

Skarholmen 1



Velkommen til

Skarholmen 1



Salgsoppgaven produsert 16. juni 2025

Skarholmen

Innholdsrik og oppgradert enebolig med hybel (10 000kr/mnd) og sjøutsikt! Solrik terrasse på 84m². Dobbelgarasje m/lader

Prisantydning	5 190 000,-
Omkostninger	131 100,-
Totalpris	5 321 100,-
BRA-i	145 kvm
Totalt BRA	193 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1953

Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Skarholmen 1 - En innbydende familiebolig over 3 plan i et barnevennlig boligområde ved sjø. Boligen har en pent opparbeidet tomt med herlig hagedel og solrikt terrasseareal. De senere årene har det blitt gjort vesentlige og kostbare oppgraderinger i boligen

- 84m^2 solrikt terrasseareal med vakker utsikt mot sjø og Askøybroen
- Oppgradert i perioden 2012-2024 med bl.a. ny taktekking, nye overflater, bygget terrasse og garasje
- Laget til hybel (2019)
- Varmepumpe (2022) og peis (2024)
- Asfaltert innkjørsel i 2023
- Dobbelgarasje med elbil-lader

- Etablert boligfelt med godt naboskap
- 5 min gange til buss
- 5 min kjøring til Kleppestø senter, 7 min til Amfi Askøy
- Kort og trygg skolevei

Arealer og innhold

BRA-i:	145 kvm
BRA-e:	48 kvm
Totalt BRA:	193 kvm
TBA:	84 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og trapperom til hovedetasje
BRA-e: 48 kvm. Garasje med 2 biloppstillingsplasser
Total BRA: 98 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré/gang/trapperom, bad og stue/kjøkken
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 84 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang/trapperom og 3 soverom
Total BRA: 36 kvm.

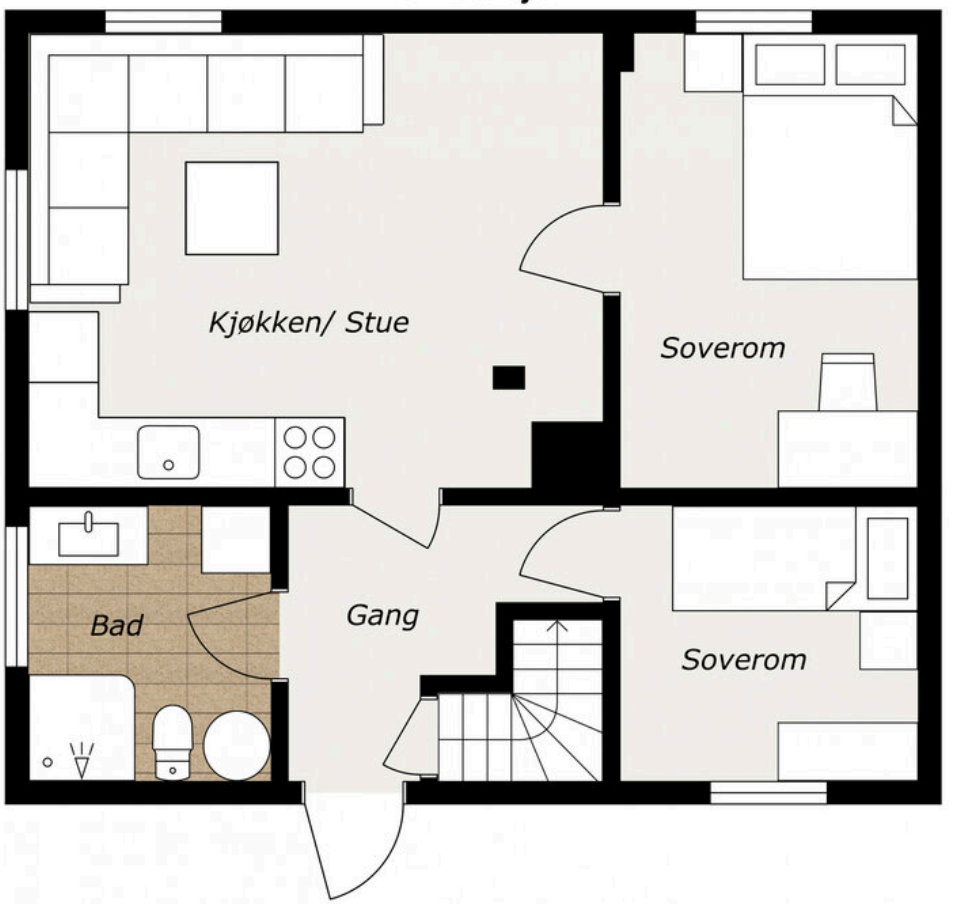
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Skarholmen 1
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

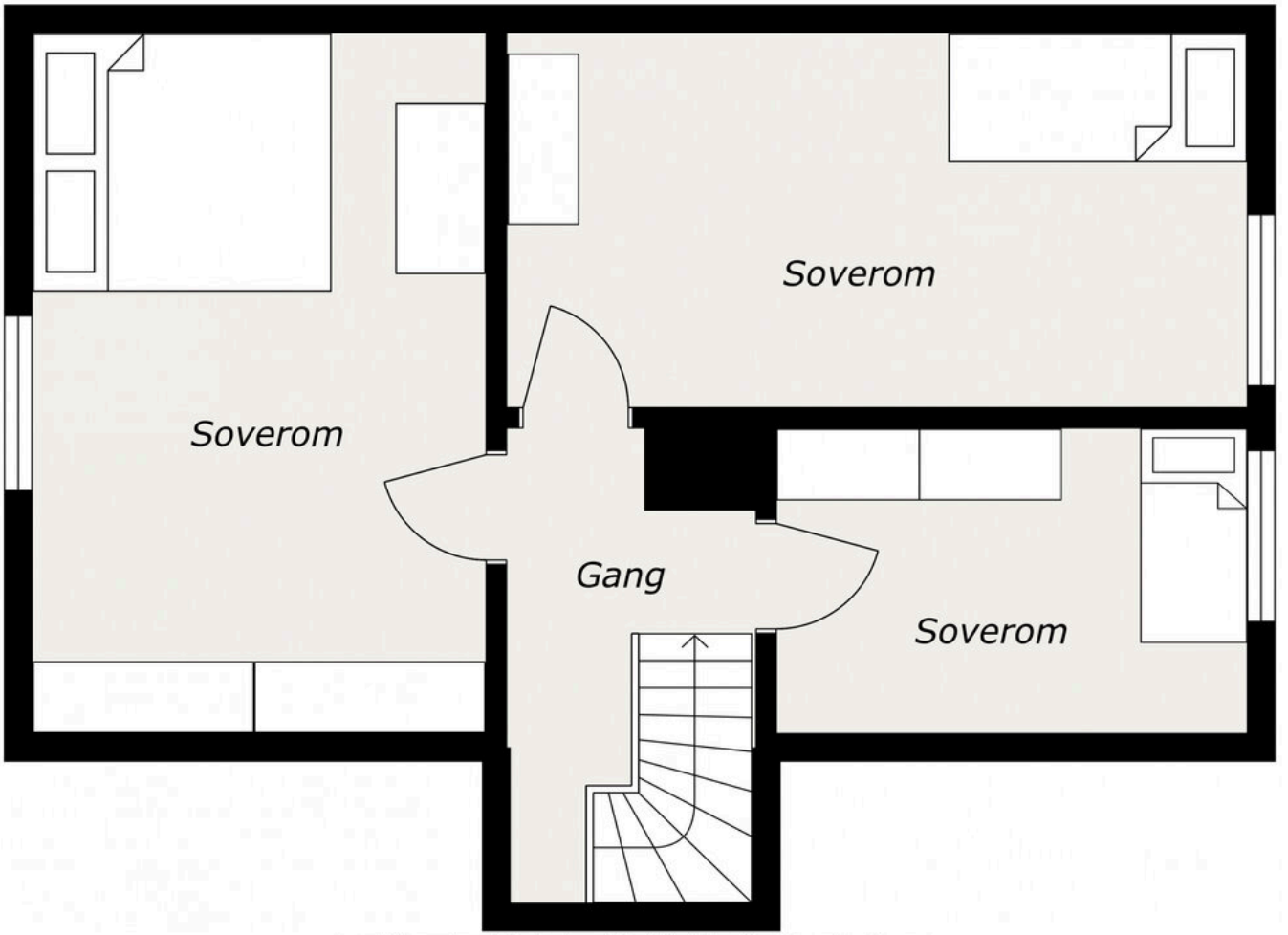
Skarholmen 1
U. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Skarholmen 1
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.









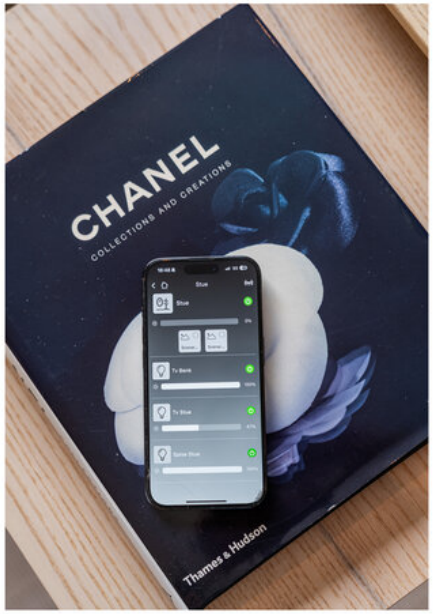











CHANEL
COLLECTIONS AND CREATIONS
Thames & Hudson

































































Informasjon

Skarholmen 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0147/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10, bnr 230 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Selgere
Nina Marselie Nilsen
Remi Lian

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
129 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 321 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 340 300,- (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
1953

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 145 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 193 kvm
TBA: 84 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og trapperom til hovedetasje
BRA-e: 48 kvm. Garasje med 2 biloppstillingsplasser
Total BRA: 98 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré/gang/trapperom, bad og stue/kjøkken

Total BRA: 59 kvm.
TBA: 84 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang/trapperom og 3 soverom
Total BRA: 36 kvm.

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

Parkering

Parkering i dobbelgarasje samt i egen innkjørsel. Det er montert elbil-lader i garasjen.

Modernisering og påkostninger

I følge selger er det utført følgende moderniseringer og påkostninger i årene 2011-2024:

- 2011-2012: Isolasjon hovveddel 100mm
- 2012: Nytt kjøkken fra IKEA i 2 etg
- 2013: O.Solberg Thomsen - bytte av sikringsskap hoveddel.
- 2015: Bad oppe nytt. -Sartor Elektro tok det elektriske. -Hunt VVS gjorde alt av rørleggerarbeid samt oppgradering til rør-i-rør. Flislegging+membran egeninnsats.
- 2015: O.Solberg Thomsen - oppgradering av elektrisk annlegg, utelamper, bytte av inntak inn i huset.
- 2016: Sprenging og utgravning for garasje og planering av tomt og utbedring av vei. Din Hus Partner - Ansvarlig søker. SBE AS - Entrepenør som planerte tomten før påbygg av garasje, oppkjørsel og laget mur.
- 2017-2018: Terrasser og garasje ble bygget på egen innsats.
- 2017-2019: Hele huset ble nymalt
- 2017-2018: 3 etg ble pusset opp, overflater, innvendig tak, nytt gulv, vinduer, isolasjon. Krafo elektro - oppgradering elektrisk på loft, stikkontakter, lamper og spotter. Innvendig trapp ble pusset ned og malt.
- 2018: Ny taktekking på huset, takrenner, pipehatt ble byttet av faglært Tette Tak As
- 2018: Garasje tak er lagt av faglært Vi Tar Tak AS.
- 2017- 2019: Laget til hybel (pt. utleid for kr 10 000,-/mnd.). Kjeller godkjent som bruksareal av ansvarlig søker Din Hus Partner/ Byggmester Kurt Solberg. Krafo elektro - Nytt elektrisk annlegg i kjeller. Rørlegger Bergen - rørlegger kjellerleilighet. Blindheim AS - maling og sparkling kjellerleilighet. Askøy Flisservice - membran og fliser på gulv kjellerleilighet. Alle sluker er byttet og rør-i-rør i hele huset. Nytt kjøkken fra IKEA i kjellerleilighet. Nye gulv og vegger. Veggene i kjeller er isolert, alle vinduene er fra denne perioden, samt innedører og gatedør.
- 2021: Service elektrikeren AS - Spotter garasje og el-bil lader. Lamper og stikkontakter i garasje
- 2022: Pusset opp stue 2.etg overflater og vinduer. Ny kjøkkenøy fra IKEA, vinskap og hvitevarer. Resterende kjøkken fra 2012 ble spray lakkert i samme farge fra Asvo Bjørnafjorden AS. O. Solberg Thomsen oppgradering av spotter i stue med smartstyring.
- 2022: Ny varmepumpe av Thorsen Elektromarked AS
- 2023: Asfaltert innkjørsel gjort av faglært Bergen asfalt service AS. Mur og gjerde ved innkjørsel gjort på egen innsats.
- 2024: Nytt ildsted Focus Varme AS

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bad oppe nytt 2015: -Sartor Elektro -Hunt VVS -Flislegging+membran egeninnsats. Bad nede nytt 2019: -Krafo Elektro -Rørlegger Bergen -Askøy Flisservice

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015:
- Bad oppe er det egen innsats. 2018/2019: Bad nede er dette gjort av faglært - Askøy Flisservice

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2015: Bad oppe er gjort ved egen innsats. Det er finnes foto som dokumentasjon om hvordan badet er bygget opp. 2019: Bad nede er gjort av faglært Askøy Flisservice (membran og fliser på gulv). Baderomsplater på veggen er gjort ved egen innsats

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2018: Tak på bolig ble byttet av Tette Tak As Duk på garasjetak lagt av Vi Tar Tak. 2017-2018: Garasje og terrasser bygget på egen innsats 2024: Illsted ble byttet av Focus varme

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Utgraving og sprengning av tomt før garasje ble bygget - 2016: Din Hus Partner - Ansvarlig søker SBE AS - Entrepenør som planerte tomten før påbygg av garasje, oppkjørsel og laget mur.

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: 2013:
- O.Solberg Thomsen - bytte av sikringsskap hoveddel 2015: O.Solberg Thomsen - oppgradering av elektrisk annlegg, utelamper, bytte av inntak inn i huset 2015: Sartor elektro - elektriker arbeid bad 2.etg. 2017: Krafo elektro - oppgradering elektrisk på loft, stikkontakter, lamper og spotter. 2019: Krafo elektro -Nytt elektrisk annlegg i kjeller 2021: Service elektrikeren AS - Spotter garasje og el-bil lader. Lamper og stikkontakter i garasje. 2022: O. Solberg Thomsen - Oppgradering spotter i stue

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
-26-Jun-2020

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2021: Service elektrikeren AS - Spotter garasje og el-bil lader. Lamper og stikkontakter i garasje.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Alle sluker er byttet og det er lagt rør-i-rør i hele huset. Bad oppe nytt 2015: -Hunt VVS Bad nede nytt 2019: -Krafo Elektro

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, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Garasje og planering av tomt 2016 Din Hus Partner - Ansvarlig søker SBE AS - Entrepenør som planerte tomten før påbygg av garasje, oppkjørsel og laget mur. Bruksendring av kjellerleilighet 2019 -Din Hus Partner / Byggmester Kurt Solberg - Ansvarlig søker -Krafo Elektro - elektrisk arbeid kjellerleilighet -Rørlegger Bergen - rørlegger kjellerleilighet -Blindheim AS - maling og sparkling kjellerleilighet -Askøy Flisservice - membran og fliser på gulv kjellerleilighet Garasje er bygget på egen innsats i 2018. Garasje tak er lagt av faglært Vi Tar Tak i 2019.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Eiendommen er koblet til offentlig vann og avløp

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ny varmepumpe byttet i 2022 av Thorsen Elektromarked AS

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:
- Masser som lå inntil grunnmur tidligere har blitt fjernet.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Det finnes skjevheter i gulvet, bla i stue og muligens andre rom.

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

Beskriv:
- Det har vært brudd på utvendig felles vannrør på grunn av frost. Dette er utbedret og ble dekket av forsikring.

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

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?
- Takstrapport 2014 men boligen har blitt endret etter dette. Søknad om bruksendring av kjeller 2018/2019

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstoppdrag AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Det er snøfangere på taket. Taktekking ble skiftet i 2018.
- Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende enkelfalset trekledning.
- Isolerglass i hvite trekarmer.
- Etasjeskille av trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Nedløp utvendig, påpekt punkt.
- Veggkonstruksjon utvendig.
- Takkonstruksjon/loft utvendig.
- Hovedytterdør utvendig.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Laminatgulv, påpekte punkter.
- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Radon.
- Pipe og ildsted.
- Innvendige trapper.
- Badedører.
- Drenering.
- Grunnmur og fundamenter.
- Terrengforhold.
- Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Overflater vegger og himling på bad underetasje.
- Overflater gulv på bad hovedetasje.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Gjenkledd del takkonstruksjon.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad.

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:
- Garderobeskap på hovedsoverom
- Badestamp
- Kjøleskap i 2. etasje
- Garasjehyller
- Arlo kamera

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

Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål. Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i alle rom i utleiedel
- Varmekabler på bad i hovedetasje
- Varmepumpe i stue/kjøkken
- Peisovn i stue

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. 23 051 kWh i hoveddelen.
Hybelen har egen strømmåler. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 903,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 25 903,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing.

Velavgift

Selger opplyser om at det tidligere har blitt betalt kr 1 000,- årlig til veilaget for brøyting. På grunn av positiv økonomi i veilaget samt lite snøfall de siste årene, har det ikke blitt fakturert kostnad for brøyting. Ny eier må imidlertid påregne at dette kan påløpe i fremtiden.

Det avholdes dugnader for den felles veien og lekeplassen.

Eiendomsskatt

Kr 1 523,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 1 523,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 686 972,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 747 889,- 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

If Skadeforsikring
Polisenr: 5902563

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 666 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt e opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Det er oppbevaringsmuligheter under trapp v/inngangsparti. Asfaltert biloppstillingsplass med plass til flere biler + to biloppstillingsplasser i garasje.

I kart er eiendommen tegnet inn med røde eiendomsgrenser, noe som indikerer lite nøyaktighet. Ifølge informasjon fra kommunen er arealet 666,9 m^2. Det er usikkert om det er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens reelle størrelse. Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 666,9 m^2 er kjøpers ansvar og risiko.

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.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en solrik og sentral beliggenhet i Strusshamn, i et attraktivt og barnevennlig område på Askøy.

Gangavstand til de fleste fasiliteter, servicetilbud, skoler og barnehager, samt 7 minutters kjøring til Amfi Askøy. Kleppestø senter ligger også bare en 5 minutters kjøretur fra boligen. Det er 2 minutters kjøring til Strusshamn senter med bla. Rema 1000, apotek, treningssenter, restauranter, Europris, møbelforretning, bilverksted mm. Ellers er det 18 minutters gange til Rema 1000 Kleppestø.

Skoler og barnehager
16 min gange til Espira Stongafjellet barnehage
19 min gange til Strusshamn barnehage
4 min kjøring til Nab Skogen barnehage
17 min gange til Strusshamn skole
7 min kjøring til Kleppestø ungdomsskole
8 min kjøring til Askøy videregående skole
11 min kjøring til Olsvikåsen videregående skole

Kort gang- og sykkelavstand til flere turstier på Askøy, som eksempelvis Kolbeinsvarden, Brenneklubben, Dronningen, Folleseskogen med naturlekeplasser, lysløypen ved Singlingavatnet og "Askøy på langs" ruten via blant annet Haugland og Ask. Også nær gode turmuligheter både til fjell, sjø og turområder i Bergen vest som for eksempel Alvøen og Lyderhorn.

Det er 4 minutters gange til busstoppet "Skarholmen" med linje 401 og 402. Kort vei til Kleppestø terminal hvor du finner et bredt tilbud av kollektivtransport, med hyppige avganger til Bergen sentrum med både buss og hurtigbåt.

Verdt å merke seg med Strusshamn:
- Havna - historisk sted, kultursenter, museum, konsertsal, gjestehavn og flere lokaler for arrangementer
- Flere båthavner
- Badeplass ved kirken
- Fantastisk flott nærmiljøanlegg ved skolen
- Skjermet skolevei
- Flere ulike barnehagekonsept i skolekretsen

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Kort vei til kollektiv transport og til byen / jobb.
- Utsikt og gode solforhold
- Bo billig, utleieleiligheten dekker store deler av boliglånet
- Store utearealer og plass for barna til å leke på
- Gode naboer, kort vei til barnas venner og kort og trygg skolevei
- Badet med stor dusj og god plass

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
«Runden» rundt nabolaget går vi flere ganger i uken. Ellers er det fint å gå ned til Strusshamn og om Stongafjellet og ned igjen til Skarholmen. Det er også fint å gå inn til Kleppestø og tilbake. Ellers pleier vi også å gå på fjellet «Brenneklubben» som ligger i nærområdet.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Busstoppet rett før man kjører inn til Skarholmen er nærmeste og tar 2 min å gå til. Her går Marikoven og Hetlevik bussene forbi. Hvis man går opp til storeklubben (ca. 10 min gange) så kan man ta alle busser som går fra Kleppestø til byen. Her går omtrent alle busser forbi. Til Kleppestø kai tar det ca. 15-20 min å gå inn, der har man også mulighet til å ta båt til byen.

Hvordan er nabolaget?
- Et fantastisk nabolag med hyggelige naboer bestående av alle aldersgrupper. Det er mange barnefamilier og noen eldre som bor i nabolaget. Barna våres trives godt her og har venner i nabolaget som de leker med på fritiden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og mindre fasadeendring, datert 21.10.2019.
Det foreligger ferdigattest for garasje som tilbygg til bolig, planering og utvidelse av veg og avkjørsel, datert 04.04.2022.

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 dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- En del av det ene soverommet i loftsetasjen er opprinnelig byggemeldt som garderobe, jf. byggetegninger. Innredning av den delen av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen.

Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som soverom, og at den delen av rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

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 Kommuneplanens arealdel 2012-2023, datert 13.12.2012, avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel 2024-2036 - planforslag.

Reguleringsplaner på eiendommen:
- Vei til Skarholmen, datert 02.03.1995 - delareal 19m^2: annen veigrunn, delareal 8m^2: felles avkjørsel.

Det gjøres oppmerksom på at gnr 10 bnr 455 og gnr 10 bnr 456 er ubebygget og iht. Kommuneplanen avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Ny eier må påregne at det kan komme nybygg her i fremtiden.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst én rettighet som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

24.10.1952 - Dokumentnr: 7849 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:10 Bnr:190
Dokumentet inneholder skylddelsforretning for eiendommen.
Parsellen har rett til å benytte hovedbrukets brønn som ligger i delen øst for parsellen.
Gjerdeplikten påhviler parsellen.

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

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

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: 1,0% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 900,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 400,-

Samlet skal selger betale kr. 133 890,- 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 dekning av utlegg.

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. juni 2025

Megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Skarholmen 1

Tilstandsrapport

Enebolig
Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
ASKØY kommune
gnr. 10, bnr. 230

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2283 **Referansenummer:** HV2715

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over tre plan. Bygget i 1953, tilbygd i 2018/2019 (garasjedel).
Sør/vestvendt terrasse på 84 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Utleiedel i deler av u-etg (3 roms leilighet på 48 m²). Utleiedel er ikke godkjent/søkt om som egen boenhet. Utleiedel er utleid for kr 10000,- pr mnd.

Eiendommen ble etablert 24.10.1952 og har gnr. 10 og bnr. 230 i Askøy Kommune. Eiendommens bruksnavn er Fjellstad. I 1953 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over tre plan og har saltak med betongtakstein. Nåværende eier kjøpte eiendommen i 2011, tinglysningsdato: 02.08.2011. Det er gjort omfattende oppgraderinger av boligen etter overtagelsen, både innvendig og utvendig. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1953 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble
bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål. Det er snøfangere på taket.
Taktekking ble skiftet i 2018. Arbeidet ble utført av Tette Tak AS.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende enkelfalset trekledning. Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning. Noen yttervegger er etterisolert i forbindelse med oppussing. Fasadene ble malt i ca 2016/2017.

Vinduer og dører:
Isolerglass i hvite trekarmer.
Ytterdør under trapp: Panelt tredør.
Ytterdør u-etg: Hvit dørblad med smalt felt av isolerglass.
Ytterdør: Sort dørblad med smalt felt av isolerglass. Døren har yale doorman kodelås.
Terrassedør stue: Dørblad i isolerglass, hvite pvc karmer.
Terrassedør stue utleiedel: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer.
Garasjeport: Leddet garasjeport med el.åpnefunksjon.

Vindu på hovedsoverom i loft-etg ble skiftet i 2011. Øvrige vinduer i boligen ble skiftet i tidsperioden 2016 - 2022. Vindu i trapperom har produksjonsår 2013. Dørene ble skiftet i 2017 - 2019. Garasjeport ble montert i 2019. Garasjeport er fra Hørmann. Montert av Brødrene Lathi AS. Hovedytterdør ble skiftet i 2014 og døren ble lakkert i 2023.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel.
Himling: Takplater, mdf panel.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i boligen i 2017 - 2022.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Heta. Fra 2024.
Montert av Fokus Varme AS. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i loft-etg. Sotluke er plassert i u-etg.

Innvendige trapper:
Hvitmalt tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er av eldre årgang. Trappen er malt i 2025.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Det er provisorisk plassbygd tretrapp til u-etg.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad, hvite profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang/trapperom - stue/kjøkken i hoved-etg og gang/trapperom - soverom i loft-etg.
B-30 dør mellom trapperom - utleiedel.

Innerdørene ble skiftet i tidsperioden 2015 - 2019.

VÅTROM

Gå til side

Bad hoved-etg. Areal: 8,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Rullestein på gulv i dusjsone.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr (2 stk), opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, vannuttak, kobling og sluk til boblebadekar.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert og utvidet i 2015. Rørleggerarbeid ble utført av Hunt VVS AS og el.arbeid ble utført av Sartor Elektro AS.
Tømrerarbeid og membran/flisarbeid ble utført som egeninnsats.

Bad u-etg. Areal: 4,6 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank (2 stk), rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble innredet i 2019. Membran/flisarbeid ble utført av Askøy Flis Service AS, rørleggerarbeid ble utført av Rørlegger Bergen AS og el.arbeid ble utført av Krafo Elektro AS. Tømrerarbeid ble utført som egeninnsats.

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

Gå til side

Hoved-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 39,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.
Kitchen boards over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA). Fra 2022.
- Platetopp m/induksjon (IKEA). Fra 2022.
- Oppvaskmaskin (Grundig). Fra 2022.
- Vinskap (Gram). Fra 2022.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet ble utvidet og oppgradert i 2022. Alle skapfrontene ble lakkert og benkeplate og vask ble skiftet og det ble montert kitchen boards.

U-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 18,3 m². Ny kjøkkeninnredning i 2019.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Laminat plate over benkeplate (den ene siden).

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Electrolux). Fra 2012.
- Platetopp m/induksjon (IKEA). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert i gang/trapperom og på bad i u-etg. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke i entre/gang i u-etg.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på bad i u-etg (for utleiedel). Volum: 120 liter. Fra 2019. Produsent: Høiax.
Varmtvannstank på bad i u-etg (for hoveddel). Volum: 200 liter. Fra ca 2013/2014. Produsent: Høiax.

Nytt rør i rør system i boligen i 2015 (hoved-etg). Arbeidet ble utført av Hunt VVS AS. Nytt rør i rør system i boligen i 2019 (u-etg). Arbeidet ble utført av Rørlegger Bergen AS.

Ventilasjon:
Begge bad har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken i u-etg går opp i himling og ut igjennom yttervegg. Ventilatorrør på kjøkken i hoved-etg går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører. Det er montert ventiler på alle tre soverom i loft-etg i 2025.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 56 ampere. Hovedsikring u-etg på 32 ampere.

Kurser.
32 ampere. 1 stk.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 6 stk.
13 ampere. 1 stk.
10 ampere. 4 stk.

Inntaksikring er plassert på hovedsoverom i loft-etg.

Sikringsskap i entre/gang i utleiedel.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 10 stk.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på begge bad og innfelte led spotlights i kasse v/himling i stue/kjøkken i utleiedel. Innfelte led spotlights i trapperom og stue i hoveddel. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i alle rom i utleiedel.
Varmekabler på bad i hoved-etg.
Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken. Fra 2022. Produsent: Wilfa.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon i garasje. Type: Easee. Fra 2021.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Det er oppbevaringsmuligheter under trapp v/inngangsparti. Asfaltert biloppstillingsplass med plass til flere biler + to biloppstillingsplasser i garasje.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

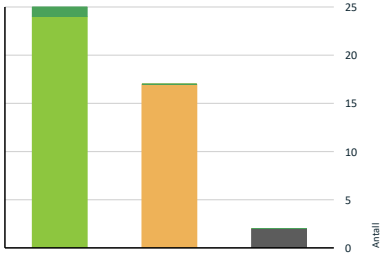
Gå til side

Enebolig

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

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (4,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp - påpekt punkt	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Hovedytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Laminatgulv - påpekte punkter	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Badedører	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (4,6 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (8,7 m²) > Overflater Gulv	Gå til side

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking ble skiftet i 2018. Arbeidet ble utført av Tette Tak AS.
Eksistrende sutaksbord ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av taktekking.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.

TG 2 Nedløp - påpekt punkt

Nedløp i sort aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.

TG 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Det er snøfangere på taket.

Renner, nedløp, beslag og pipebeslag ble skiftet i 2018. Arbeidet ble utført av Tette Tak AS.

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende enkelfalset trekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning. Noen yttervegger er etterisolert i forbindelse med oppussing. Fasadene ble malt i ca 2016/2017.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

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

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord (gjelder eldre kledningsbord).

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

TG RI Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvilke tilstand den delen av takkonstruksjonen har.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke på soverom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Loft-etg ble isolert og platet i 2017. Ny isolasjon på flat del av koffertloft i 2025. Det er laget luftespalte i utvendig kiste i 2025 for å bedre lufting/ventilering.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er misfarging i sutak flere steder. Det kan skyldes mangelfull plast/dampsperre under isolasjon eller begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vedr. manglende dampsperre/plast: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampsperre skal ligge på varm side av bjelkelag/isolasjon mot det kalde område. Dette betyr at overflaten (vegg/himling) mot kaldt sone må rives og bygges opp igjen med dampsperre.

Pga takets alder: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og det bør utføres utbedringer v/ behov. Overvåk tilstanden på misfarging i sutak, foreta behandling av misfarget trevirke/sutak v/ behov.



Misfarging/soppdannelse i sutak.

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Misfarging/soppdannelse i sutak.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer.

Vindu på hovedsoverom i loft-etg ble skiftet i 2011. Øvrige vinduer i boligen ble skiftet i tidsperioden 2016 - 2022. Vindu i trapperom har produksjonsår 2013.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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



Det er ikke beslag over alle skrående vannbord over vinduer. Det øker faren for fuktinntrenging, spesielt på værutsatte sider. Det bør monteres beslag oppå skrående vannbord og inntil/bak kledningsbord.

TG 2 Hovedytterdør

Ytterdør: Sort dørblad med smalt felt av isolerglass. Døren har yale doorman kodelås.

Hovedytterdør ble skiftet i 2014 og døren ble lakkert i 2023.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har slitasje/svelling i nedre del på utside. Dette skyldes sannsynligvis manglende takoverbygg.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ytterdør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket. Det bør monteres takoverbygg v/ ytterdør for å skjerme døren mot vær og vind. Dette kan forlenge levetiden.

TG 1 Dører

Ytterdør under trapp: Panelt tredør.
Ytterdør u-etg: Hvit dørblad med smalt felt av isolerglass.
Terrassedør stue: Dørblad i isolerglass, hvite pvc karmer.
Terrassedør stue utleiedel: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer.
Garasjeport: Leddet garasjeport med el.åpnefunksjon.

Dørene ble skiftet i 2017 - 2019. Garasjeport ble montert i 2019.
Garasjeport er fra Hørmann. Montert av Brødrene Lathi AS.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Mrk.
Det er ikke dør i døråpning på bakside av garasje. Bør monteres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør/vestvendt terrasse på 84 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Sponplater og takbelegg under terrassebord på vestvendt del.
Rekkverk av stående trespiler og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,10 m - 1,12 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Sørvendt terrassedel ble oppgradert og utvidet i 2015 - 2017. Vestvendt terrasse over garasje ble ferdigstilt i 2020. En liten del av sørvendt terrassedel er bygd oppå eldre betong altan.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke beslag i overgang kledning - terrassebord på sørvendt terrassedel. Det er misfarging/soppdannelse under sponplater på vestvendt terrassedel. Det skyldes sannsynligvis at det gikk litt tid fra sponplater ble lagt til takbelegg ble montert. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/tilfeldig valget målinger.
Misfarging/soppdannelse gir grunn til å overvåke tilstanden.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør monteres takplater under sørvendt terrassedel for å unngå fuktpåvirkning inntil grunnmur. Det bør monteres beslag i overgang kledningsbord - terrassebord på sørvendt terrassedel.

Overvåk tilstanden på eldre trevirke som ikke ble skiftet da terrassen ble oppgradert og utvidet, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Tilstandsrapport



Utsikt fra terrasse.



Misfarging/soppdannelse under sponplater i garasjedel.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/tilfeldig valget målinger.

INNVENDIG

TG 2 Laminatgulv - påpekte punkter

Gulv: Laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter, spesielt i entre/gang i utleiedel og entre/gang/trapperom i hoved-etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Laminatgulv som har mest slitasje/svelling bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket. Det bør monteres mer egnet gulv i entre/gang som feks. gulvfliser som tåler fuktbelastning bedre.



Fuktutsvelling i laminatskjøter i entre/gang.



Fuktutsvelling i laminatskjøter i entre/gang.

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel.
Himling: Takplater, mdf panel.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i boligen i 2017 - 2022.

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

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

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 20 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Det er lydbøyler og dobbel gips i himling i utleiedel.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv direkte på grunn i u-etg. Nytt betonggulv på bad i u-etg i forbindelse med renovering.
Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Det er lagt depronplater, varmekabler og avrettingsmasse oppå eldre betonggulv i u-etg i forbindelse med renovering.

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

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.

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.



Bilder viser skjevheter i gulv i entre/gang i hoved-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv i entre/gang i hoved-etg.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ett krav at man skal utføre radonmåling i utleiedel. Eiere av utleieboliger må kunne dokumentere at radonnivået oppfyller kravene i strålevernforskriften. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.Kravet gjelder alle typer utleieboliger. Utleier må sørge for å få utført en radonmåling. Kravet til radonmåling gjelder også for leieforhold som ble inngått før 1. januar 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Heta. Fra 2024.
Montert av Fokus Varme AS. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i loft-etg. Sotluke er plassert i u-etg.

Pipe er delvis gjenkledd i u-etg. Dette ble påpekt av feier. Det ble laget inspeksjonsluke slik at løsningen skal være ok.

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

Mrk.
Det bør vurderes å montere ildfast plate under feieluke (unngår da fare for glør fra aske v/åpning av luke).

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.



Eldre rennemerker langs pipe på koffertloft.

TG 2 Innvendige trapper

Hvitmalt tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er av eldre årgang. Trappen er malt i 2025.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Det er provisorisk plassbygd tretrapp til u-etg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Trapp til u-etg bør skiftes dersom hele boligen skal benyttes som en boenhet. Det er provisorisk avstenging ved siden av rekkverk i loft-etg.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det bør monteres sikkerhetsglass i vinduer i trapperom. Det bør monteres rekkverk/avstenging ved siden av trapp i loft-etg.



Ingen sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Sikkerhetsglass skal forhindre eller minske risikoen for personskade ved sammenstøt med glass.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

TG 2 Badedører

Formpressete slette dørblad, hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badedører har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badedører bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

TG 1 Innvendige dører

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Formpressete slette dørblad, hvite profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang/trapperom - stue/kjøkken i hoved-etg og gang/trapperom - soverom i loft-etg. B-30 dør mellom trapperom - utleiedel.

Innerdørene ble skiftet i tidsperioden 2015 - 2019.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.
Innerdør med glassfelt i loft-etg tar litt i karm og bør ev. justeres litt.

VÅTROM

U-ETG > BAD (4,6 M²)

Generell

Bad u-etg. Areal: 4,6 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank (2 stk), rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble innredet i 2019. Membran/flisarbeid ble utført av Askøy Flis Service AS, rørleggerarbeid ble utført av Rørlegger Bergen AS og el.arbeid ble utført av Krafo Elektro AS. Tømrerarbeid ble utført som egeninnsats.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtsone. Det er noe slitasje i nedre del av baderomsplater i dusjsone.

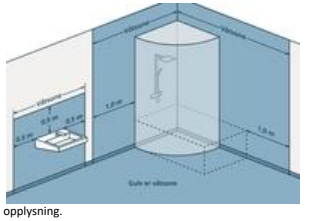
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.

Pga. slitasje i nedre del av baderomsplater anbefales det å montere lukket dusjkabinett på badet slik at fuktbelastning blir minimal.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.



Slitasje i nedre del av baderomsplate i dusjsone. Forhøyede fuktverdier ble registrert. Det kan indikere at baderomsplate har fuktopptrekk.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Overflater Gulv

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

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/innredning. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank (2 stk), rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone er yttervegger.

HOVED-ETG > BAD (8,7 M²)

Generell

Bad hoved-etg. Areal: 8,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Rullestein på gulv i dusjsone.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr (2 stk), opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, vannuttak, kobling og sluk til boblebadekar.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert og utvidet i 2015. Rørleggerarbeid ble utført av Hunt VVS AS og el.arbeid ble utført av Sartor Elektro AS. Tømrerarbeid og membran/flisarbeid ble utført som egeninnsats.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

HOVED-ETG > BAD (8,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

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

HOVED-ETG > BAD (8,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Rullestein på gulv i dusjsone. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til slukene. Dvs 15 mm fall fra gulv v/dør til sluker i dusjsone og 10 mm fall fra gulv v/dør til sluk tiltenkt badekar.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

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

Bom registrert i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Bilder av varmekabler i gulv i forbindelse med renovering.

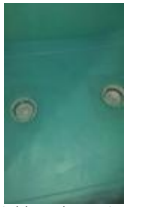
HOVED-ETG > BAD (8,7 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

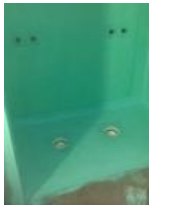
Sluk av plast (3 stk), nye v/renovering. Synlig klemring i slukene.
Membran: Smøremembran/Litex membranplater.



Plastsluk i dusjsone.



Bilder av membran i forbindelse med renovering.



Bilder av membran i forbindelse med renovering.



Bilder av membran i forbindelse med renovering.

HOVED-ETG > BAD (8,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr (2 stk), opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, vannuttak, kobling og sluk til boblebadekar.



Røropplegg under servant.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (8,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > BAD (8,7 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i stue. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 34,9 % ved en temperatur på 20,3 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vegg mellom stue - bad har kjerne av heltre slik at hulltaking ikke gir direkte tilgang til bakside litex plate i dusjsone.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

U-ETG > STUE/KJØKKEN (18,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

U-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 18,3 m². Ny kjøkkeninnredning i 2019.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Laminat plate over benkeplate (den ene siden).

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Electrolux). Fra 2012.
- Platetopp m/induksjon (IKEA). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

U-ETG > STUE/KJØKKEN (18,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2019. Ventilatorrør går opp i himling og ut igjennom yttervegg.

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (39,9 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Hoved-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 39,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.
Kitchen boards over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA). Fra 2022.
- Platetopp m/induksjon (IKEA). Fra 2022.
- Oppvaskmaskin (Grundig). Fra 2022.
- Vinskap (Gram). Fra 2022.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet ble utvidet og oppgradert i 2022. Alle skapfrontene ble lakkert og benkeplate og vask ble skiftet og det ble montert kitchen boards.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (39,9 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Gorenje. Fra 2012. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert i gang/trapperom og på bad i u-etg. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke i entre/gang i u-etg.

Nytt rør i rør system i boligen i 2015 (hoved-etg). Arbeidet ble utført av Hunt VVS AS. Nytt rør i rør system i boligen i 2019 (u-etg). Arbeidet ble utført av Rørlegger Bergen AS.

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



Rør i rør skap på bad i u-etg.



Rør i rør skap på i trapperom til u-etg.



Noe irr på samlestokk i rør i rør skap på bad i u-etg. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen.

Nevnte forhold gir grunn til å overvåke tilstanden. Tiltak bør utføres v/ behov av rørlegger.



Stoppekran i u-etg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene inni boligen ble fornyet/skiftet i 2015 - 2019.

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

TG 1 Ventilasjon

Begge bad har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken i u-etg går opp i himling og ut igjennom yttervegg. Ventilatorrør på kjøkken i hoved-etg går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører. Det er montert ventiler på alle tre soverom i loft-etg i 2025.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad i u-etg (for utleiedel). Volum: 120 liter. Fra 2019. Produsent: Høiax.
Varmtvannstank på bad i u-etg (for hoveddel). Volum: 200 liter. Fra ca 2013/2014. Produsent: Høiax.

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på bad i u-etg (for hoveddel).



Varmtvannstank på bad i u-etg (for utleiedel).

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entre/gang i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 56 ampere. Hovedsikring u-etg på 32 ampere.

Kurser.
32 ampere. 1 stk.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 6 stk.
13 ampere. 1 stk.
10 ampere. 4 stk.

Inntaksikring er plassert på hovedsoverom i loft-etg.

Sikringsskap i entre/gang i utleiedel.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 10 stk.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på begge bad og innfelte led spotlights i kasse v/himling i stue/kjøkken i utleiedel. Innfelte led spotlights i trapperom og stue i hoveddel. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i alle rom i utleiedel.
Varmekabler på bad i hoved-etg.
Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken. Fra 2022. Produsent: Wilfa.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon i garasje. Type: Easee. Fra 2021.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: El.anlegg er renovert i tidsperioden 2013 - 2022.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Opplysninger fra eier:
   Samsvarserklæring gjelder: Kjeller, inntak, sikringsskap, loft, garasje og begge bad.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Opplysninger fra eier: Norges Nett utførte el.kontroll 26.06.2020. Påpekt punkt ble utbedret.

Tilstandsrapport

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El.anlegg er betydelig oppgradert i forbindelse med oppussing og samsvarserklæringer foreligger. Det skal ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll ettersom det ble utført el.kontroll 26.06.2020.

Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.



Sikringsskap i entre/gang i hoved-etg.



Sikringsskap i entre/gang i u-etg.



Varmepumpe med uttak i stue i hoved-etg.



El. bil ladestasjon i garasje.

TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. brannteknikse forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

TG 2 Drenering

Det er ikke fuktsikring i nedre del av såle/grunnmur mot terreng.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:

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

Tiltak for redrenering/ montering av fuktsikring i nedre del av grunnmur/såle rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

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

Grunnmur i plasstøpt betong (spare steinsmur). Betongstein på tilbygd del.

Sår/sprekker i grunnmur har blitt utbedret og stein masser som lå inntil grunnmur har blitt fjernet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett skrående terreng.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil nedre del av grunnmuren/såle. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til felles septiktank.
Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Opplysninger fra eier: I følge naboer og familie til tidligere eier så ble huset tilknyttet kommunal kum tidlig på 80-tallet, ca 1982. Under påkoblingen ble også avløpsrør til huset vårt byttet.

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

Tilstandsrapport

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

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

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	50	48		98	
Hoved-etg	59			59	84
Loft-etg	36			36	
SUM	**145**	**48**			**84**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/gang (4,7 m²), Bad (4,6 m²), Soverom (9,8 m²), Soverom 2 (6,1 m²), Stue/kjøkken (18,3 m²), Trapperom til hoved-etg (1,4 m²)	Garasje med to biloppstillingsplasser (47,7 m²)	
Hoved-etg	Entré/gang/trapperom (7,7 m²), Bad (8,7 m²), Stue/kjøkken (39,9 m²)		
Loft-etg	Gang/trapperom (3,2 m²), Soverom (15,1 m²), Soverom 2 (10,8 m²), Soverom 3 (6,2 m²)		

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,1 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,2 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i stue/kjøkken i hoved-etg er: 2,37 m - 2,39 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2018: Nytt tak på huset, takrenner, pipehatt ble byttet av faglært Tette Tak As.

2018: Garasje tak er lagt av faglært Vi Tar Tak AS.

2017- 2019: Kjeller godkjent som bruksareal av ansvarlig søker Din Hus Partner/ Byggmester Kurt Solberg. Krafo elektro -Nytt elektrisk annlegg i kjeller. Rørlegger Bergen - rørlegger kjellerleilighet. Blindheim AS - maling og sparkling kjellerleilighet. Askøy Flisservice - membran og fliser på gulv kjellerleilighet. Alle sluker er byttet og rør-i-rør i hele huset. Nytt kjøkken fra IKEA i kjellerleilighet. Nye gulv og vegger. Veggene i kjeller er isolert, alle vinduene er fra denne perioden, samt innedører og gatedør.

2021: Service elektrikeren AS - Spotter garasje og el-bil lader. Lamper og stikkontakter i garasje

2022: Pusset opp stue 2.etg overflater og vinduer. Ny kjøkkenøy fra IKEA, vinskap og hvitevarer. Resterende kjøkken fra 2012 ble spray lakkert i samme farge fra Asvo Bjørnafjorden AS. O. Solberg Thomsen oppgradering av spotter i stue med smartstyring.

2022: Ny varmepumpe av Thorsen Elektromarked AS

2023: Asfaltert innkjørsel gjort av faglært Bergen asfalt service AS. Mur og gjerde ved innkjørsel gjort på egen innsats.

2024: Nytt Ildsted Focus Varme AS

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vinduer i uteleidel tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i utleiedel er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.
Det er noen mindre endringer i forhold til tegninger som er innsendt i forbindelse med ombygging.
Det er laget ekstra soverom i loft-etg og satt opp skillevegg. Det er stengt av med dør i u-etg hvor det er inntegnet trapperom. Trapp til u-etg er provisorisk. Utleiedel er ikke søkt om/ godkjent hos kommunen. Men u-etg er godkjent som rom for varig opphold og rommene stemmer med dagens bruk.

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

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

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)
Enebolig	145	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Nina Marselie Nilsen	Kunde
	Remi Lian	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	10	230	0	0	666.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skarholmen 1

Hjemmelshaver
Remi Lian & Nina Marselie Nilsen

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde på Skarholmen/Strusshamn i Askøy Kommune.
Fra boligen er det utsikt over nærområde, Byfjorden, Skålevik, Godvik, Lyderhorn og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Kort avstand til Askøy Senter & Kleppestø Senter med de fleste servicetilbud/fasiliteter, samt flere butikker i Strusshamn.
Mange Idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Follese Idrettsplass, Skogen Idrettspark, Askøyhallene og Kleppestø Kunstgressbane, samt skoler som Strusshamn skole, Follese Barneskole, Kleppe Skole, Kleppestø skole og Askøy Videregående Skole. Kort avstand til flere barnehager.
Bussholdeplass i hovedvei. Det går rutebåt mellom Kleppestø og Vågen.

Askøy:
Askøy er en øy og kommune i Midthordland i Vestland fylke. Øyen er omgitt av fjordene Herdlefjorden i øst/nordøst, i vest Hjeltefjorden og i sør Byfjorden. De omliggende kommunene er Alver i nordøst, Bergen i sør/sørøst, Øygarden kommune i sørvest og nordvest.
Askøy kommune hadde 30 145 innbyggere per 1. januar 2024. Kommunen omfatter i tillegg til selve Askøy øyene Herdla, Hanøy, Ramsøy og Horsøy. I tillegg kommer en rekke mindre øyer. Et gammelt navn på Askøy er Fenring, et navn som går igjen i sagalitteraturen. Øyas høyeste punkt heter Kolbeinsvarden, 231 m.o.h.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til felles septiktank.

Regulering

Aktuell eiendom er regulert for bolig.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Det er oppbevaringsmuligheter under trapp v/inngangsparti.
Asfaltert biloppstillingsplass med plass til flere biler + to biloppstillingsplasser i garasje.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar.
Eldre forstøtningsmurer og eldre utvendige trapper bærer preg av elde/slitasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen servitutter registrert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Lagret	Innhentet		Nei
El.kontroll fra 2020		Lagret	Innhentet		Nei
Div samsvarserklæringer og kvitteringer			Fremvist		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	
2	04.06.2025	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 230
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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/HV2715

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

Nilsen, Nina Marselie	9578-5993-4-3384199	2025-05-14 10:40:22
Lian, Remi	9578-5994-4-2852697	2025-05-14 10:42:42

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
14. mai 2025

Oppdragsnummer
32-0147/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Remi Lian, Nina Marselie Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 2011

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: 5902563
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppe nytt 2015: -Sartor Elektro -Hunt VVS -Flislegging+membran egeninnsats Bad nede nytt 2019: -Krafo Elektro -Rørlegger Bergen -Askøy Flisservice

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015: Bad oppe er det egen innsats. 2018/2019: Bad nede er dette gjort av faglært - Askøy Flisservice

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015: Bad oppe er gjort ved egen innsats. Det er finnes foto som dokumentasjon om hvordan badet er bygget opp. 2019: Bad nede er gjort av faglært Askøy Flisservice (membran og fliser på gulv). Baderomsplater på veggen er gjort ved egen innsats

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Tak på bolig ble byttet av Tette Tak As Duk på garasjetak lagt av Vi Tar Tak. 2017-2018: Garasje og terrasser bygget på egen innsats 2024: Illsted ble byttet av Focus varme

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utgraving og sprengning av tomt før garasje ble bygget - 2016: Din Hus Partner - Ansvarlig søker SBE AS - Entrepenør som planerte tomten før påbygg av garasje, oppkjørsel og laget mur.

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: 2013: O.Solberg Thomsen - bytte av sikringsskap hoveddel 2015: O.Solberg Thomsen - oppgradering av elektrisk annlegg, utelamper, bytte av inntak inn i huset 2015: Sartor elektro - elektriker arbeid bad 2.etg. 2017: Krafo elektro - oppgradering elektrisk på loft, stikkontakter, lamper og spotter. 2019: Krafo elektro -Nytt elektrisk annlegg i kjeller 2021: Service elektrikeren AS - Spotter garasje og el-bil lader. Lamper og stikkontakter i garasje. 2022: O. Solberg Thomsen - Oppgradering spotter i stue

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 26-Jun-2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Service elektrikeren AS - Spotter garasje og el-bil lader. Lamper og stikkontakter i garasje.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle sluker er byttet og det er lagt rør-i-rør i hele huset. Bad oppe nytt 2015: -Hunt VVS Bad nede nytt 2019: -Krafo Elektro

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje og planering av tomt 2016 Din Hus Partner - Ansvarlig søker SBE AS - Entrepenør som planerte tomten før påbygg av garasje, oppkjørsel og laget mur. Bruksendring av kjellerleilighet 2019 -Din Hus Partner / Byggmester Kurt Solberg - Ansvarlig søker -Krafo Elektro - elektrisk arbeid kjellerleilighet -Rørlegger Bergen - rørlegger kjellerleilighet -Blindheim AS - maling og sparkling kjellerleilighet -Askøy Flisservice - membran og fliser på gulv kjellerleilighet Garasje er bygget på egen innsats i 2018. Garasje tak er lagt av faglært Vi Tar Tak i 2019.

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er koblet til offentlig vann og avløp

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe byttet i 2022 av Thorsen Elektromarked AS

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

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

Nei

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: Masser som lå inntil grunnmur tidligere har blitt fjernet.

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: Det finnes skjevheter i gulvet, bla i stue og muligens andre rom.

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

Beskriv: Det har vært brudd på utvendig felles vannrør på grunn av frost. Dette er utbedret og ble dekket av forsikring.

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?
Nei

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?
Nei

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

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? Takstrapport 2014 men boligen har blitt endret etter dette. Søknad om bruksendring av kjeller 2018/2019

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

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

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: 32-0147/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lian, Remi	2025-05-14	Nilsen, Nina Marselie	2025-05-14

Identifikasjon: bankID Lian, Remi

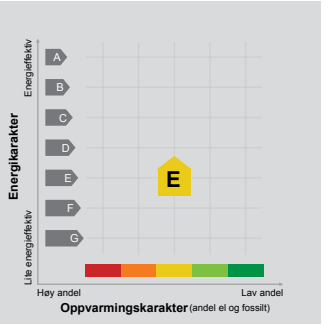
Identifikasjon: bankID Nilsen, Nina Marselie

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skarholmen 1
Postnummer	5302
Sted	STRUSSHAMN
Kommunenavn	Askøy
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13610991
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120433
Dato	14.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig

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 med utleiedel
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Skarholmen 1

Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.)	329 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 k...	637 elever, 45 klasser	7 min 3.1 km
Askøy videregående skole	600 elever, 36 klasser	8 min 3.6 km
Olsvikåsen videregående skole	430 elever, 26 klasser	11 min 7.7 km

Sport

Klokkarhagen ballplass	15 min
Strusshamn skole	17 min
Family Sports Club Askøy	18 min
MOVA Kleppestø	7 min

Offentlig transport

Skarholmen	Linje 490, 491	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	17 min 14.9 km
Bergen Flesland		21 min

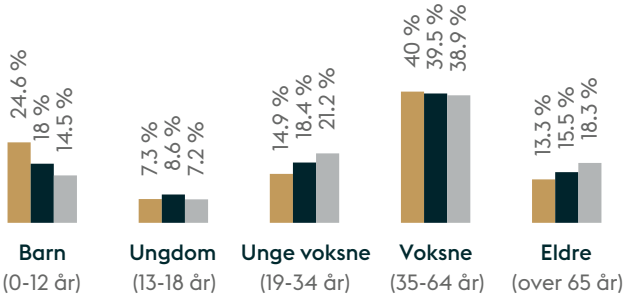
Barnehager

Espira Stongafjellet barnehage...	113 barn	16 min 1.2 km
Strusshamn barnehage (1-5 år)	53 barn	19 min 1.5 km
Nab Skogen barnehage (0-5 år)	93 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

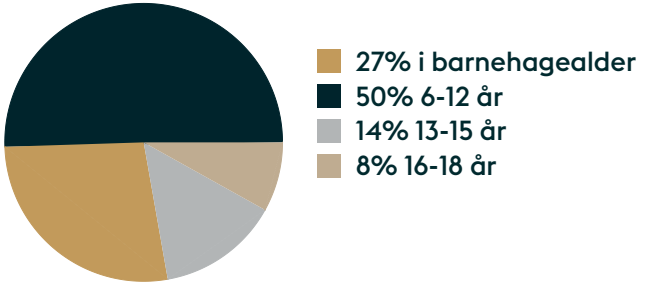
Rema 1000 Kleppestø	18 min
Coop Extra Holmedalen	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skarholmen-st.1	1 436	579
Kommune: Askøy	29 816	11 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



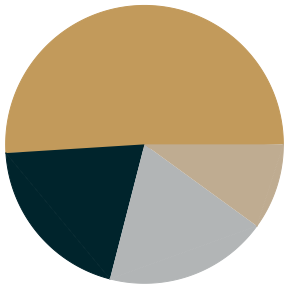
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Kleppestø	18 min
Coop Extra Holmedalen	19 min

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse



- 51% enebolig
- 20% rekkehus
- 19% blokk
- 10% annet



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

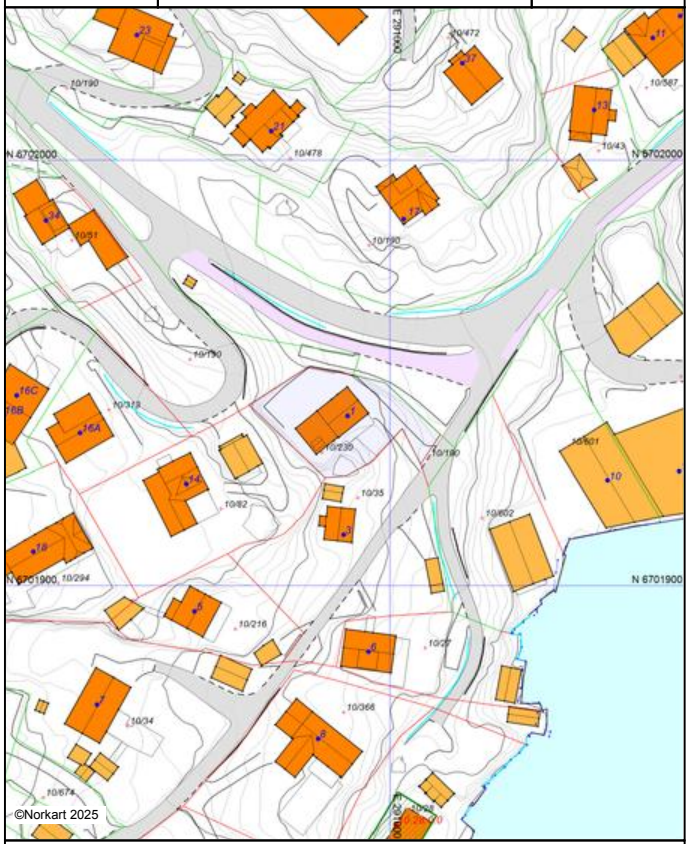
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 10/230
Adresse: Skarholmen 1
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Matrikkelkart
- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Matrikkeladresse
- Matrikkeladresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg

TraktorvegSti
- Traktor/Kjerreveg midt

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykkelveg
- Vegdekkekant
- Autovern
- Veg

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

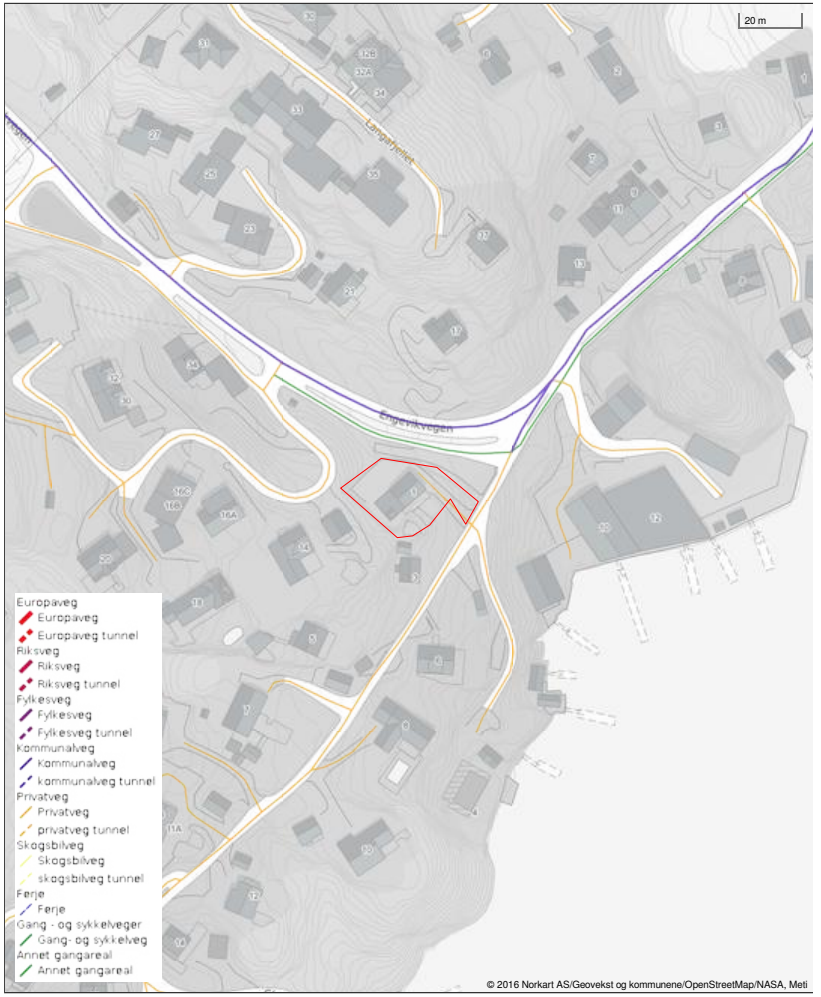
Kyst
- Havflate
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

Innsjøer og vassdrag
- Veggrøft åpen

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 13.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 10/230//



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: 13.05.2025

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	230	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skarholmen 1, 5302 STRUSSHAMN								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 540 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 667 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	113 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=113)
Navn	Vei til Skarholmen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.03.1995
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 8 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

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 med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0147/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skarholmen 1 5302 STRUSSHAMN

Betegnelse: Gnr 10, bnr 230 (ideell andel 1/1) i Askøy 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