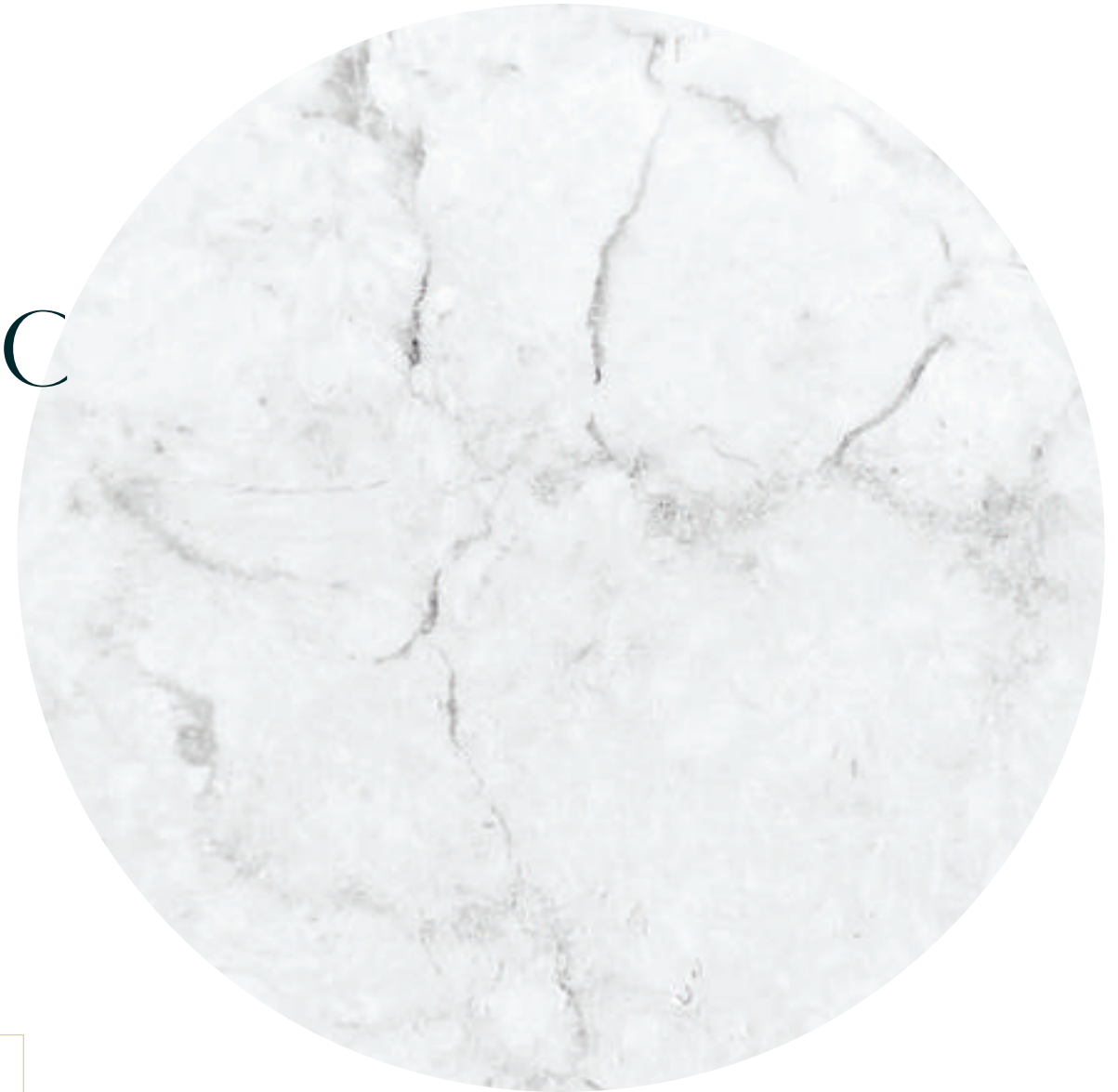


Vikane 14C



Velkommen til

Vikane 14C



Salgsoppgaven produsert 5. august 2025

Hetlevik

Romslig toppleilighet mot sjø m/garasje og privat naust! 61m² solrikt terrasseareal. Varmepumpe. Lave bokostnader!

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	88 600,-
Totalpris	3 578 600,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	154 kvm
Soverom	1
Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1948
Megler	Tonje Roaldsen
Telefon	980 11 167
E-post	t.roaldsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Romslig toppleilighet med fantastisk sjøutsikt og 2 solrike uteplasser. Bosett deg i et trygt og rolig område med kort vei til buss, skoler, barnehager og butikk. Her får du en unik kombinasjon av naturskjønn men likevel svært sentral beliggenhet!

- 2 uteplasser (totalt 61m^2) vendt mot ulike himmelretninger med gode solforhold
- Drømmeutsikt mot sjø
- Praktisk og familievennlig planløsning
- Varmepumpe i stue
- Garasje m/innvendig bod
- Privat naust - et perfekt sted å nyte sommeren med bading og fisking

- Gangavstand til barneskole, barnehage og fotballbane
- Gapahuk i gåavstand og turterreng
- 7 min kjøring til Spar, 12 min til Rema 1000
- God bussforbindelse og båt fra Kleppestø kai

- Entré, sov 1, sov 2 (ikke godkjent), gang, bad, kjøkken og stue.

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	85 kvm
Totalt BRA:	154 kvm
TBA:	61 kvm

Beskrivelse

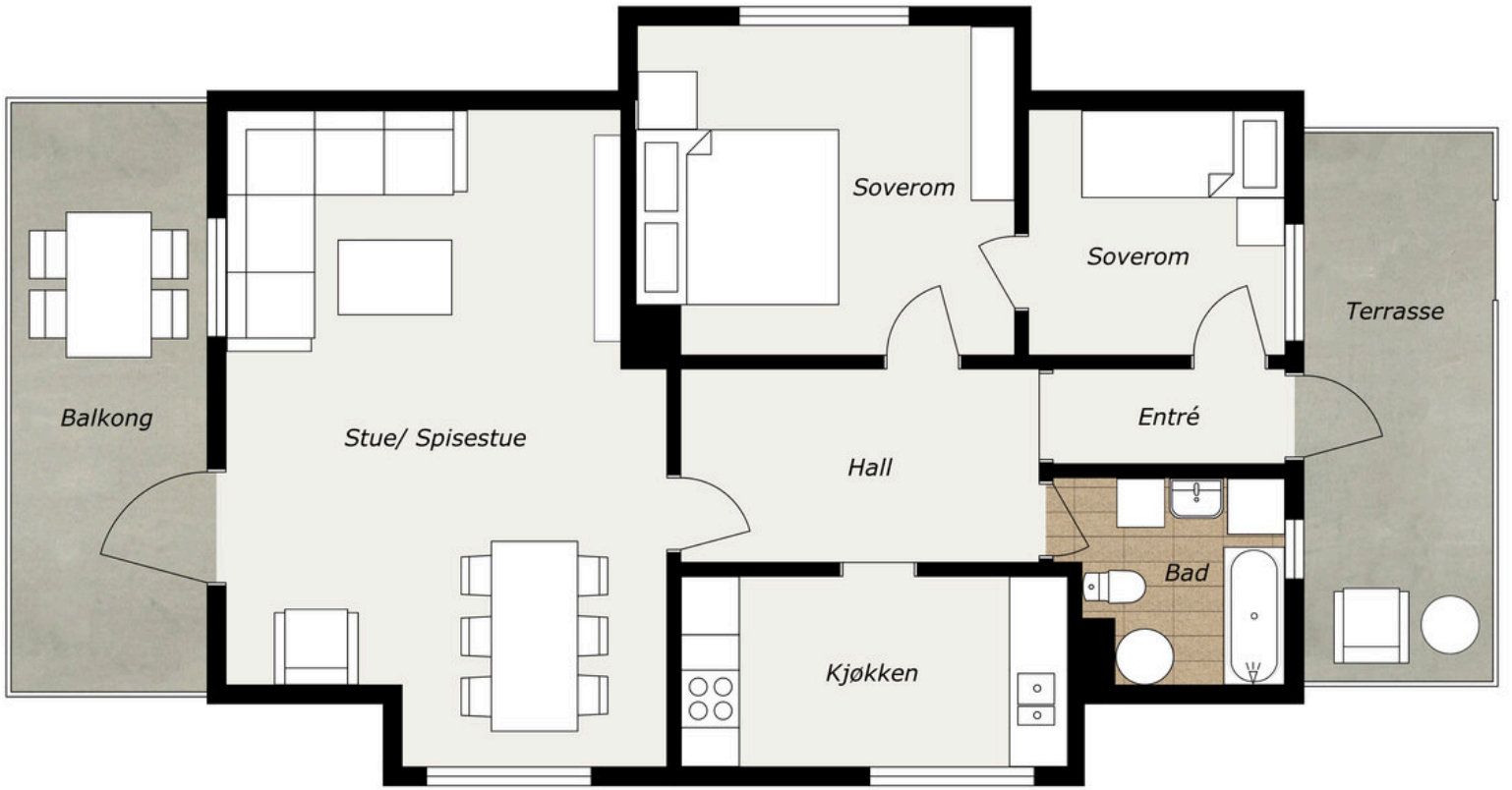
Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, 2 soverom, gang, bad, kjøkken og stue
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 61 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 37 kvm. Garasje og innvendig bod
Total BRA: 37 kvm.

Naust
1. etasje:
BRA-e: 48 kvm. Naust
Total BRA: 48 kvm.

IMOTIV.NO

Vikane 14C



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet








Lajas Mierisch
Gourmet Coffe
Lajas Estate
Product Of Nicaragua


Lajas Miersch
Gourmet Coffee
Lajas Estate
Product Of Nicaragua








Carpe Diem




















Miele







































Informasjon

Vikane 14C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0052/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Vikane 14C, 5304 HETLEVIK
Gnr 13, bnr 58, snr 3 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Selger
Per Atle Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 300,- (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
1948

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 85 kvm
Totalt BRA: 154 kvm
TBA: 61 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, 2 soverom, gang, bad, kjøkken og stue
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 61 kvm.

Garasje
1. etasje:

BRA-e: 37 kvm. Garasje og innvendig bod
Total BRA: 37 kvm.

Naust
1. etasje:
BRA-e: 48 kvm. Naust
Total BRA: 48 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Parkering i garasje.
Eiendommen har en tinglyst bruksrett til parkeringsareal på gnr 13 bnr 196.

Modernisering og påkostninger

I følge selger har følgende moderniseringer og påkostninger blitt utført:
- Nye terrasser i 2013 og 2018
- Installert varmepumpe i 2021/2022

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Eventuell kommentar:
- Badet er som det var når jeg kjøpte huset i 2009

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, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Ble bygget nye terrasser i 2013, og 2018. Kjerneboret hull i garasje for gjennomlufting.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- Eier installerte nye målerskap til hver leilighet i 2009. Tillatelse gitt, da eier har fagbrev som energimontør. Energimontører hadde i den tid lov å installere i egen bolig.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 2018

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Eier har akseptert tilbud fra el.installatør for å installere strøm i garasje, og el-

billader.

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.?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Under seksjonering, ble innvendig trappehus fjernet, og det ble 3 separate seksjoner.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ø.Olsen byggservice, skiftet kledning på 2 av veggene på naust. Eier har støpt igjen slipp på naust, og støpt kai.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Pipe har ikke vært i bruk så lenge undertegnende har vært eier

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Huset er bygd i 1948, så litt skjevheter må det regnes med

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?
- Ved seksjonering

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
Eventuell kommentar:
- Det oppføres ny bolig på nabotomt over vei. Vil ikke ha innvirkning på eiendommen.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Tidvis litt lukt fra kummelokk i vei i nabolaget. Kommunen er gjort oppmerksom på det fra naboer, og gjort små tiltak.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det ligger en privat vannbrønn i bakkant av eiendommen som ikke har vært i bruk på flere tiår.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Det kan tidvis komme lukt fra soilrør som kommer opp ved siden av ark på taket. Rørlegger fra kommunen mente det vil ordnes ved å føre røret høyere opp. Kistebord bør etterhvert skiftes ut. Det drypper fra tak enkelte steder i garasjen, og i naustet. Nederst del av trapp til nøst å fikses.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Berentsen Bygg AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i betong, tegelkonstruksjoner med utvendig murpuss i tre, og er utvendig kledd med bordkledning.
- Taket har saltaksform tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Rom under terreng.
- Utstyr på tak.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering.
- Grunnmur og fundament.
- Støttemur.
- Balkong, terrasse, platting.
- Balkong, terrasse, platting: takterrasse over garasje.
- Vinduer og dører.
- Yttervegger.
- Loft (konstruksjonsoppbygging).
- Renner og nedløp.
- Takkonstruksjon.
- Taktekking.
- Etasjeskille og gulv på grunn.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Elektrisk.
- Overflater på våtrom.
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom.
- Sanitærutstyr på våtrom.
- Ventilasjon på våtrom.
- Garasje.
- Naust.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Ildsted/skorstein.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
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 på bad
- Varmepumpe i stue
- Ellers elektrisk oppvarming

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

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Det betales pt. ingen månedlige felleskostnader. Årlig kostnad for felles byggforsikring har vært på rundt kr 15 000,-, som har blitt likt fordelt på alle tre seksjonene.

Kommunale avgifter

Kr 14 041,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 14 041,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann og avløp.
Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiften.

Eiendomsskatt

Kr 1 448,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 1 448,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 660 212,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 640 848,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra Telenor i boligen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 234 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Hver seksjon har også sitt eget tomteareal.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Naustet og garasjen er seksjonert inn som tilleggsdel til denne seksjonen.

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

Leiligheten ligger fint til i rolige og barnevennlige omgivelser. Fra leiligheten er det rundt 7 minutters kjøring til Spar Follese. Videre er det ca. 12 minutters kjøring til Rema 1000 Strusshamn. For et mer utvidet servicetilbud er det i underkant av 15 minutters kjøretur til Amfi Askøy - her finner du et bredt utvalg av servicetilbud som blant annet apotek, vinmonopol, klesbutikker, kafé og legesenter. Ellers er det rundt 16 minutter til Kleppestø Senter.

Det er gode buss- og båtforbindelser til Bergen sentrum fra Kleppestø kai. Nærmeste busstopp heter "Hetlevik snuplass", og ligger kun 4 minutters gange fra leiligheten.

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, tilbygg og fasadeendring datert 09.12.2019.

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 er byggemeldt og godkjent:
- Det minste soverommet er byggemeldt som bod/wc jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som hobbyrom. 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.
Eiendommen er tilknyttet privat septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i Kommuneplanens arealdel 2012-2023, datert 13.12.2012, avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Deler av eiendommen er også avsatt til fritidsbebyggelse og småbåthavn.

Kommuneplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Det gjøres oppmerksom på at selger har mottatt nabovarsel om oppføring av en ny enebolig på nabotomt øst for eiendommen. Ny eier må påregne en økt mengde trafikk og støy i byggeperioden.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da tilleggstomten er ubebygget.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 27.02.2020 - Dokumentnr: 2161026 - Seksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 46/100

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Dette er et løst organisert sameie og det foreligger ikke vedtekter, regnskap o.l. Ved behov for vedlikehold eller andre planer i sameiet må kostnaden dekkes etter sameiebrøk. Selger er imidlertid i en prosess med å få opprettet et organisert sameie.

Det gjøres oppmerksom på at nøyaktig byggeår er uvisst. I følge selger er byggeåret 1948, og bygget er synlig på historisk kart fra 1949.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 114 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2025

Ansvarlig megler

Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler

Tonje Roaldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98011167

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Vikane 14C

Vikane 14 C
5304 HETLEVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1948
BRA: 69 m^2
BRA-i: 69 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	22	2	1

Supertakst
GNR: 13 BNR: 58 SNR: 3

Sindre Berentsen
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Vikane 14 C
5304 Hetlevik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33964

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 på bakgrunn av fuktmålinger, fuktighet i gipsplate og lukt.

Det gjøres oppmerksom på at inn kledning av grunnmur under terreng er en fukt utsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Ved måling med pigger i trevirke registreres det 26,6 vekstprosent

Dette er målinger som tilsier at det er grobunn for muggvekst og råteskader på sikt

Det ble ikke observert synlige tegn til råte, misfarging eller skader på konstruksjonen i området.

Det er registret noe fuktighet i gipsplaten hvor hulltaking ble utført.

Fuktinnholdet overstiger kritisk grenseverdi på 25 %, og dette indikerer risiko for fremtidig skadeutvikling, selv om det i dag ikke er synlige skader. Områder mot terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning og vurderes som risikokonstruksjon.

Tørt Under 12% Under 60 RF
Akseptabelt 12-15% - 60-75RF, Fare for rust i armering
Fuktig 16-19% - 75-85RF, Fare for mugg, stripet borebille
Meget fuktig 20-27% - 85-100RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille
Vått Over 27% -100 RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet men ikke ved renoverings tidspunktet.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelse av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Kostnadsvurdering gjelder for åpning/riving av påført vegg for ytterligere kontroll av bakomliggende konstruksjoner.
10-50 000

Etter dette kan man estimere kostnader for utbedring.

Det bør også vurderes å forbedre ventilasjon og fuktsikring i området.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

TG-3 settes pga krav i standard (NS 3600)

Taket har en bratt takvinkel, og det er fare for at snø- og isras kan falle ned og treffe gangvei/vei eller oppholdsareal på bakkeplan. Det er ikke etablert snøfangere eller annen form for sikring mot snøras fra tak.

Manglende snøfangere vurderes som en risiko for personsikkerhet, og forholdet gir Tilstandsgrad 3

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast på deler av bygningen. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres manglende topplist hvor det er registrert bruk av knotteplast

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 26,6 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for sopp- eller råteutvikling ved langvarig belastning. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere.

Det er laget et jordbed og plen langs grunnmur.
Konsekvens:
Fuktskader: Hvis bedet eller plenen holder på fuktighet eller har dårlig drenering, kan det føre til fuktproblemer i grunnmuren.
Skadedyr: Fuktig jord inntil veggen kan tiltrekke seg maur, snegler og andre skadedyr.
Rotvekst: Store planter eller busker kan ha røtter som påvirker drenering eller skader grunnmuren over tid

Anbefalte tiltak

For videre omtale se rom under terreng.

Det anbefales og fjerne bedet/plen for og hindre unødvendig slitasje på grunnmur/drenering

Anbefaler vurdering av oppgradering for bedre fuktsikring av grunnmur

Påvist fukt og skader kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering/fuktsikring av boligen.

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG-2 settes med bakgrunn av alder og undernevnte punkter

-Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren ved vindu mot vei. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

-I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjon sperre mot grunn. Det kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn via kapilærer i betongen.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Støttemur

Oppsummering

Støttemur på baksiden av huset oppført i natur stein.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

-Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres for god person sikkerhet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normal værslitasje på terrassedekke og rekkverk.

Balkong fra entre:
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold
Balkong fra stue:
Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

På undersiden av balkongen ved entre, er det etablert bølge plater med fall. Det mangler takrenne. (TG-2)

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Det anbefales og montere takrenne på undersiden av balkong fra entre for bortledning av vann.

Overflatebehandling må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Takterasse over garasje

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Noe antydninger til kondens og drypp lekkasje i under undertak ved kontroll.
TG-2 pga alder/slitasje.

Det er påvist drypp merker og saltutslag på undersiden av konstruksjonen som er et symptom på kondensering eller utettheter.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på enkelte vinduer (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold:

-Karmer er værslitte.

-Ytterdør er værslitt

-Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering

-Stue vindu tar i karm og har behov for utbedringer.

-Registert kondensmerker på kjøkken vindu i vinduskarm.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

Det registreres stedvis råteskader i trekledning ved ark på bakside, vannbord og enkelte kiste og vindskibord.

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres sprekker i fasade over vinduer og ytterdør i 2 etg som trolig skyldes rustspreng fra bærende stålbjelke over vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

-Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

-Med bruk av fuktmåler, måles det fuktinnhold i konstruksjonen ved gjennomføring til pipe. Ved bruk av pigger i treverk måles det 16,8 vekstprosent. (TG-2)

-I undertak/sutak er det, ved fuktmåling med pigger på registrerte fuktmerker, målt 13,6 vektprosent, som overstiger forventet nivå for denne typen konstruksjon.

-Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.

-Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom. Det er og symptomer på utilstrekkelig lufting.

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

MERKNAD:
For videre omtale se "Takkonstruksjon"

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

-Deler av loft er innredet og uten tilkomst for kontroll av selve takkonstruksjonen med hensyn til fukt, lufting etc. TG-2 pga alder (lukket konstruksjon)

Anbefalte tiltak

Anbefaler åpninger i skråhimling for kontroll av lufting og evt fukt/tilstand på selve konstruksjonen.

Overvåk tilstanden på fuktmerker/fuktskjolder.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Se taktekking for mer info.

Anbefales en ytterligere kontroll av taktekking og gjennomføring på loft på bakgrunn av fuktmerker og fuktmålinger.

Renner og nedløp

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

TG-2 settes med bakgrunn av alder

Viktig og bemerker seg at det var tørt på befaringsdagen som gjør det vanskelig og avdekke eventuelt drypp lekkasje fra takrenne.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Det vil være økonomisk hensiktsmessig å oppgradering eller utskifting av takrenner og nedløp i forbindelse med eventuell oppgradering av taktekkingen.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Punktet må ses i sammenheng med taktekking.

Besiktigelsen fra bakkeplan og innvendig loft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Tilstandsgrad 2 pga alder og undernevnte punkt.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold:

-Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

-Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Se loft konstruksjon for mer info

Jevnlig takbjelker anbefales for kontroll av undertak og gjennomføringer. Rens av tak anbefales (mosegroe)

Anbefaler generell kontroll utført av taktekker for kontroll av undertak og gjennomføringer.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få Tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking skiftes ut

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca 22 mm planhetsavvik i stue.

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Registrert planhetsavvik på +/- 15 mm i gang.

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 22mm i tillegg til lokale skjevheter.(Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:
-komfyr
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje og i grei stand

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder og slitasje

Avløpsrør

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Vannledninger

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

-Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

-Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Det må etableres tilgang til stoppekran.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk

-Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

-Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. (TG-2)

Synlig klemmring men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid i påvente av en oppgradering.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skader i servant underskap

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Utvendig er store deler av grunnmuren tildekt med jord og terreng. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader på disse områdene.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

DRENERING:
Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast av bygningen. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. TG-2 pga alder.

Terrengpåvirkning:
Grunnmuren er tilbakefylt med jord og gress langs to yttervegger. Dette kan føre til:

- Økt fuktbelastning mot murkonstruksjonen
- Risiko for skadedyr (f.eks. maur, snegler)
- Rotvekst som kan skade tettesjikt og grunnmur

Tilstandsgrad: TG 2 – basert på alder, manglende fuktsikring og indikasjoner på fukt.

GRUNNMUR OG BETONGKONSTRUKSJONER:
Grunnmur er i hovedsak utvendig tildekket og er ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det anbefales å foreta en gjennpussing/overflate behandling av betong konstruksjoner, slik at forholdene kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

INNVENDIGE REGISTRERINGER:

- Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur og himling mot takterrasse
- Fuktskjolder og riss i murverk.
- Malingavskalling.
- Miljøet fremstår som generelt fuktig. Garasjen egner seg derfor ikke til lagring av fuktsensitive materialer.

Påvist fukt og skader har en årsakssammenheng med dårlig drenering og tekking fra takterrasse.

Det observert et fuktig miljø i garasjen. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

Tilstandsgrad: TG 2:
Fuktproblematikken vurderes å ha sammenheng med manglende fuktsikring i grunnen samt usikker tetting av takterrassen.

TEKKING AV GARASJE:
Taket er utført som plasstøpt betongdekke, men det foreligger ingen dokumentasjon på bruk av membran eller annet tettesjikt. Isoporplater er montert som himling, noe som hindrer visuell inspeksjon av betongdekket. Det er derfor ikke mulig å vurdere eventuell forekomst av riss, sprekker eller rustpåvirkning i armeringen.

Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Noe antydninger til kondens og drypp lekkasje i under undertak ved kontroll.
TG-2 pga alder/slitasje.

Det er observert:

- Saltutslag og fuktskjolder i himling.
- Dryppmerker og kondens på undertak/underside av dekke.
- Antydning til lekkasje fra taket.

Dette er symptomer på kondensering eller utettheter.

Takkonstruksjonen i garasjen er fra undersiden dekket med isoporplater, som hindrer visuell kontroll av betongdekket. På grunn av dette er det ikke mulig å foreta tilfredsstillende vurdering av eventuell forekomst av riss, sprekker eller rustpåvirket armering (rustspreng). Det er derfor begrenset kontrollmulighet for denne bygningsdelen, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Usikker tetthet og alder på konstruksjonen tilsier økt risiko for videre fuktskader. Det anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt tiltak.

Tilstandsgrad: TG 2 – grunnet alder, påviste symptomer og utilstrekkelig inspeksjonsmulighet.

VENTILASJON:
Garasjen har få og små ventiler. Luftutskiftningen vurderes som utilstrekkelig for å sikre uttørking ved fuktpåvirkning.

Konsekvens: Vedvarende høy fuktighet kan gi korrosjon på eventuell armering og bidra til forringelse av lagrede materialer.

Tilstandsgrad: TG 2 – grunnet utilstrekkelig ventilasjon i fuktig miljø.

VINDUER:
Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Anbefalte tiltak

• Se vurdering av takterrasse over garasje for ytterligere informasjon om påvirkning fra konstruksjon over

• Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

DRENERING:
• Grunnet alder og tilstand bør det gjennomføres oppgraderinger av drenering
• Sørge for fall vekk fra bygget

TAK & TEKKING:
•Grunnet alder og tilstand bør det gjennomføres oppgradering av tekking på takterrasse.
•Avdekke deler av isoporen for inspeksjon av betongoverflaten
•Utrede takets oppbygning og eventuell membran
•Tildekking med isopor i kombinasjon med påvist lekkasje øker sannsynligheten for skader i takkonstruksjonen. Det anbefales ytterligere undersøkelser. Kontrollere for rust i armering hvis mulig

GRUNNMUR & YTTERVEGG.
• For fullstendig vurdering av konstruksjonen må tildekkingen fjernes, og betongen inspiseres for riss, sprekker og tegn til korrosjon i armering

• Vedlikehold av betongkonstruksjon som gjennoppussing og overflate behandling.

VENTILASJON:
•Etablere flere ventiler for gjennomlufting
•Alternativt vurdere elektrisk vifte eller avfukter
•Unngå å lagre fuktfølsomt materiell

VINDUER:
• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc

Øvrig: Naust

Oppsummering

GRUNNMUR OG FUNDAMENT:
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

YTTERVEGG:
Ytterkledning viser alminnelig værslitasje, forventet etter alder og eksponering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det er registrert stedvis råteskader og fuktmerker i bunnsvill.

Skjevheter i yttervegg er registrert. Dette vurderes som normalt for byggets alder, men bør følges opp jevnlig.

Enkelte hjørner mangler innlistning, noe som bør ferdigstilles.

VINDUER/YTTERDØR:
Det er registrert råteskader i vinduskarm

Det er registrert et stk knust vindusglass

Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

TAKKONSTRUKSJON:
Konstruksjonen er vurdert visuelt fra bakkeplan og fra innvendig side

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre takkonstruksjoner ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det er registrert stedvis fuktmerker/utslag på tre konstruksjonen.

Basert på alder må det påregnes potensiell forekomst av mit (stripet borebille) i treverk.

TAKTEKKING:
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå grunnet manglende stigetrinn på tak. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer og taktekking for å unngå lekkasjer.

Beslagsdetaljer og overganger må forventes å være svekket grunnet alder.

Erfaringsmessig må en påregne at det kan forekomme mit (stripet borebille) i trekonstruksjonen grunnet alder på bygningen (TG-2)

Yttertaket er ikke kontrollert av takstmann og er kun inspisert fra bakkenivå

Samlet vurdering – Tilstandsgrad (TG 2):

Bygget bærer preg av alder og normal slitasje. Det er registrert råte og fuktskader, samt enkelte konstruktive svakheter. Skadene er ikke kritiske, men krever tiltak for å forhindre videre forringelse. Jevnlig tilsyn og vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

YTTERVEGG:
-Oppfølging med jevnlig tilsyn anbefales. Utbedring av råte og komplettering av detaljer (hjørnebord etc.) bør gjennomføres.

-Overflate behandling anbefales/ maling.

TAKTEKKING:
Jevnlig takbjelker anbefales for kontroll

Anbefaler generell kontroll på tak, utført av taktekker for kontroll av taktekking og beslag løsninger.

Inngående inspeksjon anbefales dersom det oppstår symptomer på lekkasje. Vurder vedlikehold eller utskifting av eldre tekking og beslag.

Overvåk tilstanden på fuktmerker/fuktskjolder.

TAKKONSTRUKSJON:
-Overvåk tilstanden på fuktmerker/fuktskjolder.
-Videre oppfølging anbefales, inkludert kontroll for skadedyr og tiltak for fuktsikring ved behov

VINDUER:
-Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer/dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

-Vindu med råteskade og knust glass bør byttes. Ca 10 000 - 50 000 kr i utbedringskostnader

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke montert vedovn/peis

Pipen er blendet igjen og ikke nærmere vurdert. Det må sannsynlig påregnes tiltak dersom pipen skal benyttes.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen visst pipe/skorstein skal tas i bruk igjen.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.7.2025	**4.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Per Atle Pettersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse:	,		

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vikane 14 C, 5304 Hetlevik**						
Kommunenr:	**4627**	Gårdsnr:	**13**	Bruksnr:	**58**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1948** - Kilde: Huseier. Nøyaktig byggeår er uvisst						
Boligtype:	**Leilighet i flermannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført betong, tegelkonstruksjoner med utvendig murpuss og i tre og er utvendig kledd med bordkledning
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Parkett i stue. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Panel på øvrige overflater med enkelte slette overflater.
Tak- Hvite takesplater og panel himlinger på øvrige rom. Enkelte tak har slett himling, noen med strie/tapet.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1975 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 forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	69	69	0	0	61
Ekstern garasje	37	0	37	0	0
Ekstern Naust	48	0	48	0	0
Totalt m²	**154**	**69**	**85**	**0**	**61**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	69	69	0	0	61
Totalt m²	**69**	**69**	**0**	**0**	**61**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	69	69	0	-Entre: 2,5 m² -Soverom: 6,6 m² -Gang: 5,5 m² -Bad: 4,9 m² -Soverom: 10,9 m² -Kjøkken: 7,9 m² -Stue: 28,2 m² 2,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt til vaterhimling i stue.	
Totalt m²	**69**	**69**	**0**		

Bygning: Ekstern garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	**37**	**0**	**37**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	37	0	37		Garasje: 35 m² Innvendig bod i garasje: 1,7 m²
Totalt m²	**37**	**0**	**37**		

Bygning: Ekstern Naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Naust	48	0	48	0	0
Totalt m²	**48**	**0**	**48**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Naust	48	0	48		-Naust: 48,2 m²
Totalt m²	**48**	**0**	**48**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast på deler av bygningen. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres manglende topplist hvor det er registrert bruk av knotteplast

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 26,6 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for sopp- eller råteutvikling ved langvarig belastning. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere.

Det er laget et jordbed og plen langs grunnmur.
Konsekvens:
Fuktskader: Hvis bedet eller plenen holder på fuktighet eller har dårlig drenering, kan det føre til fuktproblemer i grunnmuren.
Skadedyr: Fuktig jord inntil veggen kan tiltrekke seg maur, snegler og andre skadedyr.
Rotvekst: Store planter eller busker kan ha røtter som påvirker drenering eller skader grunnmuren over tid

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rom under terreng.

Det anbefales og fjerne bedet/plen for og hindre unødvendig slitasje på grunnmur/drenering

Anbefaler vurdering av oppgradering for bedre fuktsikring av grunnmur

Påvist fukt og skader kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering/fuktsikring av boligen.

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG-2 settes med bakgrunn av alder og undernevnte punkter

-Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren ved vindu mot vei. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

-I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjon sperre mot grunn. Det kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn via kapilærer i betongen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein på baksiden av huset.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Støttemur på baksiden av huset oppført i natur stein.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

-Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres for god person sikkerhet.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Leiligheten ble pusset opp i 2025	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Tilstandsgrad 3 på bakgrunn av fuktmålinger, fuktighet i gipsplate og lukt.

Det gjøres oppmerksom på at inn kledning av grunnmur under terreng er en fukt utsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Ved måling med pigger i trevirke registreres det 26,6 vekstprosent

Dette er målinger som tilsier at det er grobunn for muggvekst og råteskader på sikt

Det ble ikke observert synlige tegn til råte, misfarging eller skader på konstruksjonen i området.

Det er registret noe fuktighet i gipsplaten hvor hulltaking ble utført.

Fuktinnholdet overstiger kritisk grenseverdi på 25 %, og dette indikerer risiko for fremtidig skadeutvikling, selv om det i dag ikke er synlige skader. Områder mot terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning og vurderes som risikokonstruksjon.

Tørt Under 12% Under 60 RF
Akseptabelt 12-15% - 60-75RF, Fare for rust i armering
Fuktig 16-19% - 75-85RF, Fare for mugg, stripet borebille
Meget fuktig 20-27% - 85-100RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille
Vått Over 27% -100 RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet men ikke ved renoverings tidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelse av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Kostnadsvurdering gjelder for åpning/riving av påforet vegg for ytterligere kontroll av bakomliggende konstruksjoner.
10-50 000

Etter dette kan man estimere kostnader for utbedring.

Det bør også vurderes å forbedre ventilasjon og fuktsikring i området.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong fra stue: 14,2 m² Balkong fra entre: 12,5 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Balkong fra entre er bygget i 2013 Balkong fra stue er bygget i 2018	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Normal værslitasje på terrassedekke og rekkverk. Balkong fra entre: Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold Balkong fra stue: Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. På undersiden av balkongen ved entre, er det etablert bølge plater med fall. Det mangler takrenne. (TG-2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Det anbefales og montere takrenne på undersiden av balkong fra entre for bortledning av vann. Overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Takterasse over garasje

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse på garasjen. Ca 34 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak. Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Noe antydninger til kondens og drypp lekkasje i under undertak ved kontroll. TG-2 pga alder/slitasje. Det er påvist drypp merker og saltutslag på undersiden av konstruksjonen som er et symptom på kondensering eller utettheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør Vinduer med 2-lags isolerglass Balkong dør med 3-lags isolerglass. Fra 2018	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på enkelte vinduer (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold:

-Karmer er værslitte.

-Ytterdør er værslitt

-Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering

-Stue vindu tar i karm og har behov for utbedringer.

-Registert kondensmerker på kjøkken vindu i vinduskarm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent når det ble sist gjort oppgraderinger/vedlikehold av yttervegg	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

Det registreres stedvis råteskader i trekledning ved ark på bakside, vannbord og enkelte kiste og vindskibord.

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres sprekker i fasade over vinduer og ytterdør i 2 etg som trolig skyldes rustspreng fra bærende stålbjelke over vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

-Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

-Med bruk av fuktmåler, måles det fuktinnhold i konstruksjonen ved gjennomføring til pipe. Ved bruk av pigger i treverk måles det 16,8 vekstprosent. (TG-2)

-I undertak/sutak er det, ved fuktmåling med pigger på registrerte fuktmerker, målt 13,6 vektprosent, som overstiger forventet nivå for denne typen konstruksjon.

-Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.

-Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom. Det er og symptomer på utilstrekkelig lufting.

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

MERKNAD:
For videre omtale se "Takkonstruksjon"

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

-Deler av loft er innredet og uten tilkomst for kontroll av selve takkonstruksjonen med hensyn til fukt, lufting etc. TG-2 pga alder (lukket konstruksjon)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler åpninger i skråhimling for kontroll av lufting og evt fukt/tilstand på selve konstruksjonen.

Overvåk tilstanden på fuktmerker/fuktskjolder.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Se taktekking for mer info.

Anbefales en ytterligere kontroll av taktekking og gjennomføring på loft på bakgrunn av fuktmerker og fuktmålinger.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent når det sist ble gjort oppgradering på renner og nedløp	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

TG-2 settes med bakgrunn av alder

Viktig og bemerker seg at det var tørt på befaringsdagen som gjør det vanskelig og avdekke eventuelt drypp lekkasje fra takrenne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Det vil være økonomisk hensiktsmessig å oppgradering eller utskifting av takrenner og nedløp i forbindelse med eventuell oppgradering av taktekkingen.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

Punktet må ses i sammenheng med taktekking.

Besiktigelsen fra bakkeplan og innvendig loft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Tilstandsgrad 2 pga alder og undernevnte punkt.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent når taktekking sist ble oppgradert.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold:

-Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

-Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se loft konstruksjon for mer info

Jevnlig takbjelker anbefales for kontroll av undertak og gjennomføringer. Rens av tak anbefales (mosegroe)

Anbefaler generell kontroll utført av taktekker for kontroll av undertak og gjennomføringer.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få Tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking skiftes ut

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

TG-3 settes pga krav i standard (NS 3600)

Taket har en bratt takvinkel, og det er fare for at snø- og isras kan falle ned og treffe gangvei/vei eller oppholdsareal på bakkeplan. Det er ikke etablert snøfangere eller annen form for sikring mot snøras fra tak.

Manglende snøfangere vurderes som en risiko for personsikkerhet, og forholdet gir Tilstandsgrad 3

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca 22 mm planhetsavvik i stue.

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Registrert planhetsavvik på +/- 15 mm i gang.

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 22mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.15 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-IU

Det er ikke montert vedovn/peis

Pipen er blendet igjen og ikke nærmere vurdert. Det må sannsynlig påregnes tiltak dersom pipen skal benyttes.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen visst pipe/skorstein skal tas i bruk igjen.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:
-komfyr
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje og i grei stand

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder og slitasje

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Innvendige avløps er av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

-Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

-Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres tilgang til stoppekran.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2009	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe montert i 2021	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført service på varmepumpe i 2023 (kilde: Huseier)	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	
På generelt basis anbefales det en service på anlegget.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg på bad	
Mekanisk avtrekk på kjøkken.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.	
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.	
Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon	

6.24 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Fliser i skrå himling. Plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når badet sist ble oppgradert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold	
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk	
-Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.	
-Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. (TG-2)

Synlig klemmring men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid i påvente av en oppgradering.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

INNEHOLDER:
Toalett
Badekar
Varmtvannsbereder
Servant med underskap
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres skader i servant underskap

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot bad er vurdert og være heltre panel vegger og er risikokonstruksjon og borre i.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasjen er oppført i plasstøpt betong med grunnmur, yttervegger og tak av betong. Det er etablert en takterrasse over konstruksjonen. Garasjeporten er av eldre type og må skyves opp manuelt. Vinduer er av eldre dato og fremstår som slitte.

Store deler av grunnmuren er tildekket med terreng (jord/plen) på to sider av bygget. Dette medfører at kontroll av disse delene av konstruksjonen ikke har vært mulig. Konstruksjonen viser symptomer på fuktproblematikk, som indikerer behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Utvendig er store deler av grunnmuren tildekt med jord og terreng. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader på disse områdene.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

DRENERING:
Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast av bygningen. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. TG-2 pga alder.

Terrengpåvirkning:
Grunnmuren er tilbakefylt med jord og gress langs to yttervegger. Dette kan føre til:
- Økt fuktbelastning mot murkonstruksjonen
- Risiko for skadedyr (f.eks. maur, snegler)
- Rotvekst som kan skade tettesjikt og grunnmur

Tilstandsgrad: TG 2 – basert på alder, manglende fuktsikring og indikasjoner på fukt.

GRUNNMUR OG BETONGKONSTRUKSJONER:
Grunnmur er i hovedsak utvendig tildekket og er ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det anbefales å foreta en gjennpussing/overflate behandling av betong konstruksjoner, slik at forholdene kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

INNVENDIGE REGISTRERINGER:
- Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur og himling mot takterrasse
- Fuktskjolder og riss i murverk.
- Malingavskalling.
- Miljøet fremstår som generelt fuktig. Garasjen egner seg derfor ikke til lagring av fuktsensitive materialer.

Påvist fukt og skader har en årsakssammenheng med dårlig drenering og tekking fra takterrasse.

Det observert et fuktig miljø i garasjen. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

Tilstandsgrad: TG 2:
Fuktproblematikken vurderes å ha sammenheng med manglende fuktsikring i grunnen samt usikker tetting av takterrassen.

TEKKING AV GARASJE:
Taket er utført som plasstøpt betongdekke, men det foreligger ingen dokumentasjon på bruk av membran eller annet tettesjikt. Isoporplater er montert som himling, noe som hindrer visuell inspeksjon av betongdekket. Det er derfor ikke mulig å vurdere eventuell forekomst av riss, sprekker eller rustpåvirkning i armeringen.

Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Noe antydninger til kondens og drypp lekkasje i under undertak ved kontroll.
TG-2 pga alder/slitasje.

Det er observert:
- Saltutslag og fuktskjolder i himling.
- Dryppmerker og kondens på undertak/underside av dekke.
- Antydning til lekkasje fra taket.

Dette er symptomer på kondensering eller utettheter.

Takkonstruksjonen i garasjen er fra undersiden dekket med isoporplater, som hindrer visuell kontroll av betongdekket. På grunn av dette er det ikke mulig å foreta tilfredsstillende vurdering av eventuell forekomst av riss, sprekker eller rustpåvirket armering (rustspreng). Det er derfor

begrenset kontrollmulighet for denne bygningsdelen, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Usikker tetthet og alder på konstruksjonen tilsier økt risiko for videre fuktskader. Det anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt tiltak.

Tilstandsgrad: TG 2 – grunnet alder, påviste symptomer og utilstrekkelig inspeksjonsmulighet.

VENTILASJON:
Garasjen har få og små ventiler. Luftutskiftningen vurderes som utilstrekkelig for å sikre uttørking ved fuktpåvirkning.

Konsekvens: Vedvarende høy fuktighet kan gi korrosjon på eventuell armering og bidra til forringelse av lagrede materialer.

Tilstandsgrad: TG 2 – grunnet utilstrekkelig ventilasjon i fuktig miljø.

VINDUER:
Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

• Se vurdering av takterrasse over garasje for ytterligere informasjon om påvirkning fra konstruksjon over

• Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

DRENERING:
• Grunnet alder og tilstand bør det gjennomføres oppgraderinger av drenering
• Sørge for fall vekk fra bygget

TAK & TEKKING:
•Grunnet alder og tilstand bør det gjennomføres oppgradering av tekking på takterrasse.
•Avdekke deler av isoporen for inspeksjon av betongoverflaten
•Utrede takets oppbygning og eventuell membran
•Tildekking med isopor i kombinasjon med påvist lekkasje øker sannsynligheten for skader i takkonstruksjonen. Det anbefales ytterligere undersøkelser. Kontrollere for rust i armering hvis mulig

GRUNNMUR & YTTERVEGG.
• For fullstendig vurdering av konstruksjonen må tildekkingen fjernes, og betongen inspiseres for riss, sprekker og tegn til korrosjon i armering

• Vedlikehold av betongkonstruksjon som gjennoppussing og overflate behandling.

VENTILASJON:
•Etablere flere ventiler for gjennomlufting
•Alternativt vurdere elektrisk vifte eller avfukter
•Unngå å lagre fuktfølsomt materiell

VINDUER:
• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc

6.26 Øvrig: Naust

Beskrivelse

Naust oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig bordkledning. Taket har saltaksform tekket med aluminiumsplater. Det er montert en dobbel dør i tre mot sjø. Naust har ytterdør og vinduer.

Naustet er opprinnelig oppført for oppbevaring av båt og maritimt utstyr, og vurderes fortsatt brukt som naust.

Oppsummering av øvrig	TG-2

GRUNNMUR OG FUNDAMENT:
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

YTTERVEGG:
Ytterkledning viser alminnelig værslitasje, forventet etter alder og eksponering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det er registrert stedvis råteskader og fuktmerker i bunnsvill.

Skjevheter i yttervegg er registrert. Dette vurderes som normalt for byggets alder, men bør følges opp jevnlig.

Enkelte hjørner mangler innlistning, noe som bør ferdigstilles.

VINDUER/YTTERDØR:
Det er registrert råteskader i vinduskarm

Det er registrert et stk knust vindusglass

Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

TAKKONSTRUKSJON:
Konstruksjonen er vurdert visuelt fra bakkeplan og fra innvendig side

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre takkonstruksjoner ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det er registrert stedvis fuktmerker/utslag på tre konstruksjonen.

Basert på alder må det påregnes potensiell forekomst av mit (stripet borebille) i treverk.

TAKTEKKING:
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå grunnet manglende stigetrinn på tak. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer og taktekking for å unngå lekkasjer.

Beslagsdetaljer og overganger må forventes å være svekket grunnet alder.

Erfaringsmessig må en påregne at det kan forekomme mit (stripet borebille) i trekonstruksjonen grunnet alder på bygningen (TG-2)

Yttertaket er ikke kontrollert av takstmann og er kun inspisert fra bakkenivå

Samlet vurdering – Tilstandsgrad (TG 2):

Bygget bærer preg av alder og normal slitasje. Det er registrert råte og fuktskader, samt enkelte konstruktive svakheter. Skadene er ikke kritiske, men krever tiltak for å forhindre videre forringelse. Jevnlig tilsyn og vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

YTTERVEGG:
-Oppfølging med jevnlig tilsyn anbefales. Utbedring av råte og komplettering av detaljer (hjørnebord etc.) bør gjennomføres.

-Overflate behandling anbefales/ maling.

TAKTEKKING:
Jevnlig takbjelker anbefales for kontroll

Anbefaler generell kontroll på tak, utført av taktekker for kontroll av taktekking og beslag løsninger.

Inngående inspeksjon anbefales dersom det oppstår symptomer på lekkasje. Vurder vedlikehold eller utskifting av eldre tekking og beslag.

Overvåk tilstanden på fuktmerker/fuktskjolder.

TAKKONSTRUKSJON:
-Overvåk tilstanden på fuktmerker/fuktskjolder.
-Videre oppfølging anbefales, inkludert kontroll for skadedyr og tiltak for fuktsikring ved behov

VINDUER:
-Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer/dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

-Vindu med råteskade og knust glass bør byttes. Ca 10 000 - 50 000 kr i utbedringskostnader

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pettersen, Per Atle	9578-5998-4-1106410	2025-07-23 09:26:01

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
23. jul. 2025

Oppdragsnummer
32-0052/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vikane 14C, 5304 HETLEVIK

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Per Atle Pettersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. november 2009

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: 1026743
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet er som det var når jeg kjøpte huset i 2009

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Ble bygget nye terrasser i 2013, og 2018. Kjerneboret hull i garasje for gjennomlufting.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Eier installerte nye målerskap til hver leilighet i 2009. Tillatelse gitt, da eier har fagbrev som energimontør. Energimontører hadde i den tid lov å installere i egen bolig.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

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

Eventuell kommentar: Eier har akseptert tilbud fra el.installatør for å installere strøm i garasje, og el-billader.

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

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

Eventuell kommentar: Under seksjonering, ble innvendig trappehus fjernet, og det ble 3 separate seksjoner.

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

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ø.Olsen byggservice, skiftet kledning på 2 av veggene på naust. Eier har støpt igjen slipp på naust, og støpt kai.

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

Eventuell kommentar: Pipe har ikke vært i bruk så lenge undertegnende har vært eier

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

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?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er bygd i 1948, så litt skjevheter må det regnes med

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det oppføres ny bolig på nabotomt over vei. Vil ikke ha innvirkning på eiendommen.

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?
Ja

Beskriv: Tidvis litt lukt fra kummelokk i vei i nabolaget. Kommunen er gjort oppmerksom på det fra naboer, og gjort små tiltak.

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

Eventuell kommentar: Det ligger en privat vannbrønn i bakkant av eiendommen som ikke har vært i bruk på flere tiår.

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

Beskriv: Det kan tidvis komme lukt fra soilrør som kommer opp ved siden av ark på taket. Rørlegger fra kommunen mente det vil ordnes ved å føre røret høyere opp. Kistebord bør etterhvert skiftes ut. Det drypper fra tak enkelte steder i garasjen, og i naustet. Nederst del av trapp til nøst å fikses.

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: 32-0052/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pettersen, Per Atle	**2025-07-23**

Identifikasjon

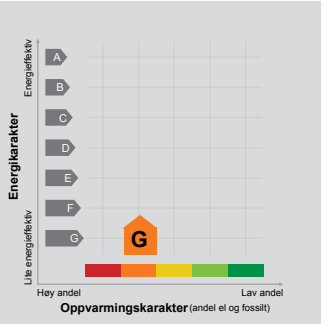
bankID Pettersen, Per Atle

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vikane 14C
Postnummer	5304
Sted	HETLEVIK
Kommunenavn	Askøy
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13618860
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148373
Dato	26.07.2025



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 7 600 kWh pr. år

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

7 600 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering tetningslister
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
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/om-energiattesten/).

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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.

Vikane 14C

Nabolaget Hetlevik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hetlevik skole (1-7 kl.)	122 elever, 7 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 k...	637 elever, 45 klasser	16 min 🚗 9.2 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.)	328 elever, 24 klasser	19 min 🚗 11.7 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 k...	299 elever, 25 klasser	21 min 🚗 13.1 km
Askøy videregående skole	600 elever, 36 klasser	18 min 🚗 9.6 km
Olsvikåsen videregående skole	430 elever, 26 klasser	22 min 🚗 13.3 km

Offentlig transport

Hetlevik snuplass	Linje 491	4 min 🚶 0.3 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	26 min 🚗 20.4 km
Bergen Flesland		29 min 🚗

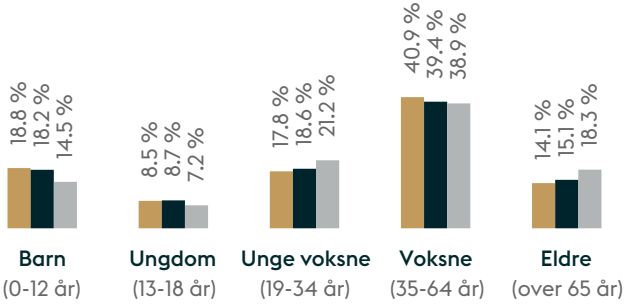
Barnehager

Soltun barnehage (0-5 år)	66 barn	9 min 🚶 0.7 km
Nab Skogen barnehage (0-5 år)	93 barn	11 min 🚗 4.9 km
Skogstunet barnehage (0-5 år)	158 barn	11 min 🚗 5.1 km

Dagligvare

Spar Follese	7 min 🚗
Rema 1000 Strusshamn	12 min 🚗

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hetlevik	1 196	451
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hetlevik skole aktivitetssal	8 min
Kvithovdvegen Aktivitetsplass ...	9 min
Energi Trening	14 min
Family Sports Club Askøy	15 min

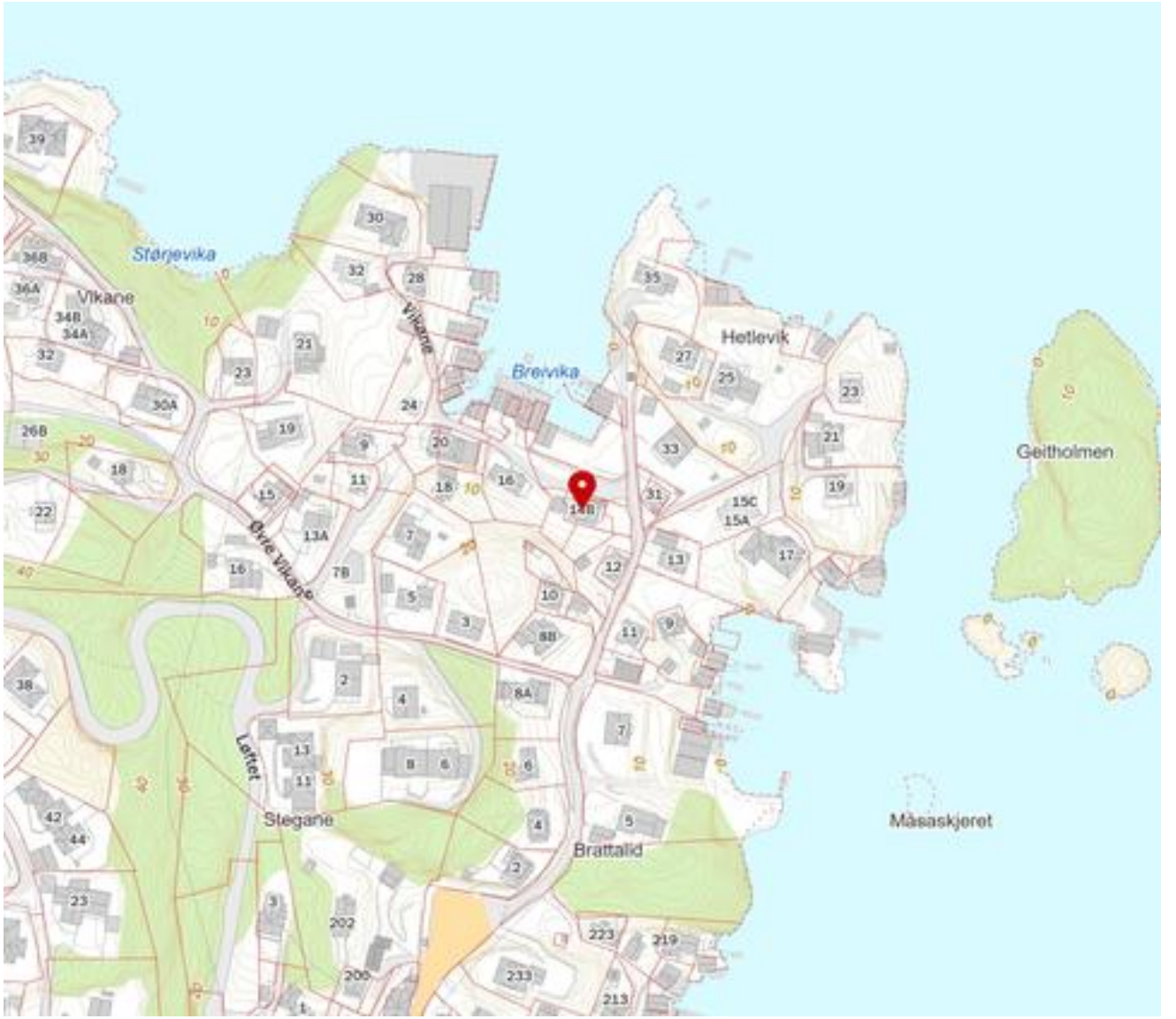
«Det er stille og rolig her, ligger ved sjøen, er lite snø om vinterene her i Bergens området.. Jeg er glad i Hetlevik.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



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

Informasjon fra

Kommunen

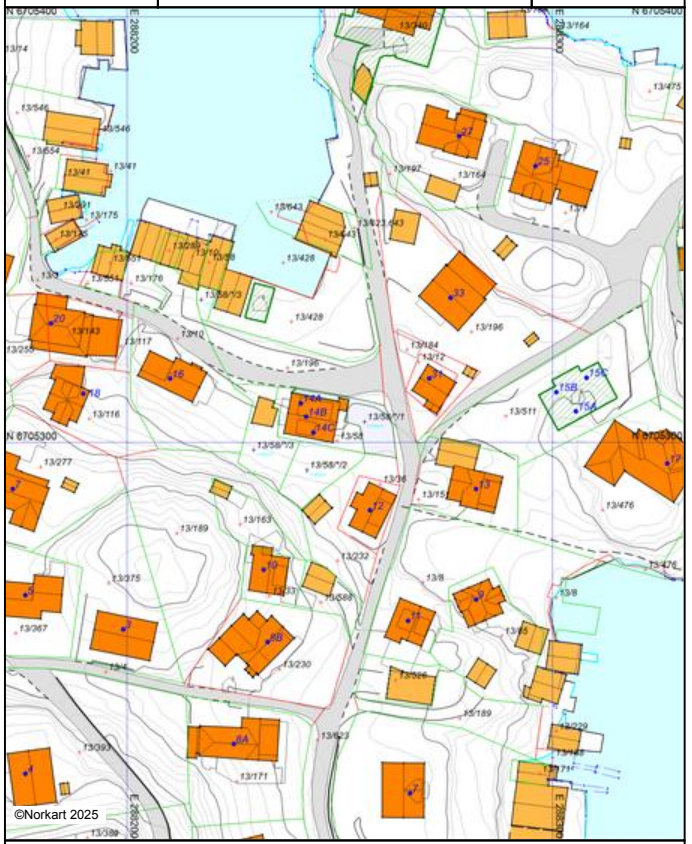
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 13/58/0/1
Adresse: Vikane 14A
Utskriftsdato: 07.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- AndreTiltak - flate

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Autovern
- Veg

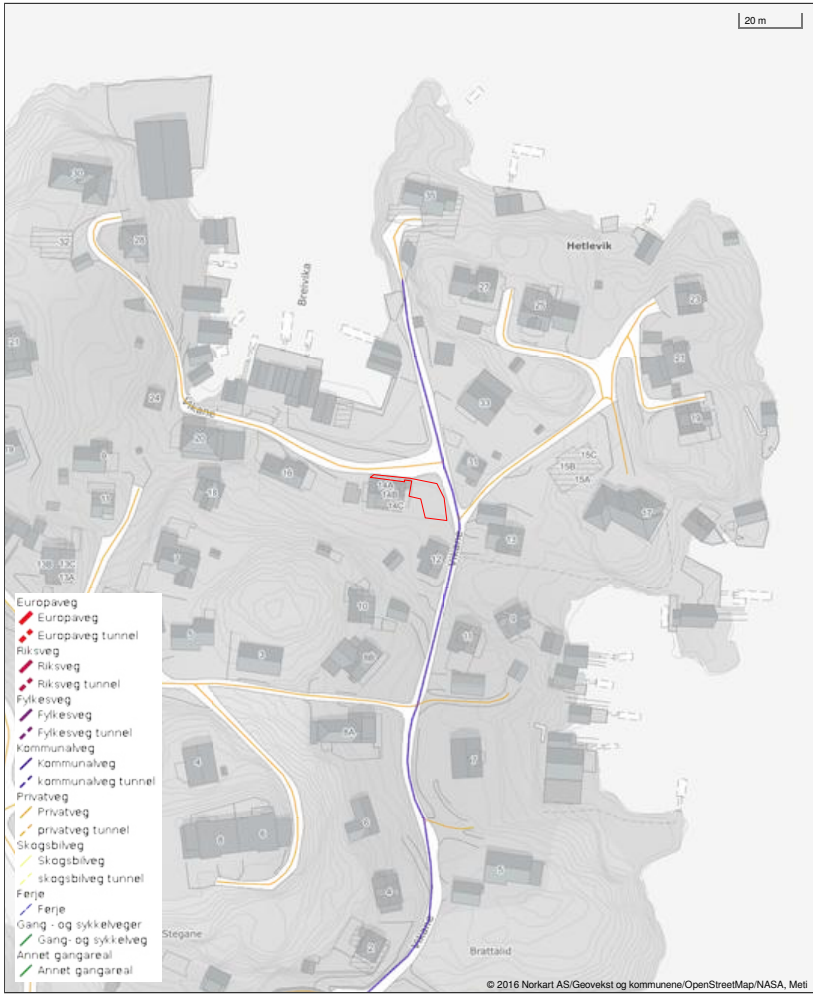
Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m
- Toppunkt

Kyst
- Havflate
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

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

Utskriftsdato: 07.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 13/58//1



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: 07.07.2025

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Vikane 14A, 5304 HETLEVIK								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 707 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 84 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** N
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Småbåthavn,Nåværende **Områdenavn** N

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 under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

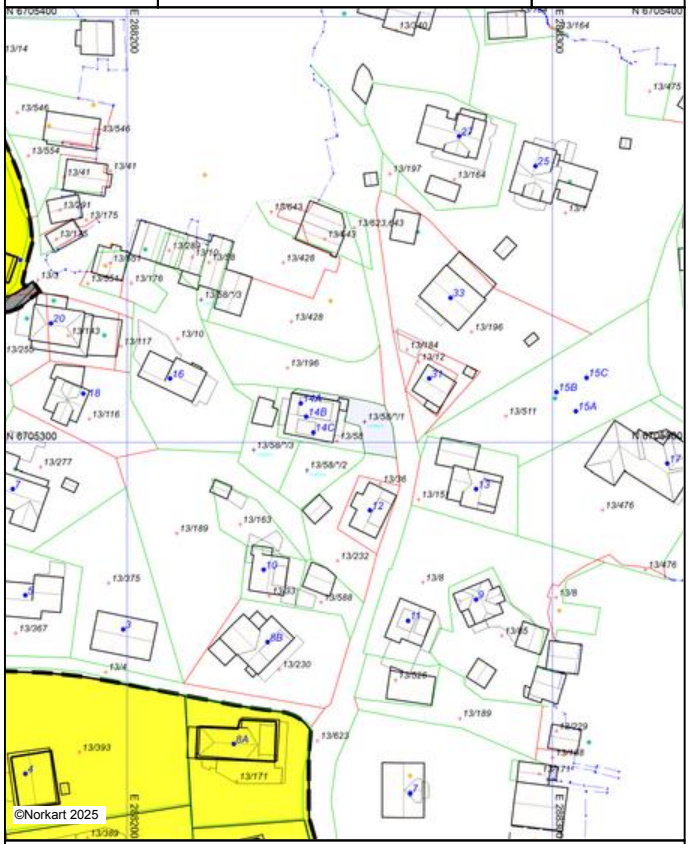
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/58/0/1
Adresse: Vikane 14A
Dato: 07.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det tæes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Reguleringsplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør

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

Matrikkel Adresse
Abc Tekst for Vegadresse
Vegadresse

Bygninger
Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Bygningsdelelinje
Grunnmur
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

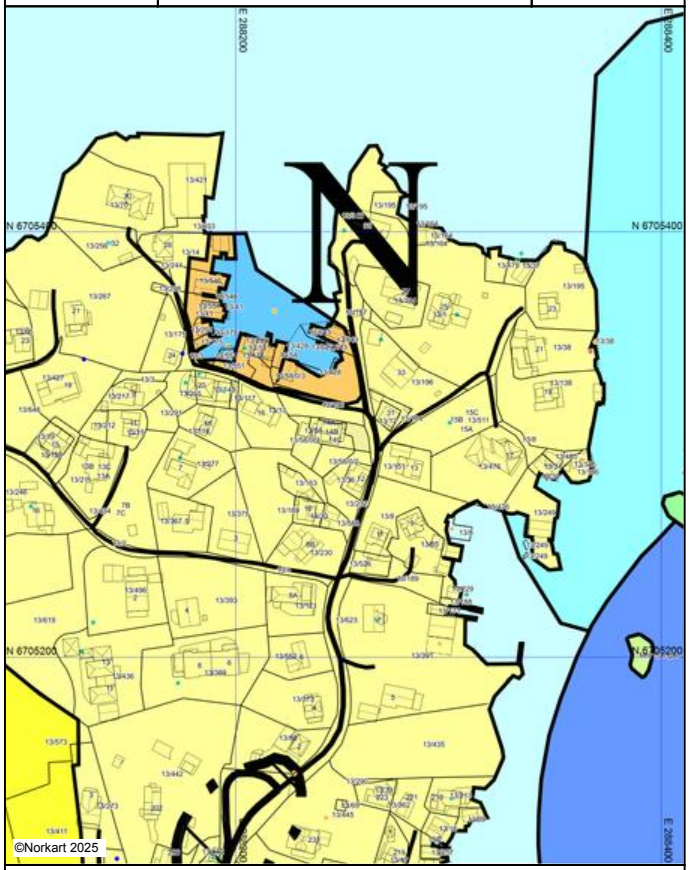
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/58/0/1
Adresse: Vikane 14A
Dato: 07.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

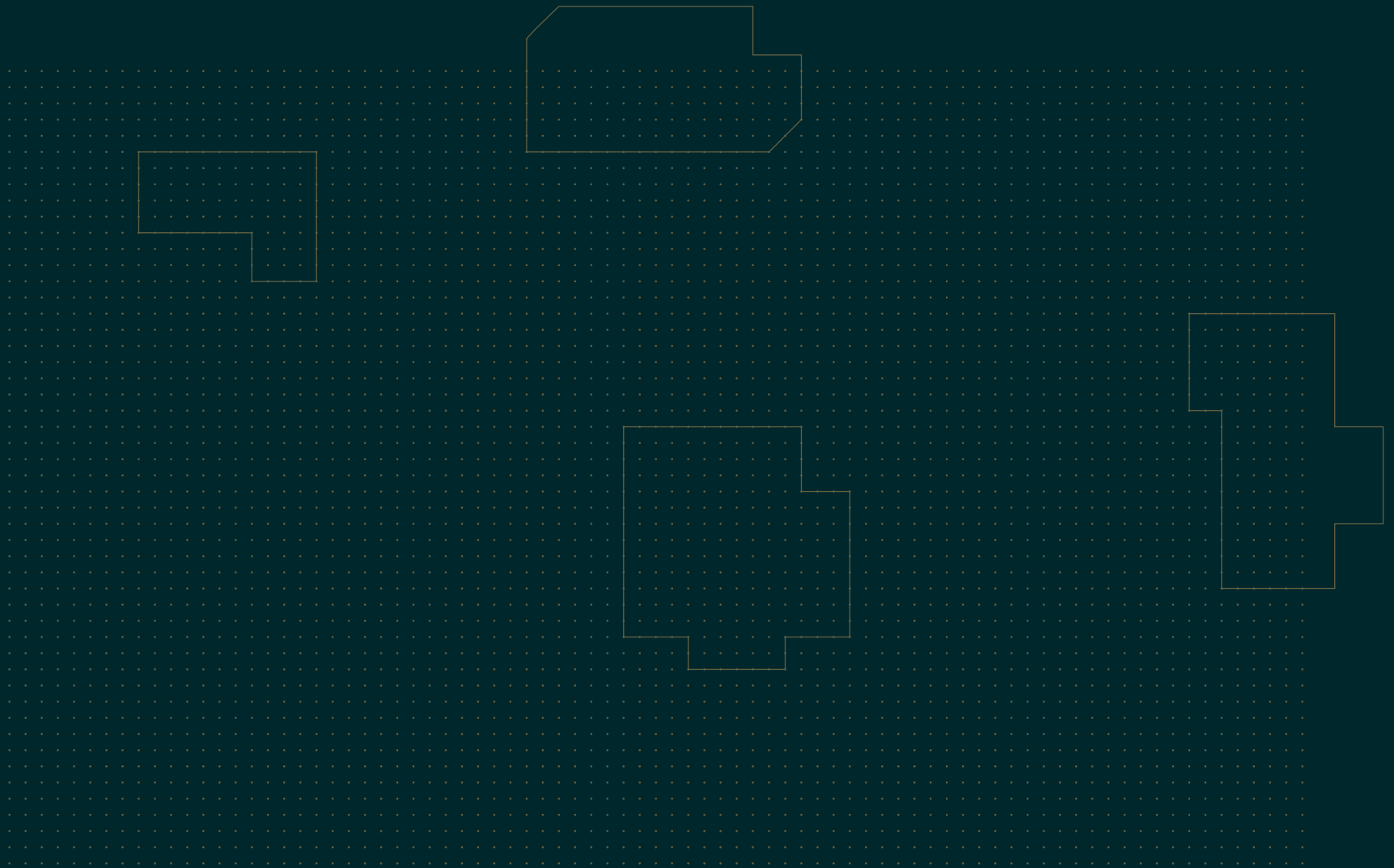
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - nåværende
- Fiske - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Småbåtled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

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

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

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0052/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vikane 14C 5304 HETLEVIK

Betegnelse: Gnr 13, bnr 58, snr 3 (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