NORDVIK

Vikane 31

2 soverom | 78 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vikane 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
75	Kontaktinfo
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026









Nøkkelinformasjon

Skap din drømmebolig ved sjøen! Sjarmerende enebolig over 2 plan i idyllisk område. Varmepumpe & vedovn. Parkering

Prisantydning	**2 800 000,-**
Omkostninger	**71 380,-**
Totalpris	**2 871 380,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

En fantastisk mulighet til å skape din drømmebolig i et idyllisk område ved sjøen. Bosett deg i et trygt og rolig boligområde med kort vei til buss, skoler, barnehager og butikk. Her får du en unik kombinasjon av naturskjønn men likevel svært sentral beliggenhet. Selger beskriver huset som en sørlandsperle med perfekt beliggenhet!

- Terrasse vendt mot sjø
- Område i god utvikling, ny vei i 2027
- Varmepumpe og vedovn
- Parkeringsmulighet på egen tomt

- Nærhet til sjø og de gleder det medfølger
- 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

1.etg: vindfang, gang, stue/kjøkken, bad
Loftsetg: trapperom, 2 soverom

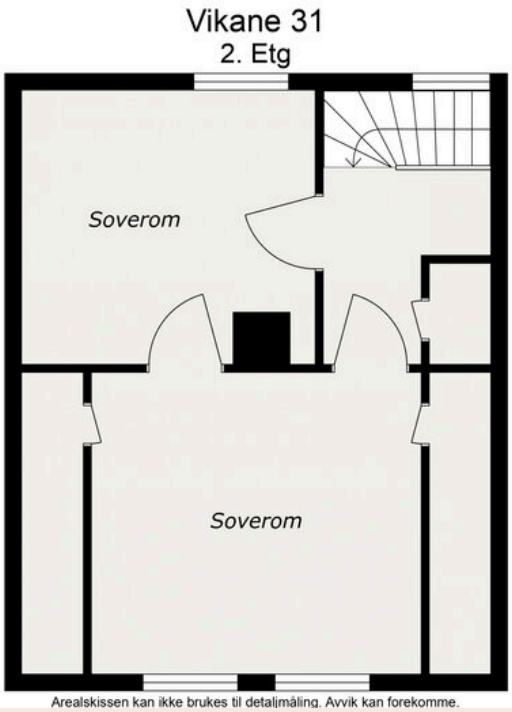
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

IMOTIV.NO



IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

2. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm



















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0038/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vikane 31, 5304 HETLEVIK
Gnr 13, bnr 12 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 184 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Selger
Eva Marie Armstrong

Kjøpesum og omkostninger
2 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
70 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 871 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 891 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
Totalt BRA: 78 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad.
Total BRA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Trapperom, 2 soverom.
Total BRA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er lav takhøyde i 1. etasje, ca. 210 cm, under bjelker er takhøyden ca. 190 cm.

Ikke målbare arealer:

Loftet har et ALH på 7m²

Parkering
Biloppstillingsplass på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
-Ja
Beskriv: Ifølge kommunen er det kommunalt vann og avløp.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
-Ja
Beskriv: Gulv på ett soverom i andre egt bør rettes opp pga skjevhet.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
-Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved Takst Partner Vest, januar 2026.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
-Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport ved Takst Partner Vest, januar 2026.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Stig Opheim

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Enebolig fra tidlig 1900- tallet oppført i trekonstruksjon.
- Etasjeskillere i tre.
- Grunnmur i naturstein.
- Takkonstruksjon har saltak med sperr av tre, utvendig tekket med betongtakstein og takplater.
- Utvendige fasader er kledd med liggende bordkledning.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Utvendig veggkonstruksjon
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Krypkjeller
- Terrengforhold
- Bad

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper
- Overflater innvendig
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Overflater og innredning på kjøkken

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Fukt i tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: vaskemaskin, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
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
Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe
- Vedovn

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 415 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 754,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 25 754,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing/tilsyn.
Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Eiendomsskatt
Kr 2 169,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 2 169,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 530 378,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 121 512,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Frende Forsikring
Polisenr: 10758

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 244 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av to gnr/bnr - gnr 13 bnr 12 og gnr 13 bnr 184. Iht. opplysninger fra kommunen har bnr 12 et areal på 98,9m², og bnr 184 har et areal på 145,3. Dette tilsvarer en samlet tomtestørrelse på ca. 244,2m². I kart er begge tomtene tegnet inn med røde grenselinjer, noe som indikerer usikre grenser. Det gjøres derfor oppmerksom på at oppgitt tomtestørrelse ikke er nøyaktig, og at det kan forekomme avvik ved en eventuell oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 244,2m² er kjøpers ansvar og risiko.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger fint til i rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det rundt 4 minutters kjøring til Spar Follese. Videre er det ca. 10 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.

Skoler og barnehager
0.7 km - Soltun barnehage
4.8 km - Nab Skogen barnehage
5.1 km - Skogstunet barnehage
0.6 km - Hetlevik skole
8.8 km - Kleppestø ungdomsskole
11.7 km - Erdal ungdomsskole
9.2 km - Askøy videregående skole

Det er gode buss- og båtforbindelser til Bergen sentrum fra Kleppestø kai. Nærmeste busstopp heter "Hetlevik snuplass", og ligger kun 3 minutters gange fra boligen.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Det jeg kommer til å savne aller mest med boligen, er absolutt utsikten og beliggenheten. Dette er en sjelden perle, hvor man sjeldent får se frittstående hus til salgs. Boligen i seg selv er beskrevet av mange som et "vakkert, lite sørlandshus med perfekt beliggenhet".

Hvordan er nabolaget?
- Naboene er snille og hjelpsomme. Det er et rolig og koselig nabolag, som består av mennesker i alle aldre.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Man har både babrnehage, barneskole, kulturhus og fotballbane i kort gangavstand. I kulturhuset (eller kulturfabrikken som den kalles) blir det ofte arrangert diverse festligheter, og der holder blant annet fotball- og drill-lag til, samt musikklag, strikkeklubb, dans osv. Det holdes også 17.mai-feiringer der, juleavslutninger, konserter, "tårnpub" osv. De legger stor vekt på et godt og sosialt miljø, og holder også dugnadslag hver tirsdag for de som vil være med på det.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Man treffer ofte andre som er ute og går tur langs veien, og det er lett å slå av en prat med alle. Ellers så er det meste av nærområdet med sjøen, så bare det å gå langs strandsonen og kjenne på sjølukt, er absolutt medisin for kropp og sjel. Det er mange nærliggende holmer, som man enten kan svømme ut til på sommerstid, eller om man har tilgang til båt kan man ha piknik på en av de større holmene om sommeren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Kommunen opplyser om at det verken foreligger ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i deres arkiver. 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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig 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 har privat septikanlegg.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2023, datert 13.12.2012, avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

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

Det gjøres oppmerksom på at det pågår nybygging på nabotomten, gnr 13 bnr 511. 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 tomten er i utgangspunktet konsesjonsfritt, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med kjøpet, da gnr 13 bnr 184 er ubebygget.

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

Gnr 13 bnr 12:
Tinglyst 03.03.1905 - Dokumentnr: 900211 - Utskifting
Gjelder utmark
Gjelder innmark
Gjelder denne registerenheten med flere
Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lykkes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 30.08.1927 - Dokumentnr: 900461 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lykkes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 13.09.2019 - Dokumentnr: 1075047 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Nikolaisen Tordis Johanna Åsebø
Kjøpesum 350 000 kr
Gjelder et areal av gnr. 13 bnr. 12
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler overdragelse av areal av gnr 13 bnr 12.
Gnr 13 bnr 12 får 2 stk parkeringsplasser med bredde hver på 3m på gnr 428. Videre får gnr 13 bnr 12 en båtplass (18 fot) etter nærmere avtale.

Tinglyst 26.10.1904 - Dokumentnr: 900276 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:13 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:13 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:13 Bnr:646
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere
Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lykkes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 30.08.1927 - Dokumentnr: 900459 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:13 Bnr:6
Bestemmelse om vannrett
Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lykkes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Gnr 13 bnr 184:
Tinglyst 20.07.1948 - Dokumentnr: 3907 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:13 Bnr:1
Rett til nødvendig tilkomst for vedlikehold av vaskehusveggen.
Eiendommen har gjerdeplikt.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Utlegg:
Foto kr. 7 200,-

Samlet skal selger betale kr. 110 900,- 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 9. april 2026

Megler
Tonje Roaldsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98011167

Megler 2
Julie Stordalen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41524522

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

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

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

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

Vikane 31

Nabolaget Hetlevik - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hetlevik skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	**7 min** 0.6 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 k... 619 elever, 45 klasser	**14 min** 8.8 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	**18 min** 11.7 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	**16 min** 9.2 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	**19 min** 13.3 km

Offentlig transport

Hetlevik snuplass Linje 491	**3 min** 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**26 min** 20.6 km
Bergen Flesland	**29 min**

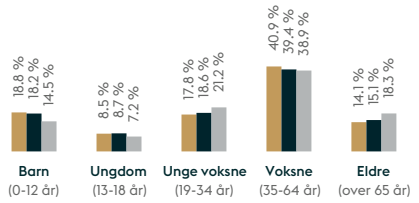
Barnehager

Soltun barnehage (0-5 år) 62 barn	**9 min** 0.7 km
Nab Skogen barnehage (0-5 år) 84 barn	**8 min** 4.8 km
Skogstunet barnehage (0-5 år) 146 barn	**8 min** 5.1 km

Dagligvare

Spar Follese	**4 min**
Rema 1000 Strusshamn	**10 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	13 min
Family Sports Club Askøy	14 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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Vikane 31, 5304 HETLEVIK
ASKØY kommune
gnr. 13,13, bnr. 12,184, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18859-1456 **Eiendomsverdi ref nr:** JU7605

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig Opheim **Vår ref:** Stig Opheim

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

Rapportansvarlig



Stig Opheim
Uavhengig Takstingeniør
stig@tpvest.no
930 82 571

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon med etasjeskillere i tre. Grunnmur i naturstein.
Boligen bærer preg av akkumulerte vedlikeholdsmangler, og det må påregnes oppussing samt påkostninger for å bringe boligen i god stand.

Enebolig – MRK:
En rekke bygningsmessige egenskaper, som blant annet varmeisolering, ventilasjon, takhøyde m.m., er gjennomgående svakere i bygninger oppført rundt 1900 sammenlignet med bygninger oppført etter dagens krav og forskrifter.

For ytterligere opplysninger vises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Enebolig fra tidlig 1900- tallet oppført i trekonstruksjon.
Grunnmur i naturstein.
Takkonstruksjon har saltak med sperr av tre, utvendig tekket med betongtakstein og takplater.
Utvendige fasader er kledd med liggende bordkledning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu , laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater/mdf-panel.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og nyere vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, tilkomst via luke i grunnmur.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre baderom, våtromsbelegg på gulvet, vegger har malte flater/våtromstapet. malt tak.
Sanitærutstyr består av toalett, servantskap, og dusj, opplegg til vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (plankkonstruksjon).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Det er laminat benkeplate med nedfelt vaskekum, avrenningsbeslag og bestikkum.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Åpen stue-/kjøkkenløsning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft- til-luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er montert i kjøkkenbenk.
Vv-bereder er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktiv åpning.
Sikringspanel på loft, nyere inntakssikring, forøvrig gammelt el. anlegg med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
Dreneringssystemet er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å vurdere.
Terrenget ligger tett inntil yttervegg ved inngangsparti og må utbedres.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og består av tørrmurt naturstein, med stedvis innslag av betong i fugene.
Eiendommen ligger i lett skrånende nordvendt terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

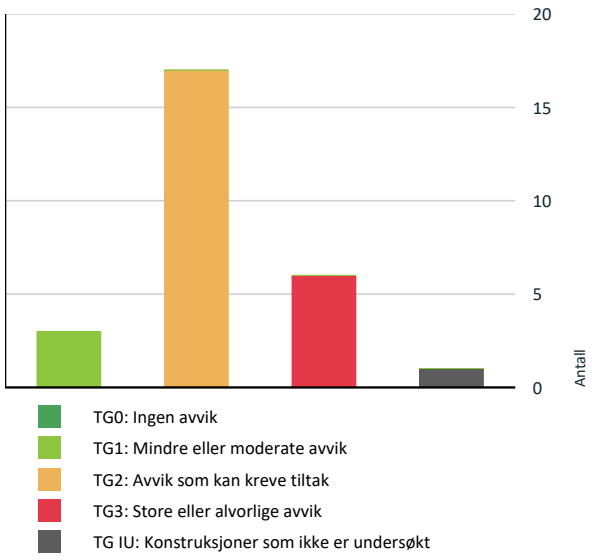
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt plantegninger.

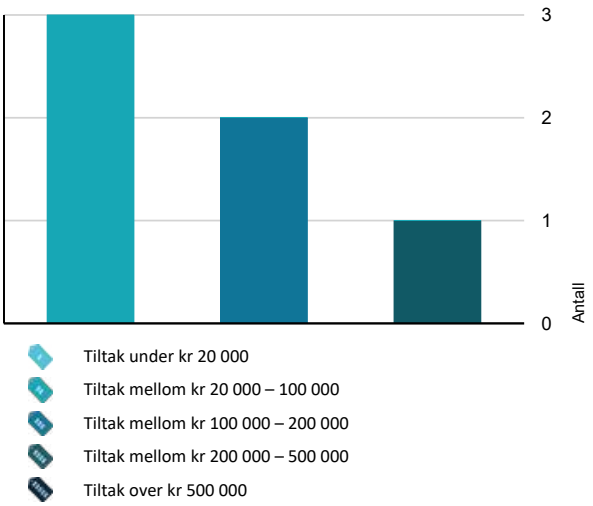
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Oppgitt byggeår er ca. årstall

Standard
Eldre standard

Tilbygg / modernisering

Bygd på huset for ca. 70 år siden. Opplysninger fra Ambita (årstall er ca)	BYGD PÅ HUSET FOR 70 ÅR SIDEN. TRAPP INNVENDIG OG HOVEDDØR FLYTTA CA. 1950. NYE VINDUER FOR 10 ÅR SIDEN. (Sefrakminne:)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, det er takplater over inngangsparti. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er spor etter eldre lekkasje i kott på loftet. Det ble foretatt kontroll med protimeter fuktindikator med pigg i det skadede området. Unormale verdier ble ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold av taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og frostsprengning.
Videre bør tilstanden til taktekking og undertak følges opp jevnlig, da passert forventet brukstid øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
En grundigere inspeksjon av taket bør vurderes av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.





Spor etter eldre lekkasje i kott på loft.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast, og sink.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Utbedring og vedlikehold av takrenner og nedløp bør vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er påvist mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold og utbedring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket. Manglende snøfangere utgjør en risiko for snø- og isras, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.



Det mangler nedløp fra hovedtak



Nedløp bør føres til terreng med utkast.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon fra byggeåret, bindingsverk i tilbygget del. Fasaden har liggende bordkledning.
Det ble skiftet bordkledning og vinduer på en fasadevegg mot sørøst i 2021. Ifølge faktura fra byggmester ble det samtidig foretatt lokal reparasjon av råteskader i veggen.
Utvendige fasader er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledning ligger stedvis for tett til terrenget.
Terrenget mot inngangsparti ligget tett inntil veggen og forårsaker fuktskade.
Det er stedvis fuktskade i bordkledning og det er påvist lokale råteskader i vannbord.
Det bør monteres musesperre under nederste kledningsbord der dette mangler.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Bordkledning og vannbord med råte- og fuktskader bør skiftes ut, og årsaken til fuktskadene må utbedres, for eksempel ved å øke avstanden mellom terreng og kledning.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre råteutvikling, svekket konstruksjon og følgeskader på veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrenget ligger tett inntil husvegg.



Råteskade i vannbord.



Det ble skiftet kledning på en fasadevegg i 2021. Det ble foretatt lokal reparasjon av råteskader i vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltak med sperr av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er spor etter eldre lekkasje i kott på loft, det ble foretatt kontroll med protimeter fuktindikator med pigg i treverket, unormale verdier ble ikke indikert.
Synlig svank/nødbøying i taket som skyldes sig over lang tid.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak til fuktskjolder og svank i takkonstruksjonen.
Tiltak for å utbedre eventuelle skader bør iverksettes for å hindre videre utvikling av fukt- og konstruksjonsskader, som kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for råte og sopp.
Manglende tilgang til takkonstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales å etablere tilkomst for nærmere kontroll.



Spor etter eldre lekkasje i kott på loft.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og vinduene har varierende alder og tilstand.
Det ble skiftet tre vinduer i forbindelse med utskifting av bordkledning på sørøstfasaden i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Tiltak for å bedre ventilasjonen bør vurderes for å motvirke innvendig kondensering, da dette kan føre til råte og skade på omkringliggende konstruksjoner.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt inngangsdør m/enkelt glass i dørblad og nyere PVC balkongdør med energiglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkenivå i trykkimpregnert materiale, rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det anbefales å etablere beslag mellom terrasse og yttervegg for å redusere risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag mellom terrasse og yttervegg for å hindre inntrenging av vann og redusere risikoen for fuktskader på vegg- og gulvkonstruksjonen. Manglende beslag kan føre til råteskader og redusert levetid på bygget.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig natursteinstrapp og betongtrapp med innlegg av stein.
Det mangler rekkverk og håndlist i trappene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk eller håndlist i trappene.
Stedvis noe forvitring og løs betongfuge mellom trappetrinnene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk og håndlist i trappene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Manglende rekkverk og håndlist kan medføre økt fare for personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
Forvitring og løs betongfuge mellom trappetrinnene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for at trinnene blir ustabile eller at det oppstår ytterligere forringelse av trappen.



Det mangler rekkverk i trapp og på rapo



Støpt trapp i bakhage

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater/mdf-panel.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt en del eldre overflater som bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes oppussing og utskifting av enkelte overflater.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Generelt er det store skjevheter og knirk i gulvet.
Det er målt høydeforskjeller på over 30 mm i flere rom. I stuen ble det målt en høydeforskjell på ca. 60 mm gjennom hele rommet.
Gulv/bjelkelag på loftet gir etter og beveger seg når man går på det.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av skjevheter, dimensjonering og knirk i gulvet for å oppnå bedre komfort og funksjonalitet.

Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på gulvkonstruksjonen over tid.

Oppsatt pris mellom 100 000,- og 200 000,- er et grovt estimat og kan avvike, avhengig av metodevalg og priser fra entreprenører.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og nyere vedovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke på badet, hvor treverk ligger tett inntil. Det mangler ildfast plate under feieluken.
Det er påvist riss i skorsteinen på loftet.
Skorsteinen er delvis innekledd.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, og sprekker eller riss i pipen bør utbedres av fagperson. Brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert brannsikkerhet i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nyere peisovn i stue



Pipe trenger vedlikehold og utbedringer.

Tilstandsrapport



Treverk ligger for tett til feieluke



Riss i pipe på loft.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, tilkomst via luke i grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert forhøyet fuktnivå i bunnsvill og bjelkelag, samt spor etter stripet borebille i bunnsvill.
Det er åpninger i grunnmur mot etasjeskille og risiko for at skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skader i bunnsvill og bjelkelag for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader, samt bekjempe stripet borebille.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre svekkelse av konstruksjonen, økt risiko for sopp, råte og ytterligere skadedyrsangrep, samt forringelse av inneklimaet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er åpninger i grunnmur mot etasjeskille og risiko for at skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndlist i trappeløpet, og det er for stor avstand mellom rekkverkspilene.
Kunden opplyser at håndlisten er demontert i forbindelse med maling, men at denne vil bli montert opp igjen før salg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Håndlist bør monteres i trappeløpet, og avstanden mellom rekkverkspilene bør reduseres til dagens krav.
Manglende håndlist og for stor avstand mellom rekkverkspilene øker risikoen for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.





TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Innerdørene har skjevheter i karm og dørblad, og enkelte dører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører med skjevheter i karm og dørblad bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på både dør og karm.





VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre baderom, våtromsbelegg på gulvet, vegger har malte flater/våtromstapet, malt tak.
Sanitærutstyr består av toalett, servantskap, og dusj.

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

Våtrommet er av eldre dato og bærer preg av slitasje. For å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet, må våtrommet oppgraderes i sin helhet for å tåle normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelige utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (plankkonstruksjon).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Det er laminat benkeplate med nedfelt vaskekum, avrenningsbeslag og bestikkum.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Åpen stue-/kjøkkenløsning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning bærer preg av bruksslitasje og benkeplaten er oppsvulmet på flere ulike nivåer.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator med normal funksjon/tilstand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vannrør i kobber, stengekran i kjøkkenbenk

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft- til-luft varmepumpe, det er to varmepumper i huset, den ene er defekt og ikke i bruk og er ikke videre vurdert.
Den andre varmepumpen er av type Bosch og er nyere dato med normal funksjon/tilstand.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er montert i kjøkkenbenk.
Vv-bereder er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktiv åpning.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanket bør gjøres tilgjengelig for kontroll/inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken bør gjøres tilgjengelig for kontroll og inspeksjon for å sikre at tilkoblinger og installasjon er utført i henhold til gjeldende forskrifter.
Manglende tilgjengelighet medfører risiko for at eventuelle feil eller lekkasjer ikke oppdages, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen eller elektrisk anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringspanel på loft, nyere inntakssikring, forøvrig gammelt el. anlegg med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1900
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det foreligger ikke opplysninger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold. Eldre el. anlegg, det må påregnes oppgradering.

Tilstandsrapport



Sikringspanel på loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringssystemet er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å vurdere.
Terrenget ligger tett inntil yttervegg ved inngangsparti og må utbedres.

Vurdering av avvik:

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

Det må gjøres tiltak for å fjerne vegetasjon som ligger tett inntil husveggen, da dette medfører økt risiko for skader på ytterveggen.
Taknedløp bør ledes bort fra grunnmuren for å hindre unødvendig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det bør fjernes vegetasjon som ligger tett inntil husveggen, og terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
Taknedløp bør føres bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastning.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og forringelse av yttervegg og grunnmur.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Grunnmuren er fra byggeåret og består av tørrmurt naturstein, med stedvis innslag av betong i fugene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren synes å opprettholde tiltenkt funksjon. Det er stedvis registrert noen løse eller ustabile steiner, og lokal utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løse eller ustabile steiner bør sikres eller utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risikoen for setningsskader eller inntrenging av fukt.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende nordvendt terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Som tidligere påpekt heller terrenget inn mot inngangspartiet, og det må påregnes lokal utbedring/terrengjustering.
Det er risiko for skader i yttervegg som følge av forholdet, og ytterveggen bør kontrolleres og utbedres hvis nødvendig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrenging i grunnmur og kjeller.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre fuktskader på bygningsmassen og forringet innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrenget ligger tett mot husvegg og måp utbedres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	45			45			45
Loft	33			33		7	40
SUM	**78**					**7**	**85**
SUM BRA	**78**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad		
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med lasermåler.
Kott bak knevegger på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er skiftet vinduer og bordkledning på en vegg i 2021.

Det er lav takhøyde i 1. etasje, ca. 210 cm, under bjelker er takhøyden ca. 190 cm.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Stig Opheim	Takstingeniør
	Eva Marie Armstrong	Kunde
	Adam Armstrong	Ektefelle

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	13	12		0	98.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vikane 31

Hjemmelshaver
Solsvik Even Emil

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	13	184		0	145.3 m²	Ambita/Infoland	Eiet

Adresse
Vikane 31

Hjemmelshaver
Solsvik Even Emil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Vikane i Hetlevik, Askøy kommune.
Hetlevik er en idyllisk bygd på vestsiden av Askøy, like nord for Follese.
Eiendommen har nordvestvendt beliggenhet med flott utsikt over Breivika/Hauglandsosen og omkringliggende områder.
Sjøen ligger like i nærheten og byr på gode bade- og fiskemuligheter.
Området har også fine turmuligheter i naturskjønne omgivelser.
Skole og barnehage i nærmiljøet, få minutters kjøring til dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.
Eier opplyser at de ikke er kjent med om det er septiktank/kum på eiendommen, eller om det er utført abeid med utskifting av avløpsanlegg.

Regulering

Uregulert, Kommuneplan_over reg. plan.
Arealbruk Boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Planidentifikasjon 9999

Om tomten

Tomten er opparbeidet med terrasseplatting, gruset uteplass og noe bed/beplantning.
Parkering på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Kulturminner:
Sefrakminne:
1875-1899 BOLIGHUS, VIKANE, HETLEVIK.
Id 1247 13 6 Objektnavn BOLIGHUS, VIKANE, HETLEVIK. Tidfesting 1875-1899 Tidligere funksjon ZAKARIAS OLAUSEN VAR FISKER.
Nåværende funksjon Tilbygg/ombygning BYGD PÅ HUSET FOR 70 ÅR SIDEN. TRAPP INNVENDIG OG HOVEDDØR FLYTTA CA. 1950.
NYE VINDUER FOR 10 ÅR SIDEN.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 9002
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Planlegging igangsatt
Ikraftredelsesdato 13.12.2012
Plannavn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Arealbruk Boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn _
Planidentifikasjon 9001

Eiendommen ligger i et område med Fysisk risiko overvann, risikoscore for eiendommen er 4 av 6, der 6 er høyeste risiko.

Bebyggelsen

Frittliggene enebolig over to etasjer, boligen er oppført på tidlig 1900- tallet.
Nærområdet ellers består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende Forsikring	10758	Fullverdi		8 000

Kommentar
Premie er estimert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kunde		Kunde (datter) var til stede og ga generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kjøpekontrakt	22.06.2020		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Erklæring		Frisikt erklæring	Gjennomgått		Nei
Skjøte	22.06.2020		Gjennomgått		Nei
Skjøte	22.02.2017		Gjennomgått		Nei
Faktura skifte kledning og vinduer på vegg	15.12.2021		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	10.04.2026	Rettelse
3	10.04.2026	Justert tekst i beskrivelse.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JU7605

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Armstrong, Eva-Marie Mie	9578-5999-4-1206440	2026-02-17 14:22:13

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
17. feb. 2026

Oppdragsnummer
32-0038/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vikane 31, 5304 HETLEVIK

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Eva Marie Armstrong

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Even Emil Solsvik

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Even Emil Solsvik

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 10758
Forsikret i: FrendeForsikring

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Det er utført tilstandsrapport av Takst Partner Vest, 22.01.26

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?

Nei

---

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: I tilstandsrapporten er det nevnt at huset ble bygget på for ca 70 år siden.

---

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

Ja

Beskriv: Ifølge kommunen er det kommunalt vann og avløp.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gulv på ett soverom i andre egt bør rettes opp pga skjevhet.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved Takst Partner Vest, januar 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved Takst Partner Vest, januar 2026.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0038/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Armstrong, Eva-Marie Mie	**2026-02-17**

Identifikasjon

bankID Armstrong, Eva-Marie Mie

Signicat

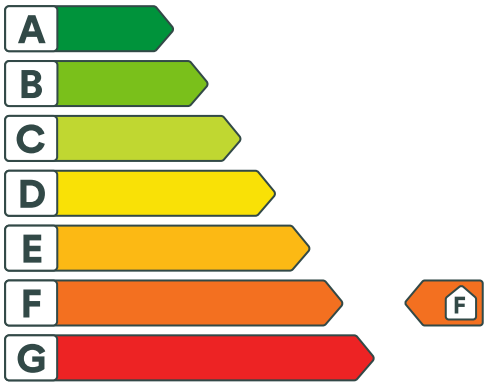
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Vikane 31, 5304 HETLEVIK**	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278198**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13618569**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **417,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **389,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 391 kWh**



Vikane 31, 5304 HETLEVIK

Detaljering

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



Vikane 31, 5304 HETLEVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

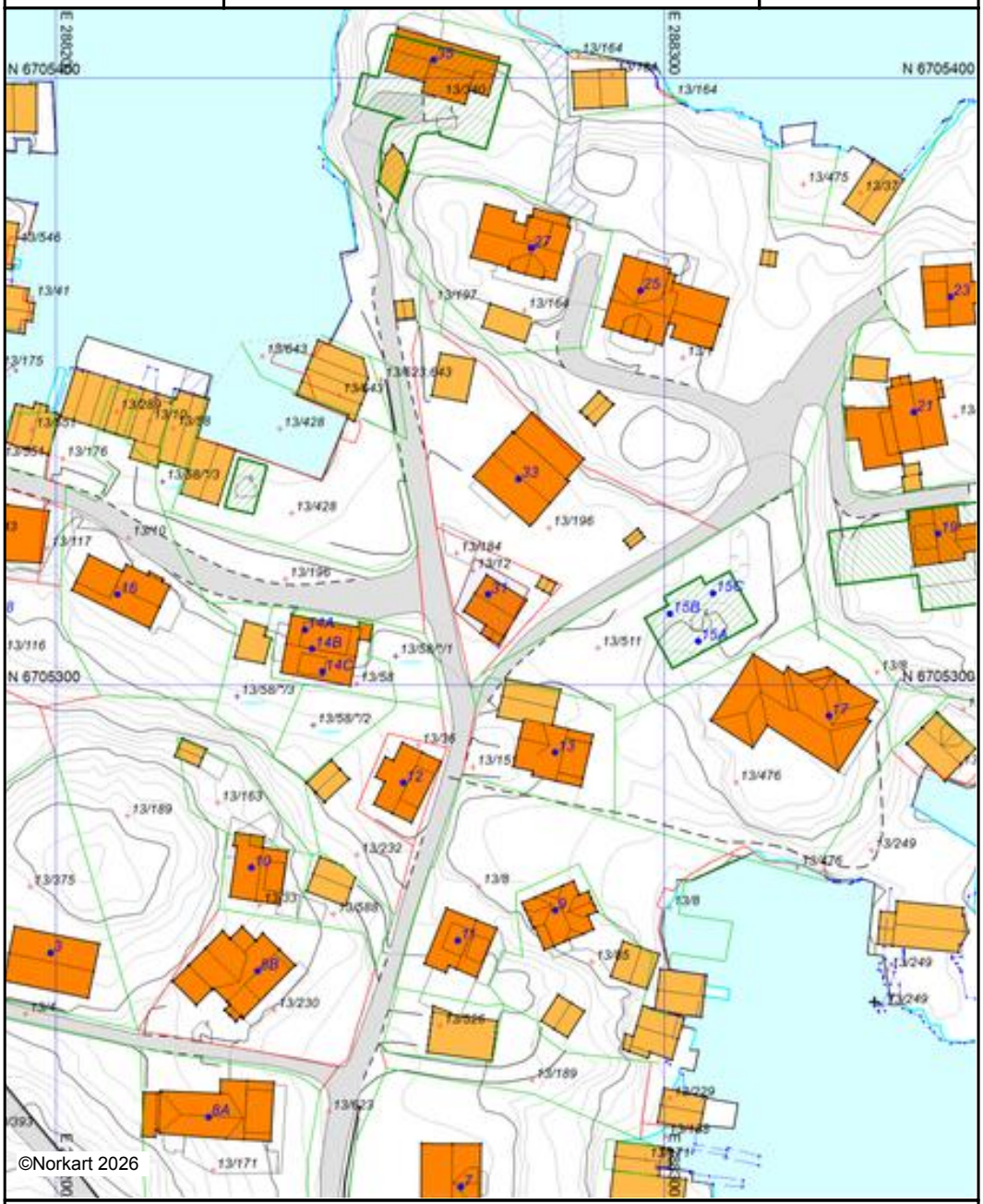
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 13/12
Adresse: Vikane 31
Utskriftsdato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

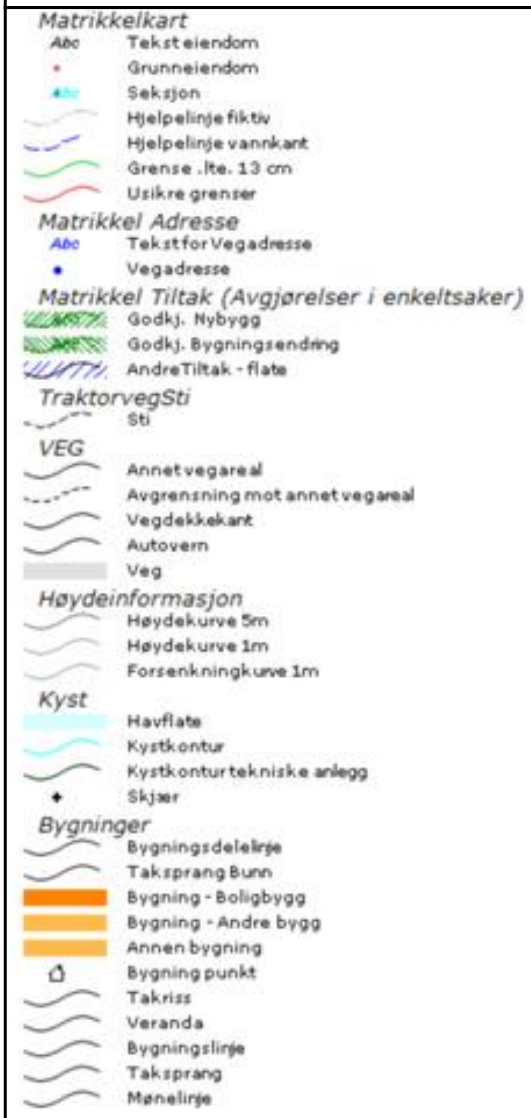
N

UTM-32



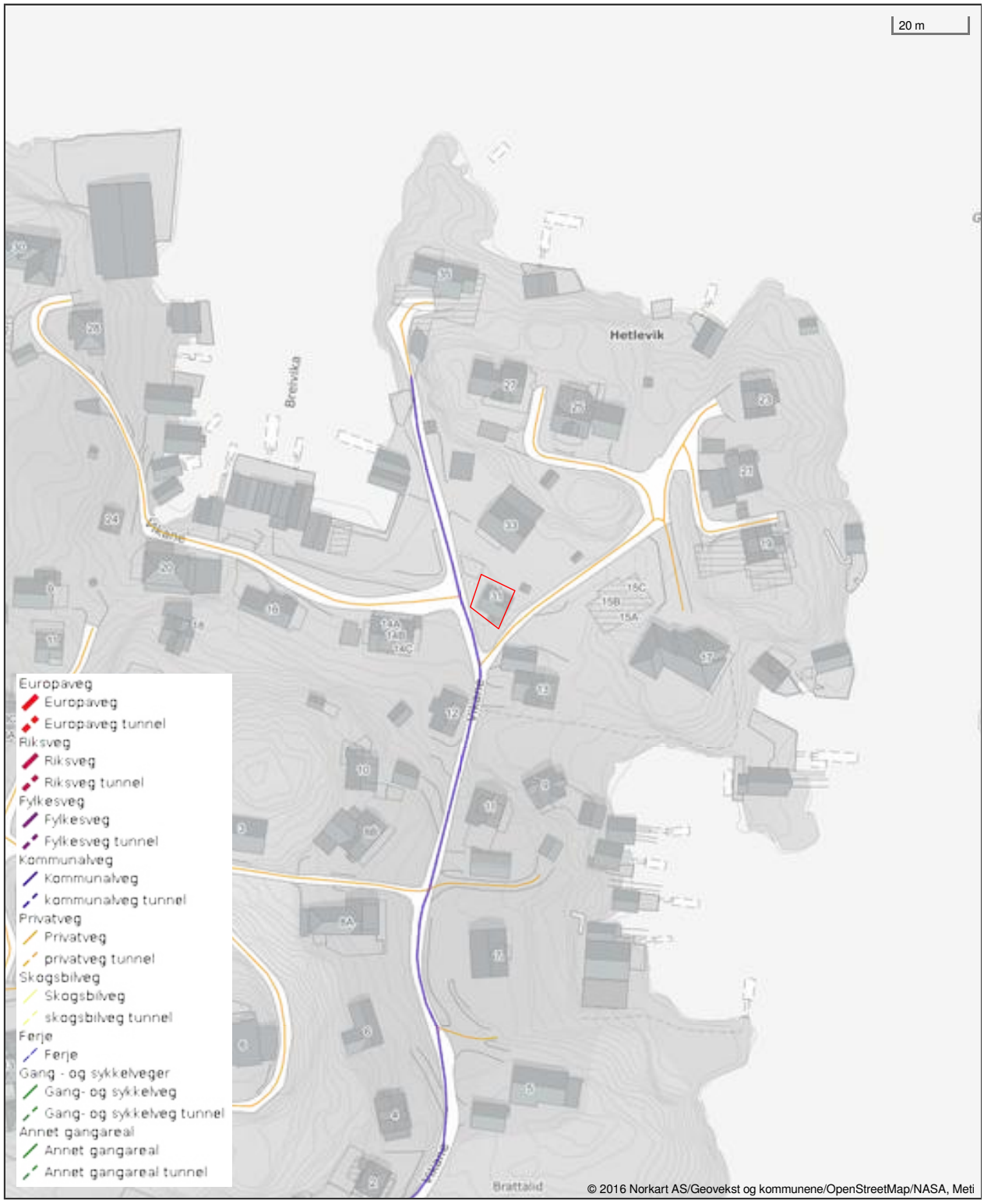
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 17.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 13/12//



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: 17.02.2026

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.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vikane 31, 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** 99 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/12
Adresse: Vikane 31
Dato: 17.02.2026
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 200

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - 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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	98.9
Etablert dato	26.10.1904	Historisk oppgitt areal	360
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.04.2020 28.04.2020	2019/7676		13/12, 13/428, 13/623
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.01.2020 28.04.2020	2019/7676	Tinglyst 06.05.2020	13/12 (-203,5), 13/643 (203,5) 13/428, 13/623
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	13/12
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	01.11.2012 01.11.2012	10/2750	Skal tinglyses 10.06.2020	13/623 (1558,9) 1247-Mnrmangler, 13/4, 13/8, 13/12, 13/36, 13/58, 13/88, 13/151, 13/164, 13/171, 13/184, 13/189, 13/196, 13/197, 13/230, 13/232, 13/340, 13/373, 13/391, 13/428, 13/435, 13/445, 13/511, 13/519, 13/526, 13/552, 13/588
Arealmåling Arealmåling	01.11.1994			13/12 (360)
Skylddeling Skylddeling	26.10.1904			13/6, 13/12

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6705318.85	288268.55	0	Ja	98.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLSVIK EVEN EMIL F150955*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Vikane 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5304 HETLEVIK	Kirkesogn	07130301 Strusshamn
Grunnkrets	602 Hetlevik	Tettsted	5201 Askøy
Valgkrets	5 Askøy vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13618569		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 13618569: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.05.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vikane 31	H0101	13/12	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	145.3
Etablert dato	20.07.1948	Historisk oppgitt areal	60
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne	
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	13/184
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	01.11.2012 01.11.2012	10/2750	Skal tinglyses 10.06.2020	13/623 (1558,9) 1247-Mnrmangler, 13/4, 13/8, 13/12, 13/36, 13/58, 13/88, 13/151, 13/164, 13/171, 13/184, 13/189, 13/196, 13/197, 13/230, 13/232, 13/340, 13/373, 13/391, 13/428, 13/435, 13/445, 13/511, 13/519, 13/526, 13/552, 13/588
Arealmåling Arealmåling	01.11.1994			13/184 (60)
Skylddeling Skylddeling	20.07.1948			13/1, 13/184

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6705321.67	288265.83	0	Ja	145.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLSVIK EVEN EMIL F150955*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

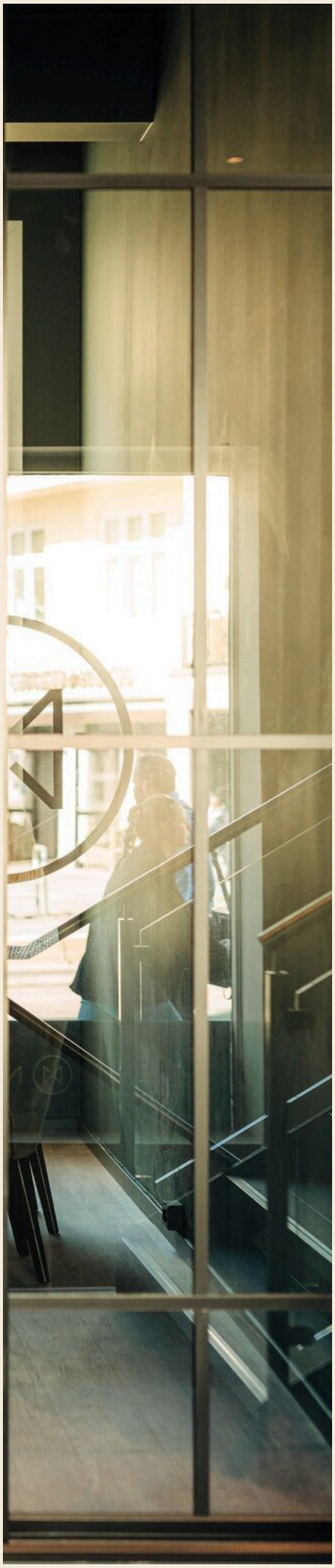
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

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

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

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

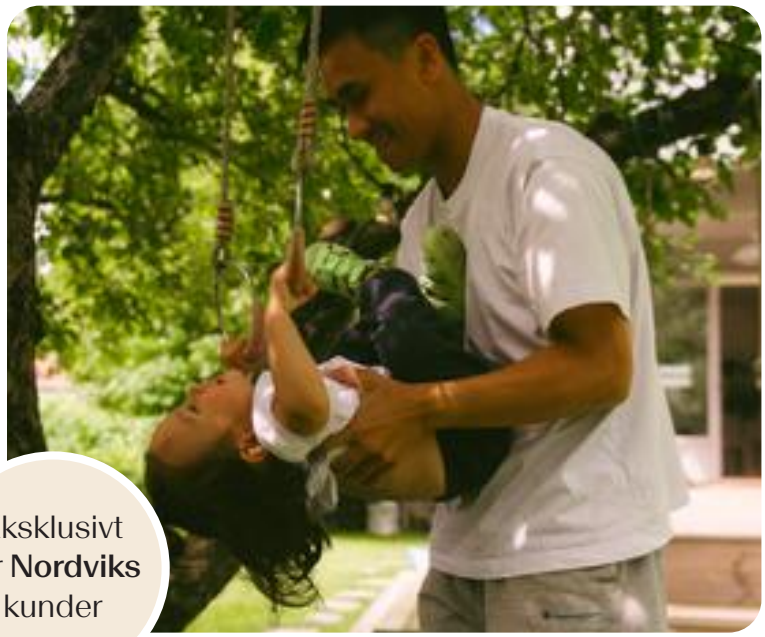


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0038/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vikane 31 5304 HETLEVIK
Matrikkel: Gnr 13, bnr 12 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 184 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tonje Roaldsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
t.roaldsen@nordvikbolig.no
980 11 167



Julie Stordalen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
j.stordalen@nordvikbolig.no
415 24 522

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: