektriske AS Tesla-lader. Det ble benyttet samme kurs som boblebad og justert til 25 A. Samme år byttet samme firma hovedsikring fra 3/50 A til 3/63 A. Samtidig ble det installert nytt skumringsrelé for utelys. Samsvarserklæring for disse arbeider ligger i boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

TG 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Vrider til sikringsskapet er knekt og bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse





Knekt vrider til sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med et nytt pulverapparat på 6 kg., samt forskriftsmessig antall røykvarslere i hver etasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013. Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur. Det kunne flere steder se grunnmursplate stikkende opp over terreng,



Grunnmursplate

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Huset har ikke spesifikk grunnmur, men alle yttervegger er i begge etasjer oppført i Bewi-elementer (se bygningsdel "Yttervegger").

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er på eiendommen flere forstøtningsmurer dels av naturstein og dels av betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ihht. dagens krav skal alle avsatser som er større enn 50 cm. sikres med rekkverk e.l. Det er flere murer på eiendommen som har høyere avsats enn 50 cm. og som ikke er sikret med rekkverk e.l.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Manglende sikring kan medføre fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Usikret natursteinsmur



Usikret natursteinsmur



Usikret betongmur

TG 0 Terrengforhold

Terrenget på eiendommen er dels flatt, dels lett skrånende og dels lettkupert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

UTLEIEDEL



Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi og kunde

Anvendelse
Utleiedelen som består av to etasjer er for tiden utleid.

Standard
Normalt god standard på husets overflater og utstyr.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av aluminiumsplater fra Alucobond. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål/aluminium,

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven stiller i § 7-45 krav om at "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg". Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg, dvs. alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og uterealer. Dette gjelder også balkonger og terrasse som ikke er avsperret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Husets yttervegger er oppført i BEWI-elementer. BEWI-elementer er laget av ekspandert polystyren med ifylt betong i midten. Utvendig pusset og malt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer i malte trekarmer med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Huses hovedytterdør er en kompakt tredør i sortmalt utførelse. I 2. etasje er det en malt balkongdør i tre med 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

Ny hovedytterdør i 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot vest er det med adkomst fra 2. etasje en overbygget balkong på ca. 6 m². Balkongen har flislagt betongguly. Glassrekkverk i metallramme. På bakkenivå utenfor inngangsparti er det en skiferplatting på ca. 19 m². Det er på samme side en treterrasse på ca. 10 m²

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bom i flere gulvfliser på balkong.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flis og underlaget. Så lenge flisen(e) ikke er fysisk løse, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkong



Treterrasse



Skiferplatting

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av høytrykkslaminat og fliser. Våtromsbelegg på bod. Veggene og innvendige tak har malte gipsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller er av Spencon betongelementer.

TG 0 Radon

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport

Bygget er mest sannsynlig utført med forskriftsmessig radonsperre da krav om dette kom i TEK-10. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod grenser mot grunnmur under terreng. Gulvet er av betong som er belagt med våtromsbelegg. Veggene har malte plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Grunnmur er utført med Bewi-elementer hvor veggplatene er montert helt inntil elementene uten hulrom i mellom. Det ble foretatt fuktsøk på utsiden av veggplatene på utvalgte steder uten å kunne registrere noe avvik.

TG 1 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det en tretrapp med lakkete trinn i antatt eik. Hvitmalte vanger og rekkverk.



TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte tredører av merket Gilje.

Vurdering av avvik:

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

Tre av dørene tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

De aktuelle dørene må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer. En ferdigattest er dog ingen garanti for fagmessig utførelse.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Vindu ligger innenfor våtsonen for dusjhjørnet

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dette er kun en påminnelse om at vindu og tilsetninger jevnlig må overflatebehandles med fuktbestandig maling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning fra Viking Bad med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.



Avtrekksventil bestod papirtesten

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9 som er innenfor akseptabelt nivå.



Hullboring på soverom

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA-innredning med brunspettede folierte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem. Nytt kjøl/fryseskap blir montert den 20.10 ihht. eier.

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Komfyr fungerte ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet må kontrolleres/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Eget aggregat.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig tappekran for hageslange,

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på bod hvor det er sluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det ble i 2010 innført krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Maskinenhet er plassert i kott under trapp.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel. Sikringsskap som er plassert på bod inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 2/40 A hovedsikringer + 14 kurser. AMS-strømmåler fra 2018. Tidssensor på utebelysning. Varmekabler på alle rom.

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.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Straume elektriske AS utførte hovedinstallasjon i 2013.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Jeg har ikke sett samsvarserklæring, men ettersom det er utstedt ferdigattest, må den nødvendigvis være å oppdrive.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

TG 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. .

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje.

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

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2013. Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur. Det kunne sees grunnmursplate stikkende opp over terreng.

Bygninger på eiendommen

Utebod tilhørende utleiedel



Anvendelse
Frittstående uthus

Byggeår
2013

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Normal bodstandard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold. Boden var stappfull av lagrede gjenstander og var lite tilgjengelig for innvendig inspeksjon.

Beskrivelse
Boden har støpt gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning. Saltak oppfør med tresperr og tekket med aluminiumsplater fra Alucobond. Ytterdør er en hvitmalt tredør.

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

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hovedbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	166			166	78		166
2. etasje	114			114	106		114
Hems	20			20		13	33
SUM	**300**				**184**	**13**	**313**
SUM BRA	**300**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, kjellerstue, bad, vaskerom, garasje		
2. etasje	Gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad		
Hems	Loftstue/soverom, kott		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Entré: 12 m²
Gang m/trapp: 12,6 m²
Soverom 1: 7,9 m²
Soverom 2: 8,5 (måleverdig areal med fratrekk for trapp). Gulvareal er 10,2 m²
Soverom 3: 7,9 m²
Kontor: 5,8 m²
Kjellerstue: 28 m²
Bad: 10,2 m²
Vaskerom: 12 m²
Garasje: 52,5 m²

2. etasje
Gang m/trapp: 7,7 m²
Stue/kjøkken: 77 7 m²
Soverom: 11,9 m²
Bad: 9,2 m²

Hems:
Loftsstue/soverom (gulvareal uten fratrekk for skråtak): 30,1 m²
Kott: 2,2 m²

TAKHØYDER
Takhøyde i 1. og 2. etasje er ca. 2,41 m. med unntak av våtrommene. I stue hvor det er skråtak er det 4,50 m. under midten.
På hems hvor det er skråtak er det ca. 2,20 m. under midten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer på de tre soverommene i 1. etasje har for liten dagslysflate (ca. 0,69 m²) i forhold til rommenes gulvflate (hhv. 7.9, 10,2 og 7,9 m²). Ihht. dagens krav skal netto lysflate være minst 10 % av rommets gulvflate. Rommene er likevel beregnet som soverom og følgelig medtatt som p-rom.

Kontor har et gulvareal på 5,8 m². Et kontor må etter dagens forskrifter ha et gulvareal på minimum 6 m² pr. arbeidsplass.

Utebod tilhørende utleiedel

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

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig nettoareal ble målt til 4,5 m²

Utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	47			47	29
2. etasje	41			41	6
SUM	**88**				**35**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod/teknisk rom		
2. etasje	Stue/kjøkken m/trapp, soverom		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Gang m/trapp: 11,9 m²
Soverom 1: 9,7 m²
Soverom 2: 9,3 m²
Bad/vaskerom: 7,4 m²
Bod/teknisk rom: 4,3 m²

2. etasje
Stue/kjøkken m/trapp: 30,4 m²
Soverom: 9,8 m²

TAKHØYDER
Takhøyder i begge etasjer er ca. 2,40 m. der det er horisontal himling. I stue/kjøkken hvor det er skråtak er det 3,85 m. under midten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer på det ene soverommet i 1. etasje har for liten dagslysflate (ca. 0,69 m²) i forhold til rommets gulvflate (9,3 m²). Ihht. dagens krav skal netto lysflate være minst 10 % av rommets gulvflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hovedbolig	246	55
Utebod tilhørende utleiedel	0	5
Utleiedel	83	5

Kommentar

Hovedbolig	Areal av skillevegg mellom hus og garasje er ikke medtatt i arealberegningen.
Utleiedel	Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Raymond Bendixen	Kunde
	Anne-Helen Bendixen	Medeier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	33	563		0	1863 m²	Målebrev	Eiet

Adresse

Kolltveitvegen 127 A

Hjemmelshaver

Anne-Helen Bendixen og Raymond Bendixen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kolltveit i Øygarden kommune. Fra den nord-østvendte hovedboligen det utsikt utover nærområdene med sjøutsikt over Kolltveitosen mot Foldnes og Råna med øyriket omkring. Fjernutsikt mot Straume-området og deler av byfjellene. Utleiedel er nord-vestvendt. Eier opplyser om sommersol på eiendommen fra tidlig morgen til ca. kl. 20.30. Til Kolltveit barneskole er det ca. 1,2 km. barneskole. Ellers er det gangavstand til golfbane og offentlig kommunikasjon. Gode turmuligheter i umiddelbar nærhet. Med bil bruker man ca. 5-6 min. til Sotra Kystby på Straume og ca. 18-20 min. til Bergen sentrum. Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Adkomstvei

Privat fellesvei

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Dels flat og dels lett skrånende og lettkupert tomt. Utomhusarealene er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, biloppstillingsplasser og rundkjøring. Sentrum av rundkjøringen er laget av naturstein med hvit singel i midten. På eiendommen finner vi ellers velstelte plenarealer, sypress-hekk, thuja-hekk, div. bed, prydbusker o.a. beplantninger, div typer murverk i betong og naturstein, arealer med hvit singel, en lekestue i tre m.m.

Det meste av utomhusarealer slik de fremstår i dag er opparbeidet i 2023.

Tinglyste/andre forhold

Naboeiendom (Kolltveitvegen nr. 125) har veirett over den søndre delen av den takserte eiendom. Det er ellers Ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	14.09.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Eiere		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.03.2012	Plan og fasader	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.04.2023	Fra Straume Elektriske vedr. bytte av hovedsikring og installasjon av skumringsrelé for utelys	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.09.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Skjøte	09.03.2007		Gjennomgått		Nei
Målebrev	30.01.2007		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.09.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.03.2023	Fra Straume Elektriske AS vedr. montering av Tesla-lader.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.11.2020	Fra Straume Elektriske AS vedr. installasjon av downlights i overbygg ved inngangsparti, montering av 3 stk. 3 utelys på fasade, 1 stikk i entré og 1 stikk til utvendig strøm på takterrasse.	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelser		Plassert i respektive sikringsskap	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

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 retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kolltveitvegen 127 A og B, 5360 KOLLTVEIT
Gnr 33 - Bnr 563
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KG4258

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bendixen, Anne-Helen	9578-5990-4-3606758	2025-10-13 00:31:53
Bendixen, Raymond	9578-5990-4-2820045	2025-10-13 00:23:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. okt. 2025

Oppdragsnummer
32-0159/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kolltveitvegen 127A, 5360 KOLLTVEIT

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Raymond Bendixen, Anne-Helen Bendixen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 704412.13
Forsikret i: Knif Trygghet forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrassen har blitt bygget ut slik at inngangspartiet og garasjeinnkjørsel har fått et overbygg. Utbygging og betongarbeid har vært utført av Jaeiendom AS i 2021, Pussejobben har blitt utført av Murmester Petter Pettersen AS. I tillegg har Murmester P Pettersen pusset og malt all fasade i 2021/2022 da vi opplevde sprekker i murpuss etter vi kjøpte huset. Det har også blitt utbedret en lekkasje ved branndør mellom vegg garasje og innergang/vindfang i 1etg hovedhus. Dette også utført av Murmester P. Pettersen AS Ny branndør er montert etter tetting av lekkasjen Dør til terrasse oppe ble byttet i -22/23 pga noe vindskjevhet. Utført av Byggmester Borgar Bernhadsen Hele terrasedekket og trapp ned til hage, inngangspartiet 1.etg har ved denne utbygging fått skifer systemflis på sokkel. Toppkanter på mur har fått skiferstein Utført av murmester P.Pettersen AS Straume elektriske AS har montert downlight i hele det nye terrassedekket og utelamper på vegg 1. etg på utbygg, samt stikkkontakt utvendig vegg terrasse. Straume Rør AS har montert rør nedløp Murmester P. Pettersen AS har montert nedløp i selve balkongkassene Hoveddør på utleiehus ble fornyet i -22/23 Utført av Byggmester Borgar Bernhardsen Nytt vindu i fasade på hems i hovedhus satt inn -21/22 levert og montert av Johnsen Glass Åpning av vegg og puss rundt vindu utført av Murmester P Pettersen AS Innvendig hems 3.etg ble glassrekkverk byttet ut med vinduer, levert og montert av Hjortland Glass AS i 2018

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ifbm med utbygg av terrasse ble det lagt 2 nye dreneringsrør ut i løsmasser, utført av K Johnsen Miljøanlegg Så langt vi vet er alt annet gjort når huset ble bygget i 2013

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter at murm Petter Pettersen var ferdig med sin jobb monterte Straume Elektriske AS nye utelamper og en ny stikkontakt 2021/2022 De har også montert el billader i 2023 Planering av tomt og opparbeiding av hage med tørrmurer er utført av K Johnsen Miljøanlegg

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet om

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbil lader av Straume Elektriske AS 2023

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ut terrassen som overbygg over inngangsparti 1.etg og innkjørsel garasje, innkludert halvåpen bod for boss spann o.l. Ja Eiendom AS -21 Murm Petter Pettersen AS -21/22 Straume Elektriske AS -21 /22 Straume Rør AS -21

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Service på ventilasjonsanlegget ved Straume Tekniske AS

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opparbeidet uteområde / hage K Johnsen Miljøanlegg (Gravemaskin) Asfaltering av Asfalt Vest Mye egeninnsats + innleid lokalt idrettslag til opparbeiding av plen og planering av grus.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til det

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til det

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til det, utover vannlekassjen i overgang ved branndør vegg ved garasjen mot gang, som er utbedret av Murmester P.Pettersen AS

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Ja, sporadiske sprekker i murpuss fasade, Alt er utbedret av murmester Petter Pettersen AS 2021/22

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Tenkisk feil på sensor. Utbedret ved Straume Tekniske -22

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Ble godkjent og har ferdigattest på utleiedelen, kommunen gav utleiedelen adr 127 B og hovedbolig 127 A

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg beskjent, kun tilstandsrapport ifbm salg utført av Johnsen Taksering 09/-25

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport utført 11.09-25 av Johnsen Taksering AS

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Fredelig og rolig sted

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nabo i nr 125 har veirett på vår eiendom til sin. Denne går fra innkjørsel og langs øvre del av tomten. Den

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

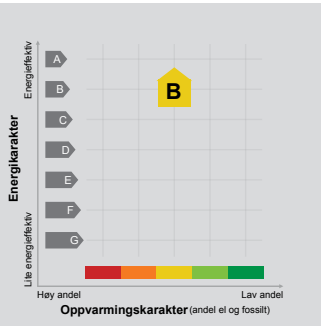
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0159/25

ENERGIATTEST

Adresse	Kolltveitvegen 127A
Postnummer	5360
Sted	KOLLTVEIT
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	563
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300360692
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179196
Dato	12.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 21 136 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	13 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

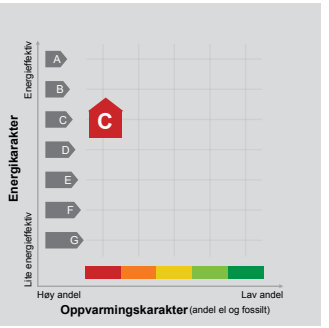
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Kolltveitvegen 127B
Postnummer	5360
Sted	KOLLTVEIT
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	563
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300360692
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-179197
Dato	12.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 5 143 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 143 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Kolltveitvegen 127A

Nabolaget Kolltveit - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kolltveit skule (1-7 kl.) 233 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 493 elever, 21 klasser	7 min 3.8 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	7 min 3.9 km
Sotra vgs - avd. Sund 400 elever, 25 klasser	17 min 13.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kolltveit skule	16 min

Offentlig transport

Kolltveit kai Linje 460, 475, 479	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 19.7 km
Bergen Flesland	27 min

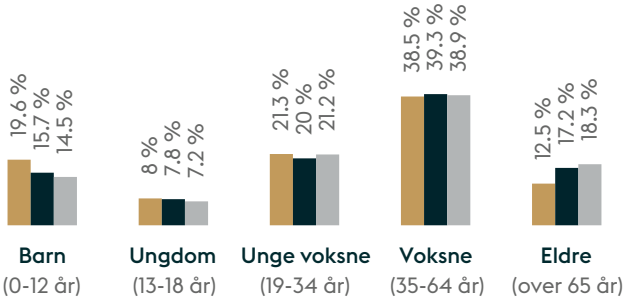
Barnehager

Havhesten Fus barnehage (1-5 å... 84 barn	3 min 0.3 km
Knappskog barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 3.7 km
Gardstunet naturbarnehage (0-5... 80 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Rema 1000 Fjell	6 min
Coop Obs Sartor	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolltveit	1 355	544
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kolltveit nærmiljøanlegg - Bal...	8 min
Kolltveit skule	16 min
Sprek & Blid Straume	8 min
Aktiv365 Straume	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



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

Informasjon fra

Kommunen

Øygarden kommune

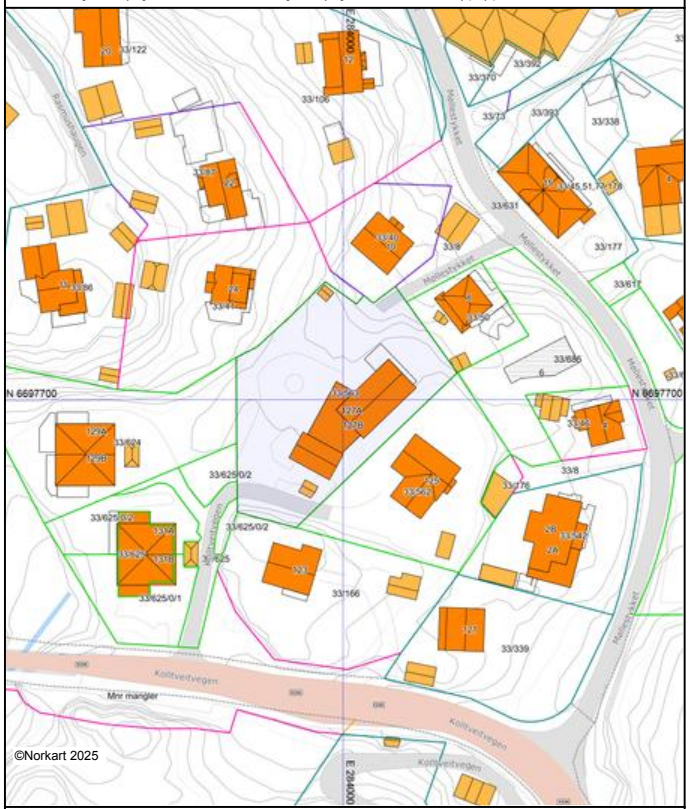
Grunnkart

Eiendom: 33/563
Adresse: Kolltveitvegen 127A
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

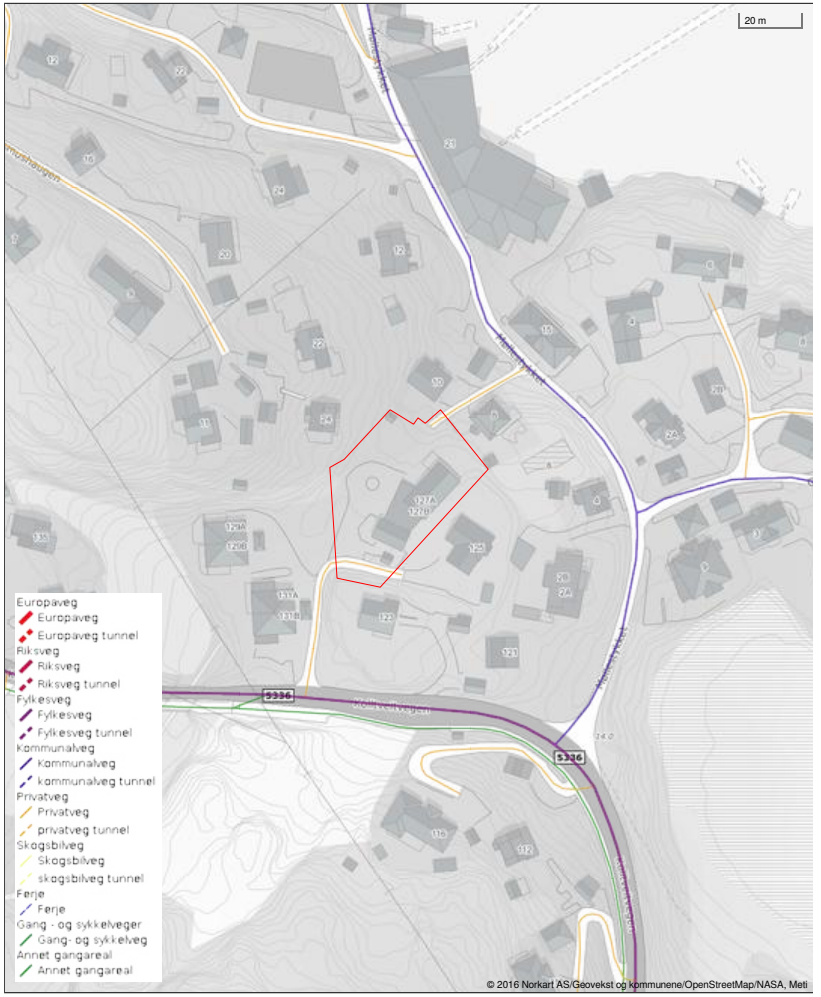


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 16.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 33/563//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 16.09.2025

Øygarden kommune
Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	563	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolltveitvegen 127A, 5360 KOLLTVEIT								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 865 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/563
Adresse: Kolltveitvegen 127A
Utskriftsdato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Annet byggeområde

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Kai
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

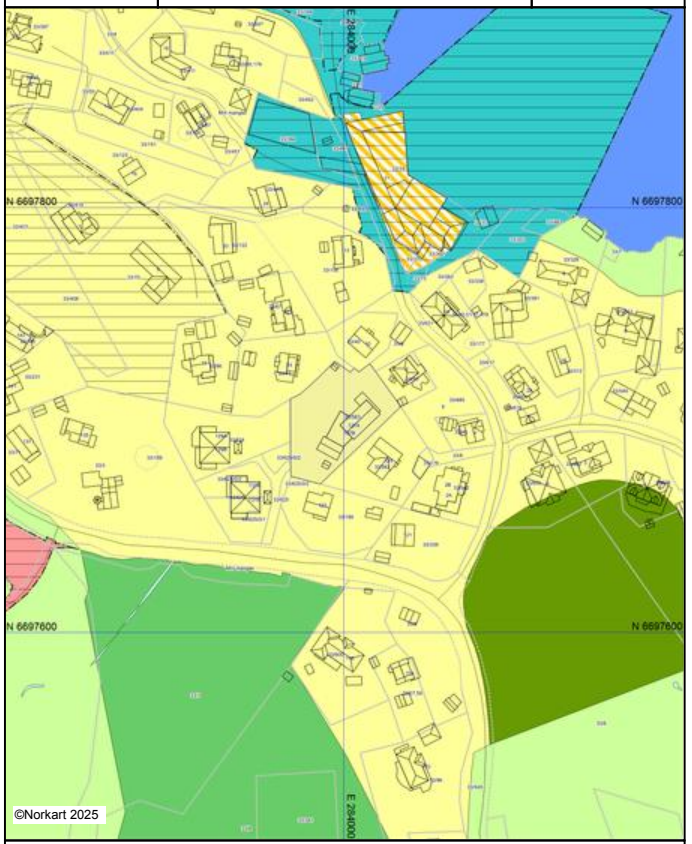
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/563
Adresse: Kolltveitvegen 127A
Utskriftsdato: 16.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - nåværende
- Fiske - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

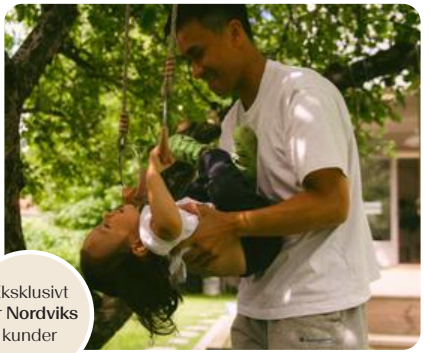
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0159/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kolltveitvegen 127A 5360 KOLLTVEIT

Betegnelse: Gnr 33, bnr 563 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no