

Nedre Storheia 34



Velkommen til

Nedre Storheia 34



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

Hauglandshella

Innholdsrik familiebolig (232m²) over 3 plan med utleiedel. Fantastiske utearealer med terrasse og hage. 6 sov & 3 bad

Prisantydning	6 290 000,-
Omkostninger	158 600,-
Totalpris	6 448 600,-
BRA-i	232 kvm
Totalt BRA	240 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2004

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







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/ Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Nedre Storheia 34 - en innbydende enebolig med utleiedel og solrike utearealer. Boligen ligger tilbaketrukket til i rolige omgivelser, i et trygt og etablert boligfelt - her vil både store og små trives!

- Terrassearealer på totalt 79m² med svært gode solforhold midtsommers
- 2 flate, lettstelte plener
- Familievennlig planløsning med 6 soverom, 3 bad og separat vaskerom
- Leiligheten kan leies ut og betjene deler av ditt boliglån
- Gode parkeringsmuligheter på egen tomt

- 8 min gange til busstopp
- 4 min kjøring til Meny og 5 min til Joker
- 15 min til Kleppestø senter
- 25 min til Bergen
- Umiddelbar nærhet til turmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	232 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	240 kvm
TBA:	79 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 75 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré/hall/trapperom, stue/kjøkken, bad og vaskerom.
BRA-e: 8 kvm. Bod med utvendig adkomst.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 64 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Gang/hall/trapperom, fire soverom og bad.
Total BRA: 68 kvm.

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

IMOTIV.NO

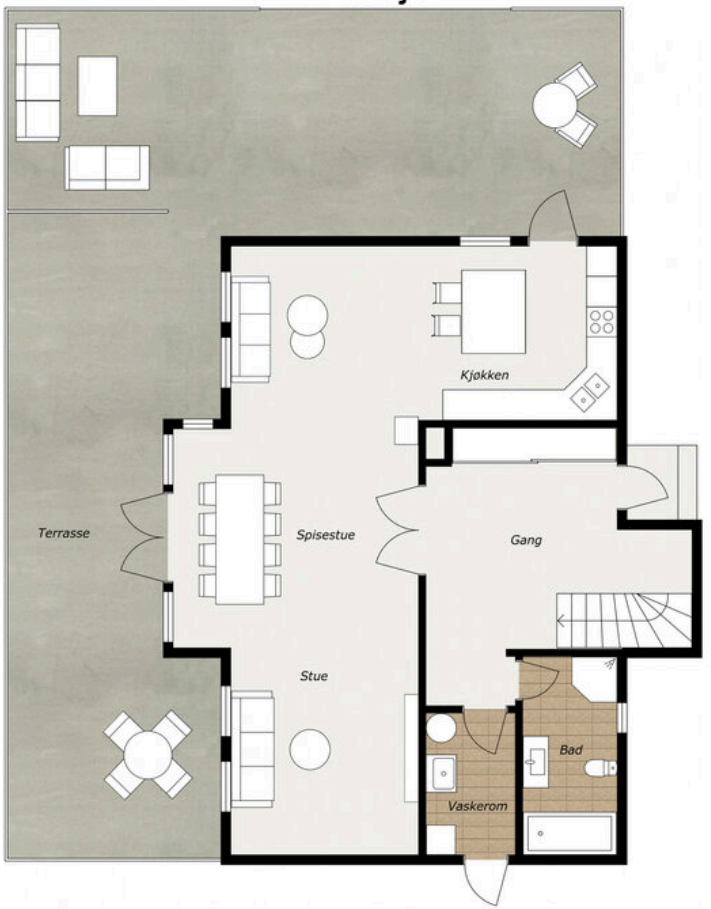
Nedre Storheia 34

Kjeller



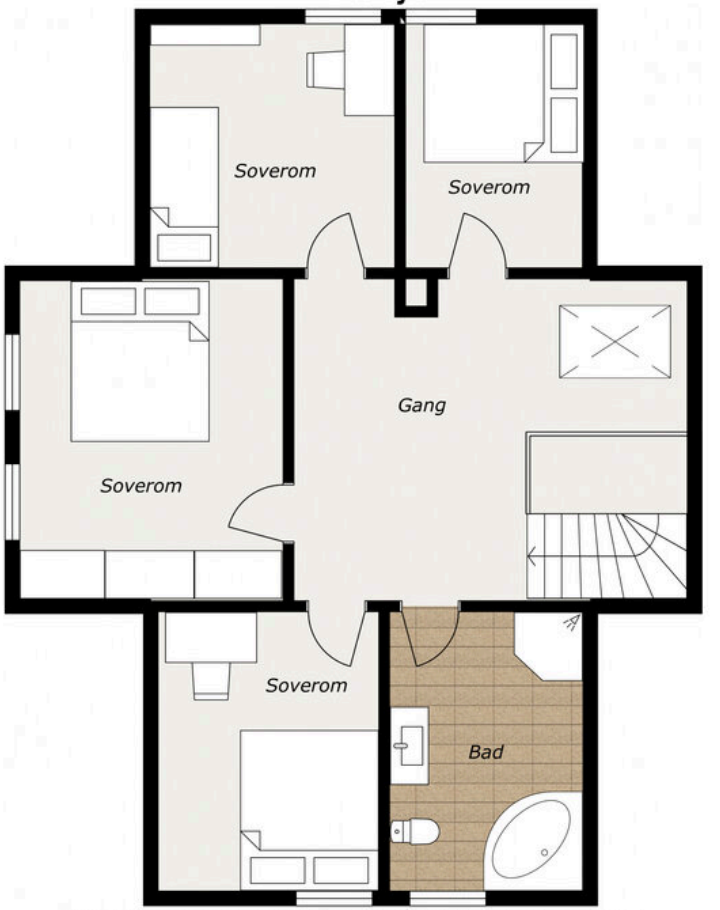
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Nedre Storheia 34
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Nedre Storheia 34
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




NO 2
NO 1


Canal Digital
POST












BOSCH




























































TAKE THE
OPEN
ROAD






34

Informasjon

Nedre Storheia 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0098/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17, bnr 485 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Selger
Odd Eide Knudsen

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
177 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 448 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 467 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2004

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 232 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 240 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 75 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré/hall/trapperom, stue/kjøkken, bad og vaskerom.
BRA-e: 8 kvm. Bod med utvendig adkomst.

Total BRA: 97 kvm.
TBA: 64 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Gang/hall/trapperom, fire soverom og bad.
Total BRA: 68 kvm.

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

2024:
- Nytt soverom, vegg, dør (1 av 4 soverom)

2023:
- Ny parkett loftstue og 1 soverom

2022:
- Ny hagebelysning m/Astrour samt nye utebelysning på hus, pergola, gjerdet og innkjørsel

2021:
- Byttet alle downlights til LED

2019:
- Asfalt, drenering 4 steder rundt bolig vekk fra huset
- Oppussing hageleilighet og laget 3 luftekanaler/ventiler ekstra

2017:
- Steinvegg bak vedovn i stue
- Ny parkett i stuen

2010:
- 2 Nye bad bygget og steinfliser gang
- Nye innerdører

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Arthur J.Thorsen AS. Det ble bygget 2 helt nye bad i desember 2009/januar 2010(1 og 2. etg).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Arthur J.Thorsen AS. Det ble bygget 2 helt nye bad i desember 2009/januar 2010(1 og 2. etg).

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Arthur J.Thorsen AS. Det ble bygget 2 helt nye bad i desember 2009/januar 2010(1 og 2. etg).

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Det ble lagt renner med rist på 2 hushjørner som leder vann vekk

fra hus før vi asfalterte oppkjørsel, samt renner ført vekk fra hus på to hushjørner på nedsiden ved hageleilighet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. El Teknikk byttet alle spotter i tak i hele hoved huset(1 og 2etg) til LED Downlights samt byttet dimmere. RGR Elektro AS montert astrour, hagebelysning, byttet alle vegglys på huset til SG Artes samt SG Artes lys på gjerde i innkjørsel bla.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Hageleilighet i 2011 og hoved del skal kontrolleres i 2025 iflg. NorgesNett: Det lokale El-tilsyn Norgesnett E-post: dle@norgesnett.no.

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.?
- Har bygget en pergola og et dukkehus i hagen.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Ventilasjon er det tatt service og rengjøring på med maskiner MERV 16 klasse og roterende børster i 2022.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Det ble tatt radonmåling og sendt inn, men selskapet gikk konkurs og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Bad 1 og 2. etg ble bygget nytt i 09/10 og ikke hatt noen problemer etter det.

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)
- Ja. Innvendig bod i underetasjen fant takstmann tegn fukt. Dette kan utbedres ved å endre et nedløp på utsiden.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Noen ganger klukke lyder i vask på kjøkken. Det kan gå mnd i mellom vi hører noe.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Stekeovn der virker kun varmluft funksjonen (Opplyst til takstmann).

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Takstmann var her 19/3-25 og påpekte kun fukt i et lite området i bod/kjeller.

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?
- 5/8-2004 var takstmann og Byggmester Einar Johnsen i Johnsen Taksering. Takstmann og byggmester Trond Bertelsen i Takstoppdrag AS var her 19/3-25.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Grunnmur i plasstøpt betong.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning.
- Vinduer av isolerglass i hvite trekarmer.
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og tegltakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendig rom under terreng.
- Vannledninger.
- Drenering v/hjørne utenfor bod med utvendig adkomst.
- Overflater gulv på vaskerom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig nedløp og beslag.
- Utvendig veggkonstruksjon.
- Vinduer.
- Utvendige dører.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Sørvendt terrasse med utgang fra stue i utleiedel.
- Påpekte punkter på overflater innvendig.
- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn.
- Radon.
- Innvendige trapper.
- Påpekte punkter på innerdører.
- Ventilasjon.
- Varmesentral.
- Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg.
- Drenering.
- Grunnmur og fundamenter.
- Terrengforhold.
- Overflater vegger og himling på bad i U. etasje.
- Overflater gulv på bad i U. etasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i U. etasje.
- Sanitærutstyr på bad i U. etasje.
- Overflater og innredning på kjøkken i U. etasje.
- Overflater vegger og himling på bad i hovedetasje.
- Overflater gulv på bad i hovedetasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i hovedetasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom.
- Overflater og innredning på stue/kjøkken i hovedetasje.
- Overflater vegger og himling på bad i loftsetasje.
- Overflater gulv på bad i loftsetasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i loftsetasje.
- Sanitærutstyr og innredning på bad i loftsetasje.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Gjenkledd del på utvendig takkonstruksjon.
- Tilliggende konstruksjoner på bad i loftsetasje.

Lovlighet - krav for rom til varig opphold:

Avvik daglysflate:

- Vinduer i stue/kjøkken i utleiedel tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til

gulvareal.

Avvik rømningsvei:
- Vinduer har mindre åpnings bredde enn 0,50 m. Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Det er krav til en rømningsvei pr. etasje. I u-etg og hoved-etg er det rømningsalternativer via ytterdører og terrassedører, slik at åpningsvinduer med liten bredde i disse to etasjene ikke er avvik på rømningsvei. Men i loft-etg er det vinduer som er rømningsvei.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i entré/hall/trapperom, stue/kjøkken og begge bad i hoveddel
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i hoveddel
- Peis i stue i hoveddel
- Gulvvarme i alle rom i U. etasje (med unntak av bod)

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 512,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 27 512,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing/tilsyn. Renovasjon faktureres direkte av BIR, og gebyr for dette må påregnes i tillegg til de kommunale avgiftene.

Velavgift
Kr 2 000,- pr. år
Pliktig medlemskap i Nedre Storheia Vel. Selger opplyser at det betales kr 2 000,-

årlig til velforeningen.

Eiendomsskatt

Kr 4 285,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 4 285,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 816 198,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 264 793,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 4165542

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 551 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

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

Velkommen til Nedre Storheia 34! En flott bolig beliggende i et attraktivt boområde med kort avstand til de fleste gjøremål. Eiendommen ligger i et etablert og populært boligområde. Omgivelsene er svært barnevennlige med kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg som sørger for gode oppvekstsvilkår. Til tross for den sentrale beliggenheten, har eiendommen en fredelig og landlig beliggenhet.

På Ravnanger finner du butikksenter med det meste man skulle trenge i hverdagen. Nærmeste dagligvarebutikk Meny Ravnanger som ligger bare 4 minutters kjøring unna. Ellers er det 5 minutters kjøring til Joker Hanøy. Nærmeste busstopp ligger bare 8 minutters gange unna. Her går linje 495.

Barnehager og skoler
7 min gange til Lykketrollet Fus barnehage
10 min gange til Tveit barnehage
11 min gange til Tveit skole
5 min kjøring til Ravnanger barnehage
5 min kjøring til Ravnanger ungdomsskole
14 min kjøring til Askøy videregående skole
16 min kjøring til Hop videregående skole

Kjøretiden til Kleppestø, kommunens administrasjonssenter, er ca. 15 minutter. Her finnes alt av offentlige tilbud samt handlesenteret Kleppestø senter. Fra Kleppestø kan du også ta hurtigbåten til Bergen sentrum med en overfartstid på ca. 12 minutter. Ønsker du å ta bilen, er kjøretiden til Bergen sentrum rundt 25 minutter.

Området byr også på et rikt utvalg av tur- og fritidsmuligheter. Fra boligen er det gangavstand til sjø og de gleder det medfølger!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.09.2009. Denne gjelder enebolig m/leilighet.

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

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet - krav for rom til varig opphold:
Avvik daglysflate:
- Vinduer i stue/kjøkken i utleiedel tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Avvik rømningsvei:
- Vinduer har mindre åpningsbredde enn 0,50 m. Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Det er krav til en rømningsvei pr. etasje. I u-etg og hoved-etg er det rømningsalternativer via ytterdører og terrassedører, slik at åpningsvinduer med liten bredde i disse to etasjene ikke er avvik på rømningsvei. Men i loft-etg er det vinduer som er rømningsvei.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Det ene soverommet i utleiedelen er opprinnelig byggemeldt som stue/kjøkken, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Badet i utleiedelen er opprinnelig byggemeldt som soverom, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- En liten del av det andre soverommet i utleiedelen er opprinnelig byggemeldt som gang, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Gangen i utleiedelen er opprinnelig byggemeldt som bad og gang, jf. byggetegninger. Innredning av gangen er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av gangen som er byggemeldt som bod ikke godkjennes som gang, og at den delen av rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
- En av bodene i utleiedelen er opprinnelig byggemeldt som bad, jf. byggetegninger.
- Vegg mellom stue og kjøkken i 1. etasje er tatt vekk.
- En del av stuen i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som soverom, jf.

byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Hovedsoverommet i loftsetasjen er opprinnelig byggemeldt som loftstue, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Plan 86-00 - Gnr. 17 bnr. 243 mfl., Storheia, Kollevåg, ikrafttredt 28.02.1991, regulert til boliger.

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 9002 - kommuneplanens arealdel 2024-2036.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 13.02.2004 - Dokumentnr: 2231 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Kjøper er solidarisk ansvarlig både praktisk og økonomisk for drift og vedlikehold av de private anleggene sammen med de øvrige brukerne fra det tidspunkt tilkopling finner sted. Etter at kjøpekontrakten er tinglyst kan denne bestemmelse ikke avlyses uten eller samtykke fra Askøy kommune.
Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller til å legge ledninger i kabelgrøft over tomten, uten å yte erstatning for dette. Videre har kommunen og/eller selger adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.) og kloakk over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter, kummer og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold. For fremføring av ledninger eller kabler for elektrisitet og telefon til den enkelte tomt gjelder Lysverkenes og Televerkets særlige vilkår. Kjøperen må selv bære de omkostninger som faller på hans tomt. Det må ikke bygges, fundamenteres eller beplantes nærmere ledninger enn det kommunen kan godkjenne og slik at murer, fundamenter eller beplantning ikke lider skade i tilfelle ledningene blir oppgravet. Eventuell veifylling som inngår i tomten er kalusulert og graving i disse fyllinger må ikke utføres slik at veiene kan skades.
Kjøper har gjerdeplikt mot selger eller annens eiendom og mot fellesarealer. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder gjerdelovens bestemmelse, og i tillegg eventuelle reguleringsbestemmelser. Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Trær som står på tomten skal i størst mulig utstrekning bevares. Fjerning av trær i fellesområder og/eller friområder er ikke tillatt.

Tinglyst 17.11.2004 - Dokumentnr: 18206 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening,
Best. om drift og vedlikehold av felles tekn. anlegg på
Bnr. 243
Pliktig medlemskap i velforening for drift og vedlikehold av fellesareal og felles tekniske anlegg på gnr. 17 bnr. 243.

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

Styreleder i velforeningen opplyser om at gaten skal asfalteres på nytt innen de neste 4-5 årene, og at det er en estimert kostnad på kr 15 000-20 000,- per husstand. Denne kostnaden må dekkes av ny eier, og kommer utenom årskontigenten.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 010,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 127 500,- 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 13. april 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nedre Storheia 34

Tilstandsrapport

Enebolig med utleiedel
Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
ASKØY kommune
gnr. 17, bnr. 485

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2207 **Referansenummer:** OV5137

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over tre plan, bygget i 2004.
Vest/sørvendt terrasse på 64 m² med utgang fra stue og kjøkken, hvorav 14,6 m² er overbygd.
Sørvendt terrasse på 15 m² med utgang fra stue i utleiedel.
Tilhørende overbygd utvendig skur, bygget i 2004.
Utleiedel i u-etg (3 roms leilighet på 74 m²).

Eiendommen ble etablert 12.12.2003 og har gnr. 17 og bnr. 485 i Askøy Kommune. I 2004 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over tre plan og har saltak med tegltakstein. Boligen er registrert som «Enebolig med hybel/sokkelleilighet» i eiendomsregisteret og det er to boenheter, U0101 og H0101. Nåværende eier kjøpte eiendommen i 2009, tinglysningsdato: 22.10.2009. Det er gjort flere oppgraderinger etter overtagelsen. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen er 21 år. Det er ingen store utskiftninger som må påregnes utvendig med med det første, men etterhvert bør det foretas oppgraderinger/ev. utskiftninger v/ behov. Det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Enebolig med utleiedel - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og tegltakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter og pipebeslag i aluminium/stål. Taktekking er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning. Ytterkledning er fra byggeår.

Vinduer og dører:
Isolerglass i hvite trekarmer. Ett Velux takvindu.
Ytterdør utleiedel: Hvit dørblad med felt av cotsweldglass.
Ytterdør bod: Hvit dørblad.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Døren har Yale Doorman kodelås.
Terrassedører: Hvite tredører med felt av isolerglass. To-fløyet dør i stue.
Ytterdør vaskerom: Hvit tredør med felt av isolerglass (ikke i bruk).
Terrassedør utleiedel: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Vinduene er fra byggeår, unntatt tre stk. Tre soveromsvinduer i loft-etg ble skiftet i 2023 (produksjonsår: 2018/2019). Dørene er fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, tre-stavs ask parkett, skiferfliser.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Takplater, malt platekledning, malt panel.

Oppgraderinger:
- Nye gulvfliser i entre/hall/trapperom i 2010.
- Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i hoved-etg i 2015/2016.
- Nye parkettgulv i loft-etg i 2018.
- Ny skillevegg for tillaging av ekstra soverom i loft-etg i 2024.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue i hoved-etg. Peisovn med glassfront. Produsent: Westfire. Fra byggeår.
Feieluke er plassert entre/hall i hoved-etg og i stue i u-etg.

Innvendig trapp:
Hvitmalt tretrapp med beisede furutrinn. Trappen har lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpresset slett dørblad, formpressete profilerte dørblad.
To-fløyet dør med glassfelt mellom entre/hall/trapperom - stue.

Seks innerdører/dørblad i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i 2010. En ny innerdør i loft-etg i 2024. Øvrige innerdører er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad hoved-etg. Areal: 5,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble innredet i 2010 i forbindelse med forsikringssak mot tidligere eier. Arbeidet ble utført av Murmester Arthur J. Thorsen AS m/samarbeidspartnere.

Bad loft-etg. Areal: 8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, boblebadekar.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble innredet i 2010. Arbeidet ble utført av Murmester Arthur J. Thorsen AS m/samarbeidspartnere.

Vaskerom. Areal: 3,7 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling. Keramiske fliser på vegg v/utslagsvask.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, sentralstøvsuger.
Avtrekksventil i himling.

Vaskerom er fra byggeår.

Bad u-etg (utleiedel). Areal: 7,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett,

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i vegg.

Badet er fra byggeår.

KJØKKEN Gå til side

Hoved-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 58 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning. Ett overskap med glassfronter.
Malt heltre benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (AEG). Fra ca 2019/2020.
- Oppvaskmaskin (Bosch). Fra ca 2016/2017.
- Microbølgeovn (Bosch).
- Kjøleskap (Siemens). Fra ca 2016/2017.

Utleiedel. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 28,3 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Norema kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap i bod med utvendig adkomst og på vaskerom. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter til sammen. Type varmtvannstank: Dobbelmantlet. Fra byggeår. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i bod i utleiedel. Volum: 198 liter. Fra byggeår. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Vannbåren varme.
Boligen har vannbåren gulvvarme i entre/hall/trapperom, stue/kjøkken og på begge bad i hoveddel. Vannbåren varme oppvarmes via varmtvannstank.

Ventilasjon:
Boligen (hoveddel) har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen.
Luftbehandlingsaggregat er plassert bak knevegg på loft. Type: Covent. Fra byggeår. Utleiedel har ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Aggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Villavent. Fra byggeår.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/hall/trapperom.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 5 stk), strømmåler, tidsur.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 2 stk.
16 ampere. 8 stk.
10 ampere. 3 stk.

Sikringsskap i entre/gang i utleiedel.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 4 stk), strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 2 stk.
16 ampere. 6 stk.
10 ampere. 1 stk.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i alle rom i hoved-etg og loft-etg, unntatt vaskerom. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i alle rom i u-etg, unntatt bod.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med to uttak. Motor/beholder er plassert på vaskerom. Type: Beam. Ny motor/beholder i 2020.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Lekehytte er ikke nærmere beskrevet eller vurdert i denne rapport. Asfaltert biloppstillingsplass med plass til flere biler. Det ble asfaltert i 2019.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med utleiedel

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

Overbygd utvendig skur

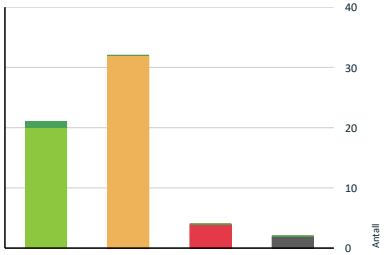
• Det foreligger ikke tegninger

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

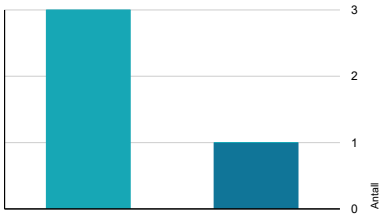
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Drenering v/ hjørne utenfor bod med utvendig adkomst	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (3,7 m²) > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Sørvendt terrasse med utgang fra stue i utleiedel.	Gå til side
Innvendig > Overflater - påpekte punkter	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innerdører - påpekte punkter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (7,1 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (7,1 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (7,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (7,1 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > U-etg > Stue/kjøkken (28,3 m²) > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,9 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,9 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (3,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Hoved-etg > Stue/kjøkken (58 m²) > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (8 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (8 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (8 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



Byggeår
2004

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygninger har behov for jevnlig vedlikehold.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taktekking er fra byggeår.

Mrk.
Søyle v/inngangsparti skal skiftes før salg.

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

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Tegltakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.



Taktekking sett fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter og pipebeslag i aluminium/stål.

Renner, nedløp, beslag og takhetter er fra byggeår.
Det er snøfangere på tak v/inngangsparti .

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

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

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.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (gjelder ett nedløp).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres på hele taket v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. og utbedre nedløp som ligger v/kum.



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

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ukurant avslutning av nedløp. Denne løsningen fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren. Nedløp bør gå helt nedtil kum, ev. med gjennomføring i kum slik at grunnmuren får mindre fuktpåvirkning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av stående trekledning.

Ytterkledning er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Flere kledningsbord på værutsatte sider er væroppsprukket/slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages god lufting mellom kledning - vindtetting.

Overvåk tilstanden på ytterkledning, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Synlig trevirke/svill på hjørne av boligen. Trevirke/svill bør tildekkes.



Væroppsprukkede kledningsbord. Bør undersøkes nærmere og ev. skiftes v/ behov.

TG IU Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon på takets oppbygging, om mulig. På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Ingen tegn til skader v/ besiktigelse av synlige taksperr bak knevegg.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Ett Velux takvindu.

Vinduene er fra byggeår, unntatt tre stk.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flere værutsatte vinduer har slitasje i utvendig trevirke. Begynnende råte ble observert enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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



Slitasje i utvendig karm.



Begynnende råte i utvendig karm.

TG 1 Nyere vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer.

Tre soveromsvinduer i loft-etg ble skiftet i 2023 (produksjonsår: 2018/2019).
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

TG 2 Dører

Ytterdør utleiedel: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør bod: Hvit dørblad.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Døren har Yale Doorman kodelås.
Terrassedører: Hvite tredører med felt av isolerglass. To-fløyet dør i stue.
Ytterdør vaskerom: Hvit tredør med felt av isolerglass (ikke i bruk).
Terrassedør utleiedel: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Dørene har slitasje flere steder, spesielt i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det bør monteres takoverbygg v/ ytterdører i u-etg for å skjerme dørene mot vær og vind. Dette kan forlenge levetiden.



Slitasje/svelling i nedre del av ytterdør i u-etg.



Yale doorman kodelås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest/sørvendt terrasse på 64 m² med utgang fra stue og kjøkken, hvorav 14,6 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Profilerte aluminiumsplater under deler av altan.
Rekkverk av stående spiler og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Overbygd del i trekonstruksjoner med pulttak. Taket er tekket med profilerte plastplater. Overbygd del ble tillaget i 2021/2022.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke er væroppsprukket flere steder, spesielt terrassebordene. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på profilerte aluminiumsplater under altan.

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Overvåk tilstanden på profilerte takplater under altan jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må profilerte takplater skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Vestvendt terrassedel.



Slitasje i nedre del av søyle. Noen Søyler går helt nedtil terreng. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning i nedre del. Løsning bør utbedres.



Rennemerker på grunnmur. Overgang mellom grunnmur - profilerte takplater bør lokal utbedres/tettes.

TG 2 Sørvendt terrasse med utgang fra stue i utleiedel.

Sørvendt terrasse på 15 m² med utgang fra stue i utleiedel.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke er væroppsprukket flere steder, spesielt terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Terrasse med utgang fra stue i utleiedel.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, tre-stavs ask parkett, skiferfliser.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Takplater, malt platekledning, malt panel.

Oppgraderinger:
- Nye gulvfliser i entre/hall/trapperom i 2010.
- Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i hoved-etg i 2015/2016.
- Nye parkettgulv i loft-etg i 2018.
- Ny skillevegg for tillaging av ekstra soverom i loft-etg i 2024.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

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

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

TG 2 Overflater - påpekte punkter

Gulv: Laminat, skiferfliser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv i utleiedel har svelling/slitasje i flere skjøter i utleiedel. Bom registrert i flere gulvfliser i entre/hall/trapperom. Noen gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselim.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak. Vedr. gulvfliser som delvis er løsnet fra fliselim: Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.

Laminatgulv i utleiedel bør lokal utbedres/skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i laminatskjøter i stue/kjøkken i utleiedel.



Fuktutsvelling i laminatskjøter i stue/kjøkken i utleiedel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 20 mm skjevheter registrert v/kontroll. De største skjevhetene ble registrert i stue/kjøkken i hoved-etg.

Kommentar:
Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Dersom det er skjulte avvik som svekkelser, underdimensjonert bjelkelag/etasjeskiller så er dette usynlig ved visuell befaring. Forbehold tas vedr. dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bilder viser skjevheter i gulv i stue i hoved-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue i hoved-etg.

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue i hoved-etg. Peisovn med glassfront. Produsent: Westfire. Fra byggeår.
Feieluke er plassert entre/hall i hoved-etg og i stue i u-etg.

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

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Påført kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater.

Gulv mot grunn:
Isolert betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Bod med utvendig adkomst.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 20,9 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 81,4 % ved en temperatur på 6,1 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Kun demontering/åpning av påført kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Relativ luftfuktighet inni påført vegg er i øvre sjikt. Påførede kjellervegger, kombinert med drenering fra byggeår, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger er det avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser og utbedringer av eventuelle skader i påførede kjellervegger i hjørne av bod med utvendig adkomst. Kostnadsestimat kan bli høyere dersom det er avvik/skader i større omfang enn i bod med utvendig adkomst. Kostnadsestimat inkluderer ikke arbeid på utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling av trefukt/vektprosent.



Måling av relativ luftfuktighet.



Soppdannelse og fuktskade i nedre del av påført vegg i bod med utvendig adkomst.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Hvitmalt tretrapp med beisede furutrinn. Trappen har lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er påvist andre avvik:

Trappetrinn har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trappetrinn bør slipes og behandles v/ behov.



Innvendig trapp i boligen.



Slitasje/bruksmerker i trappetrinn.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset slett dørblad, formpressete profilerte dørblad.
To-fløyet dør med glassfelt mellom entre/hall/trapperom - stue.

Seks innerdører/dørblad i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i 2010. En ny innerdør i loft-etg i 2024. Øvrige innerdører er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Innerdører - påpekte punkter

Formpressete profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badedører har noe fuktutsvelling i nedre del. En innerdør i u-etg tar i karm og en innerdør i loft-etg glir igjen når den er delvis åpen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

U-ETG > BAD (7,1 M²)

Generell

Bad u-etg (utleiedel). Areal: 7,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i vegg.

Badet er fra byggeår.

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

U-ETG > BAD (7,1 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/riss i flere fuger mellom veggfliser i dusjsone. Det er malingslitt i himling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på flisefuger i dusjsone. Himling bør males.



Malingflass i himling.

U-ETG > BAD (7,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Det er lite/ingen fall til slukene.

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

Det er slitte fuger mellom gulvfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Pga. fallforhold så bør det monteres lukket dusjkabinett på dette badet frem til en eventuell oppgradering (se punkt sluk, membran og tettesjiikt).

Fuger mellom gulvfliser i dusjsone bør refuges.



Slitte fuger mellom gulvfliser i dusjsone.

U-ETG > BAD (7,1 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast (2 stk), fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

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

Slukrister er ikke plassert i senter av sluk.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk i gulv.

U-ETG > BAD (7,1 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har fuktutsvelling noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.

U-ETG > BAD (7,1 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

Mrk.
Deksel bør monteres på ventil.

U-ETG > BAD (7,1 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 68,1 % ved en temperatur på 16,5 grader.

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

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



Måling av relativ luftfuktighet.

HOVED-ETG > BAD (5,9 M²)

Generell

Bad hoved-etg. Areal: 5,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble innredet i 2010 i forbindelse med forsikringssak mot tidligere eier. Arbeidet ble utført av Murmester Arthur J. Thorsen AS m/samarbeidspartnere.

HOVED-ETG > BAD (5,9 M²)

TG 2 **Overflater vegger og himling**

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtsone. Det er slitasje/riss i flere fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl. Overvåk tilstanden på flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.

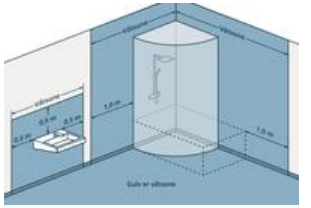


Vindu i våtsone.

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Bilde til opplysning.

HOVED-ETG > BAD (5,9 M²)

TG 2 **Overflater Gulv**

Keramiske fliser på gulv. Det er vannbåren varme i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 1,4 cm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone og 2,4 cm fall fra gulv v/dør til sluk v/baderomsinnredning.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

HOVED-ETG > BAD (5,9 M²)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast (2 stk).
Membran: Smøremembran.

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

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (5,9 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (5,9 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > BAD (5,9 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i entre/hall/trapperom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 41,2 % ved en temperatur på 20,6 grader.

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

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

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.

HOVED-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

Generell

Vaskerom. Areal: 3,7 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling.
Keramiske fliser på vegg v/utslagsvask.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, sentralstøvsuger.
Avtrekksventil i himling.

Vaskerom er fra byggeår.

HOVED-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malt platekledning på vegger, takplater i himling. Keramiske fliser på vegg v/utslagsvask.

HOVED-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

TG 3 **Overflater Gulv**

Våtromsbelegg på gulv. Motfall til sluk. Dvs 0,3 cm motfall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat gjelder utbedring av vaskeromsgulv pga. motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet har fungert med dette avviket siden 2004. Det er oppbrett på våtromsbelegg langs vegger. For å lukke TG 3 avvik må fallforhold mot sluk utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HOVED-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Synlig våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk i gulv.

HOVED-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, sentralstøvsuger.

HOVED-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i stue. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38,8 % ved en temperatur på 23,4 grader.

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

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

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.

LOFT-ETG > BAD (8 M²)

Generell

Bad loft-etg. Areal: 8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, boblebadekar.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble innredet i 2010. Arbeidet ble utført av Murmester Arthur J. Thorsen AS m/samarbeidspartnere.

LOFT-ETG > BAD (8 M²)

TG 2 **Overflater vegger og himling**

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert nærmt våtsone.

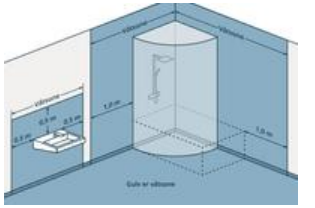
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Man bør være forsiktig med vannsøl nærmt vindu v/bruk av badekar.



Vindu nærmt våtsone.



Bilde til opplysning.



Fuktutsvelling i mdf tilsetning på bad

LOFT-ETG > BAD (8 M²)

TG 2 **Overflater Gulv**

Keramiske fliser på gulv. Det er vannbåren varme i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 1,6 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Bom registrert i flere gulvfliser. Noen gulvfliser inntil vegg under vindu virker å ha delvis løsnet fra fliselim.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. fallfordhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

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

Vedr. gulvfliser som delvis er løsnet fra fliselim: Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.

LOFT-ETG > BAD (8 M²)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Sluk av plast.
Membran: Smøremembran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Drenshull under vegghengt toalett er ikke lokalisert.

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

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

LOFT-ETG > BAD (8 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, boblebadekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er fuktutsvelling noen steder på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.



Røropplegg under servant.



Røropplegg under servant.

LOFT-ETG > BAD (8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

LOFT-ETG > BAD (8 M²)

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

U-ETG > STUE/KJØKKEN (28,3 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Utleiedel. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 28,3 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Norema kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket.

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Fuktutsvelling i benkeplate v/ vask.

U-ETG > STUE/KJØKKEN (28,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Villavent. Fra byggeår. Kjøkkenventilator er tilkoblet aggregat.

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

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (58 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Hoved-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 58 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning.
Ett overskap med glassfronter.
Malt heltre benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (AEG). Fra ca 2019/2020.
- Oppvaskmaskin (Bosch). Fra ca 2016/2017.
- Microbølgeovn (Bosch).
- Kjøleskap (Siemens). Fra ca 2016/2017.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Flere integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Stekeovn fungere kun på varmluft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (58 M²)

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator. Produsent: Asko. Fra byggeår. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap i bod med utvendig adkomst og på vaskerom. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Indre deksel på rør i rør skap mangler. Tape under gjennomføringer i bunn i rør i rør skap tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. En eventuell lekkasje inni skap vil kunne medføre fukt i vegg. Det er irr på samlestokk i rør i rør skap i bod med utvendig adkomst.

Tilstandsgrad 3 er gitt ettersom fordelerskap i bod med utvendig adkomst mangler har drensutløp til rom uten sluk. Kostnadsestimat gjelder etablering av sluk/avløp om det er mulig. Alternativt bør det monteres aquastop i rør i rør skap frem til en eventuell oppgradering av rørsystemet.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Andre tiltak:

Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran/tettesjikt. Røranlegget bør sjekkes av fagperson og tiltak bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rør i rør skap på vaskerom.



Rør i rør skap i bod med utvendig adkomst.



Irr på samlestokk i rør i rør skap i bod med utvendig adkomst.



Tape under gjennomføringer tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran med oppbrett.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

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

TG 2 Ventilasjon

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

Boligen (hoveddel) har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert bak knevegg på loft. Type: Covent. Fra byggeår. Utleiedel har ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Aggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Villavent. Fra byggeår.

Ventilasjonsanlegg i hoveddel ble rengjort i 2022 av Bergen BoligVentilasjon Rengjøring BBVR AS.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Luftbehandlingsaggregat bak knevegg på loft.

TG 2 Varmesentral

Vannbåren varme.
Boligen har vannbåren gulvvarme i entre/hall/trapperom, stue/kjøkken og på begge bad i hoveddel. Vannbåren varme oppvarmes via varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Sist service ble utført i ca 2020. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vannbåren varmesystem.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på v/ behov anlegget.

Pga vannvbåren varmesystemets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Rørsentral på vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter til sammen. Type varmtvannstank: Dobbelmantlet. Fra byggeår. Produsent: Oso Hotwater. Varmtvannstank i bod i utleiedel. Volum: 198 liter. Fra byggeår. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank i u-etg er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Det er våtromsbelegg og sluk i bod i uteleidel hvor varmtvannstank er plassert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Varmtvannstank på vaskerom i hoved-etg.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank i bod i u-etg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entre/hall/trapperom.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 5 stk), strømmåler, tidsur.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 2 stk.
16 ampere. 8 stk.
10 ampere. 3 stk.

Sikringsskap i entre/gang i utleiedel.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 4 stk), strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 2 stk.
16 ampere. 6 stk.
10 ampere. 1 stk.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i alle rom i hoved-etg og loft-etg, unntatt vaskerom. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i alle rom i u-etg, unntatt bod.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med to uttak. Motor/beholder er plassert på vaskerom. Type: Beam. Ny motor/beholder i 2020.

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.
   Opplysninger fra eier: 2004.

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

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

   Opplysninger fra eier: Jeg har samsvarserklæring på diverse oppgraderinger som er utført i forbindelse med oppussing. Jeg har ikke samsvarserklæring på el.arbeid som er fra byggeår.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Opplysninger fra eier: El.kontroll ble utført i 2011. Det er planlagt ny el.kontroll i 2025.

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid fra byggeår. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er ikke utført BKK kontroll siden 2011. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i entre i utleiedel.



Sikringsskap i entre/hall/trapperom i hoveddel.

TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat/skum. Fra 2024.

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.
Det er benyttet knotteplast som fuktsikring inntil grunnmuren.

Drenering er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng/asfalt. Knotteplast ligger ikke inntil grunnmur v/hjørner.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Knotteplast ligger ikke skikkelig inntil grunnmuren i område hvor det er dreneringsproblemer.

Tilstandsrapport



Ingen klemlist i øvre del av knotteplast.



Synlig knotteplast på v/ hjørne utenfor utleiedel.

TG 3 Drenering v/ hjørne utenfor bod med utvendig adkomst

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt (gjelder utenfor bod med utvendig adkomst). Kostnadestimat gjelder utbedring av drenering utenfor bod med utvendig adkomst. Nedløp som er avsluttet inntil grunnmuren er nok en medvirkende årsak til at det er fukt i bod med utvendig adkomst, men en tilstrekkelig utførelse på drenering ville forhindret at det ble fuktinnsig med denne løsningen. Kostnadsestimat er usikkert. Dersom det ikke må fjernes masser inntil grunnmuren så kan estimat på mellom 10000,- - 50000,- være tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Drenering må lokal utbedres i område utenfor bod med utvendig adkomst.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

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

Grunnmur i plasstøpt betong.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte riss/sprekker ble observert i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på riss/sprekker. Riss/sprekker bør tettes.



Riss/sprekk i grunnmur.



Riss/sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Drenering er fra byggeår. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Terrengforhold inntil boligen bør overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

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

Bygninger på eiendommen

Overbygd utvendig skur



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår

Kommentar
Byggeår: Ukjent.

Standard
Bygningen fremstår med enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takshingel.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Mrk.
Det er tegn til fuktinntrenging i tak.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleiedel

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	75	8		83	15
Hoved-etg	89			89	64
Loft-etg	68			68	
SUM	**232**	**8**			**79**
SUM BRA	**240**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/gang (6,4 m²), Bad (7,1 m²), Soverom (14,1 m²), Soverom 2 (9,6 m²), Stue/kjøkken (28,3 m²), Bod (3,4 m²)	Bod med utvendig adkomst (7,5 m²)	
Hoved-etg	Entré/hall/trapperom (18,7 m²), Bad (5,9 m²), Vaskerom (3,7 m²), Stue/kjøkken (58 m²)		
Loft-etg	Gang/hall/trapperom (15,9 m²), Bad (8 m²), Soverom (14,6 m²), Soverom 2 (9,3 m²), Soverom 3 (9,3 m²), Soverom 4 (9,2 m²)		

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,8 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,1 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,1 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken i hoved-etg er 2,37 m - 2,38 m og takhøyden på høyeste punkt på hovedsoverom i loft-etg er 3,17 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

AVVIK RØMNINGSVEI:
Vinduer har mindre åpnings bredde enn 0,50 m.
Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.
Det er krav til en rømningsvei pr. etasje. I u-etg og hoved-etg er det rømningsalternativer via ytterdører og terrassedører, slik at åpningsvinduer med liten bredde i disse to etasjene ikke er avvik på rømningsvei. Men i loft-etg er det vinduer som er rømningsvei.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Det er satt opp skillevegg i loft-etg for tillaging av ekstra soverom. Rominndeling i u-etg er delvis endret ihht. byggetegninger og det er satt opp skillevegg for tillaging av ekstra soverom.
Overbygd terrassedel er ikke inntegnet i byggetegninger eller søkt om til kommunen.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Overbygd utvendig skur

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig skur	

Kommentar

Utvendig skur er ikke målbart pga takhøyde. Gulvareal: 6,3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel	228	11
Overbygd utvendig skur	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Odd Eide Knudsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	17	485	0	0	551.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Storheia 34

Hjemmelshaver
Odd Eide Knudsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Tveit i Askøy Kommune.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Lyderhorn og omkringliggende fjell.
Området er hovedsaklig bebygd med eneboliger.

Ca 2,5 km til Ravnanger med fasiliteter som ungdomsskole, lege, idrettsanlegg, dagligvarebutikk, bensinstasjon, spisested mm.
Gangavstand til barneskole, barnehager og idrettsplass på Tveit. Kort vei til badeplasser, fiske og friluftsaktiviteter.
Gangavstand til bussholdeplass med bussforbindelser på Askøy og videre til Bergen.
Rutebåt mellom Kleppestø og Vågen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

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

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Lekehytte er ikke nærmere beskrevet eller vurdert i denne rapport.
Asfaltert biloppstillingsplass med plass til flere biler. Det ble asfaltert i 2019.

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

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter i grunn:
2004/2231-1/50 13.02.2004 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/18206-2/50 17.11.2004 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Pliktig medlemskap i velforening,
Best. om drift og vedlikehold av felles tekn. anlegg på
Bnr. 243

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

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Div kvitteringer/fakturaer			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 17 - Bnr 485
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OV5137

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

Knudsen, Odd Eide	9578-5992-4-3222996	2025-03-20 20:40:56

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
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
32-0098/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Odd Eide Knudsen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4165542
Forsikret i: TRYG

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arthur J.Thorsen AS. Det ble bygget 2 helt nye bad i desember 2009/januar 2010(1 og 2etg)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arthur J.Thorsen AS. Det ble bygget 2 helt nye bad i desember 2009/januar 2010(1 og 2etg)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arthur J.Thorsen AS. Det ble bygget 2 helt nye bad i desember 2009/januar 2010(1 og 2etg)

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble lagt renner med rist på 2 hushjørner som leder vann vekk fra hus før vi asfalterte oppkjørsel, samt renner ført vekk fra hus på to hushjørner på nedsiden ved hageleilighet.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Teknikk byttet alle spotter i tak i hele hoved huset(1 og 2etg) til LED Downlights samt byttet dimmere. RGR Elektro AS montert astrour, hagebelysning, byttet alle vegglys på huset til SG Artes samt SG Artes lys på gjerde i innkjørsel bla.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Hageleilighet i 2011 og hoved del skal kontrolleres i 2025 iflg NorgesNett: Det lokale El-tilsyn Norgesnett E-post: dle@norgesnett.no

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke el bil

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: Har bygget en pergola og et dukkehus i hagen

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

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

Ja

Beskriv: Ventilasjon er det tatt service og rengjøring på med maskiner MERV 16 klasse og roterende børster i 2022

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble tatt radonmåling og sendt inn, men selskapet gikk konkurs og det foreligger ingen dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: bad 1 og 2etg ble bygget nytt i 09/10 og ikke hatt noen problemer etter det

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

Nei

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)

Ja

Beskriv: Innvendig bod i underetasjen fant takstmann tegn fukt. Dette kan utbedres ved å endre et nedløp på utsiden

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

Nei

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

Nei

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

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

Eventuell kommentar: Noen ganger klukke lyder i vask på kjøkken. Det kan gå mnd i mellom vi hører noe

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?
Ja

Beskriv: Stekeovn der virker kun varmluft funksjonen (Opplyst til takstmann)

Offentlige og private forhold

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker hva dere mener, men godkjent som enebolig m/leilighet/utleie

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

Eventuell kommentar: Takstmann var her 19/3-25 og påpekte kun fukt i et lite området i bod/kjeller

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? 5/8-2004 var takstmann og Byggmester Einar Johnsen i Johnsen Taksering. Takstmann og byggmester Trond Bertelsen i Takstoppdrag AS var her 19/3-25

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

Eventuell kommentar: Øke husleien i Hage leilighet kan ny eier gjøre da vi tar leie langt under markedspris

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: 32-0098/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Knudsen, Odd Eide	2025-03-20

Identifikasjon

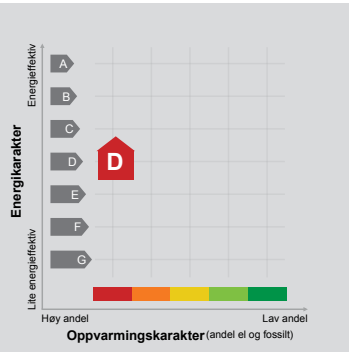
bankID Knudsen, Odd Eide

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Storheia 34
Postnummer	5310
Sted	HAUGLANDSHELLA
Kommunenavn	Askøy
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	485
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22994018
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89032
Dato	07.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nedre Storheia 34

Nabolaget Tveit/Kollevåg - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tveit skole (1-7 kl.)	**11 min**
310 elever, 17 klasser	1 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 k...	**5 min**
299 elever, 25 klasser	2.6 km
Askøy videregående skole	**14 min**
600 elever, 36 klasser	9.8 km
Hop videregående skole	**16 min**
32 elever, 4 klasser	10.9 km

Offentlig transport

Tveit skole	**8 min**
Linje 495	0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**29 min**
Linje F4, L4, R40	24 km
Bergen Flesland	**32 min**

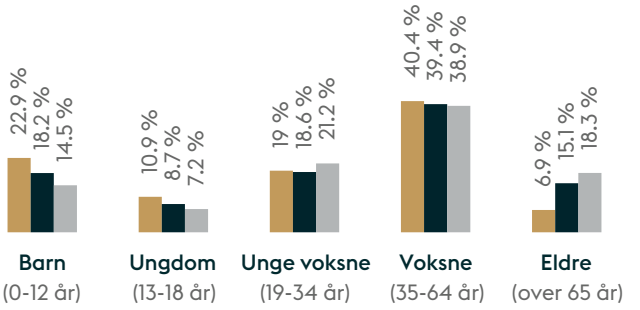
Barnehager

Lykketrollet Fus barnehage (1-...	**7 min**
82 barn	0.6 km
Tveit barnehage (0-5 år)	**10 min**
63 barn	0.8 km
Ravnanger barnehage (1-5 år)	**5 min**
37 barn	2.5 km

Dagligvare

Meny Ravnanger	**4 min**
Joker Hanøy	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveit/Kollevåg	2 315	807
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tveit skole	10 min
Fureneset boligområde, ballbin...	3 min
Pro Padel Askøy	9 min
Storebotn Gym	9 min

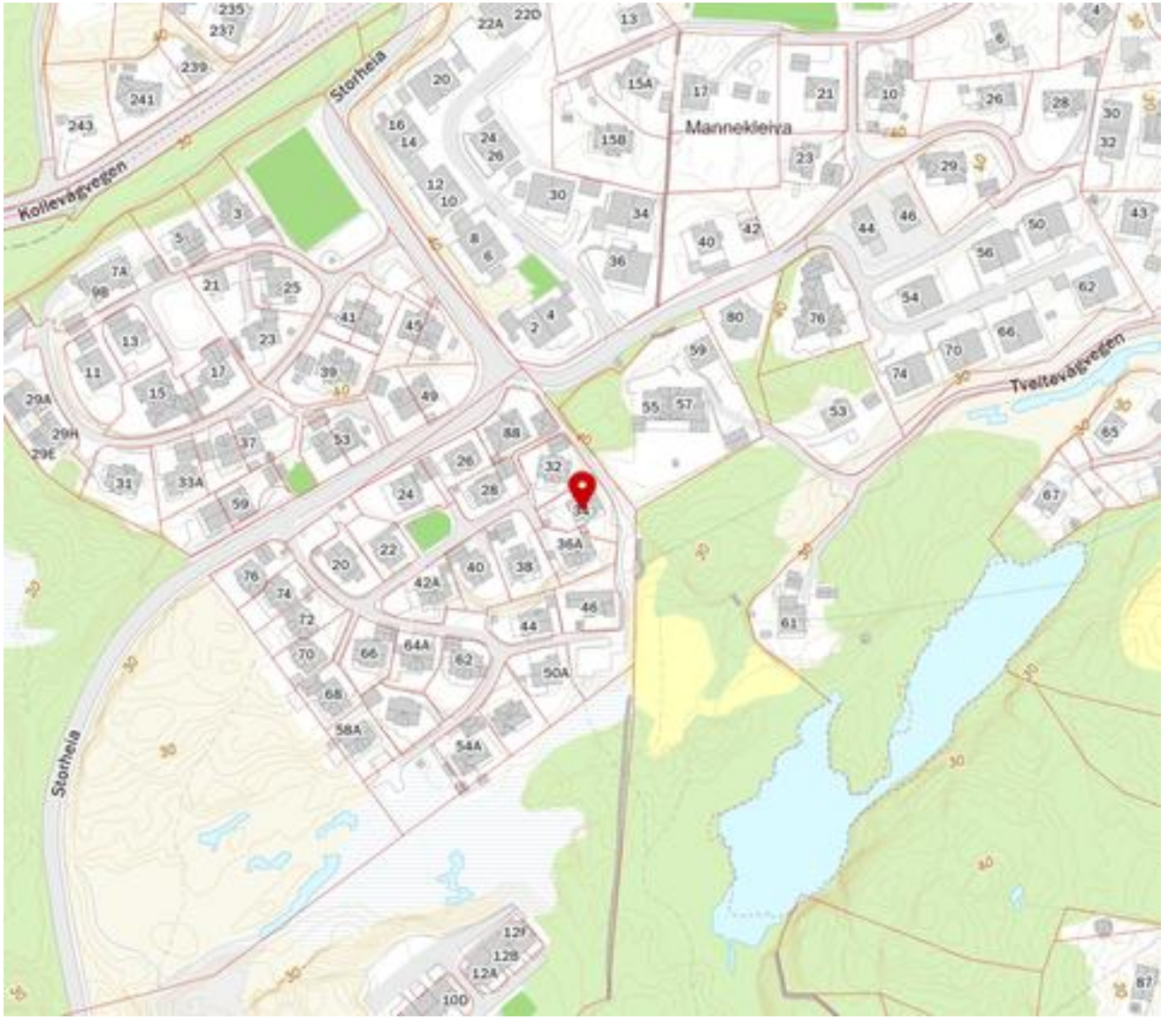
«Koselig på Tveit :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

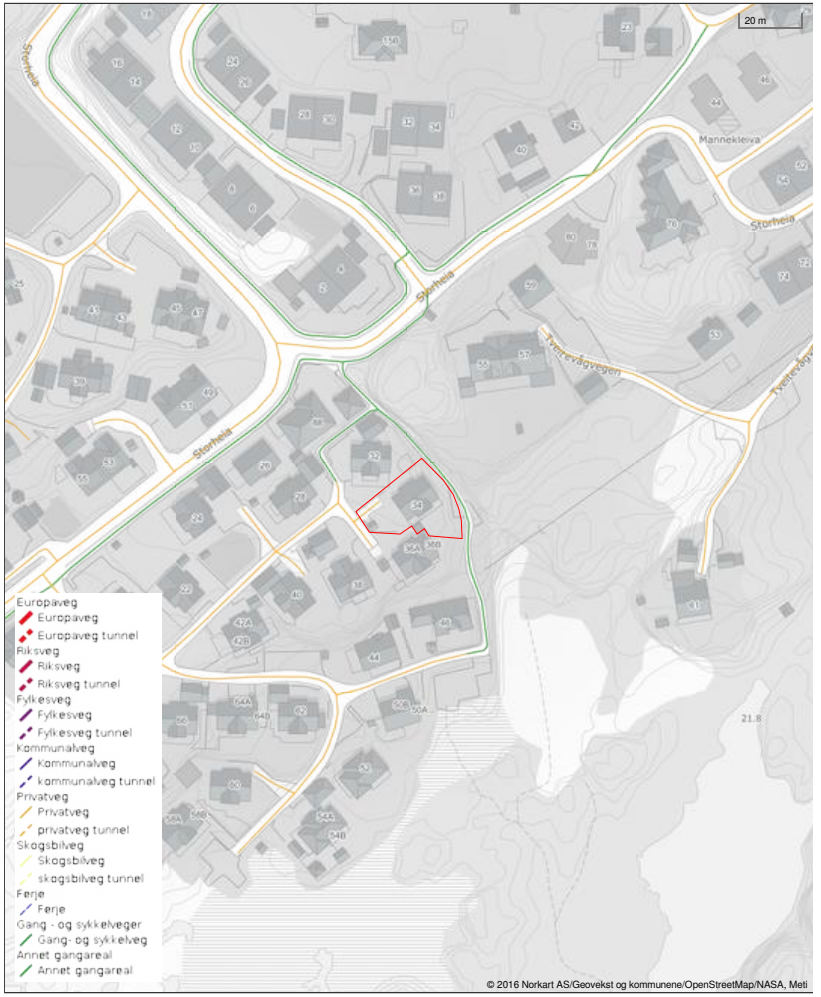
Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Utskriftsdato: 07.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 17/485//



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.

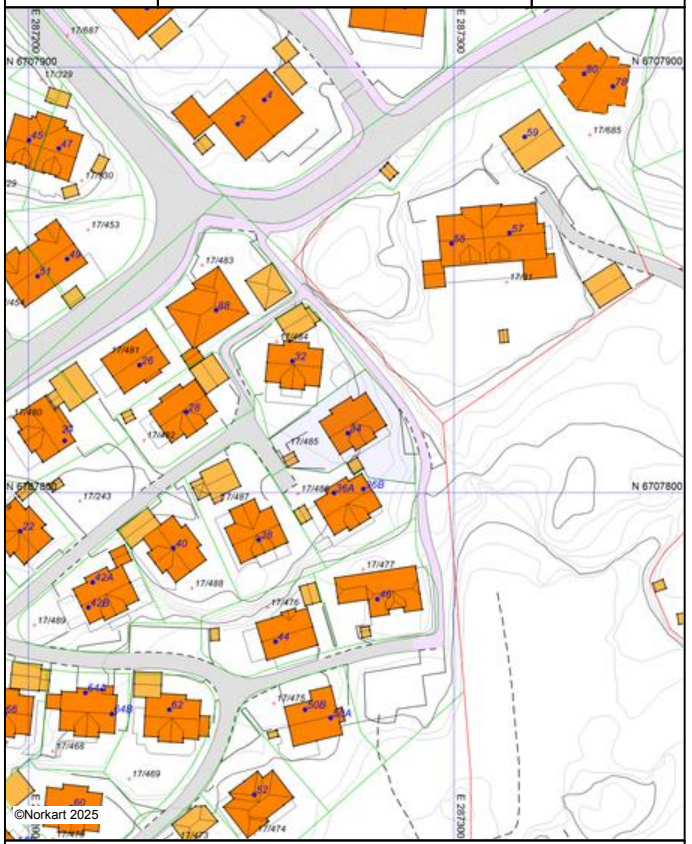
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 17/485
Adresse: Nedre Storheia 34
Utskriftsdato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

TraktorvegSti
- Sti

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

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningskurve 1m

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant

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

Utskriftsdato: 07.04.2025

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	485	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Storheia 34, 5310 HAUGLANDSHELLA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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** 551 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	86 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=86)
Navn	Plan 86-00 - Gnr. 17 bnr. 243 m.fl., Storheia, Kollevåg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12738/86_Godkjente_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** Veg 3
	Delareal 549 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 142 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	384 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=384)
Navn	Bebyggelsesplan for felt B1, B2, B3, B4 og B9 - Tveit
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.08.1992
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 549 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 136 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Nedre Storheia Velforening – Vedtekter

1. Pliktig medlemskap i velforeningen gjelder pr husstand/leilighet (ikke utleieleilighet).

2. Hver husstand har 1 stemmerett, styreformann har 2 stemmer i styremøte, men kun 1 stemme ved større avstemminger som gjelder alle medlemmer.

3. Styret består av 4 personer: Formann, Nestformann, Kasserer, Sekretær

4. Formann og nestformann velges for 2 år av gangen, kasserer og sekretær velges for 1 år av gangen, men må stille til frivillig valg.

5. Oppsigelse fra vervet har 2 mnd. oppsigelsestid.

6. Styret har utvidet tillit, ansvar og styrerett.

7. Det bør avholdes minst 4 styremøter pr år, i tillegg skal 1 årsmøte holdes hvor alle medlemmene innkalles. Regnskap og oppsummering for året som er gått skal fremlegges (årsrapport) samt eventuelle planer fremover. Saker som skal avgjøres ved avstemming utføres i årsmøte, samt avstemming av nytt styre når det er nødvendig. Årsmøte og styremøte referat skal leveres til alle medlemmer.

8. Alle utbetalinger utover faste avgifter skal godkjennes av flertallet i styret.

9. Større innkjøp og utgifter som er høyere enn styrets egengodkjenning (kr 40.000, - per april 2005) skal godkjennes av flertallet av medlemmene.

10. Årsavgiften er per januar 2024 kr 2000,- pr år. Innbetales 2 ganger i året og skal være betalt innen august og oktober, for årene fremover skjer innbetaling i april og august.

11. Medlemmene som selger eiendom skal oppgi kontaktinformasjon til ny eier, samt overtagelsesdato av eiendom.

12. Utstyr/ verktøy som er innkjøpt av velforeningen er kun til bruk for foreningens medlemmer.

13. Saker, klager dom ønskes diskutert eller stemt på i et styremøte må sende skriftlig til formann. Avstemming dokumenteres i styre referat.

14. Nye regler eller fjerning av gamle regler kan foreslås ved å fremme forslag skriftlig eller i møtene.

15. Dugnad er pålagt hver husstand og utgjør minimum 10 timer pr år.

16. Hvis et medlem ikke kan utføre dugnad så kan disse timene kjøpes av velforeningen til kr

150,- pr time. Maks kr. 1000,-. Disse pengene bokføres separat og brukes til velforeningens

sitt gode.

17. Styret er fritatt for dugnad og dugnadsbetaling.

18. Styret er ansvarlig for å innkalle til dugnad og lede disse.

Nedre Storheia 24.04.2024

Årsmøte Nedre Storheia Velforening 2024

Tidspunkt: Onsdag 24 April kl 20.00
Sted:

Saksliste:

1. **Kort orientering fra styre**

2. **Valg av kasserer**
   Dagens kasserer har ytret ett ønske om at noen tar over for han, da han ønsker seg ut av vervet.

3. **Innbetaling av årsavgift**
   Økning av årsavgift ble vedtatt på årsmøtet 2023. Årsavgift økes til 2000,- pr år, faktureres 2 ganger i året.
   Det må diskuteres om vi skal sende fakturaene som ikke blir betalt til inkasso.

4. **Vedtekter**
   Gjennomgang av oppdaterte vedtekter for velforeningen

5. **Postkassestativet**
   Vi har fått pris på 32 000,- eks moms fra Trigger, dette er uten postkasser.
   Det er ønsket at alle postkasser er like, med like skilt.
   Diskutere hvilke muligheter vi har, utføre på dugnad? Type postkasser, med/uten lås?

6. **Asfalt i gaten**
   Asfalten i gaten begynner å bli moden for en oppgradering. Estimert kost 2023 var på 500 000 ink moms.
   Styret foreslår at asfaltering skjer i 2027, da må hver husstand ha spart opp sin andel. Hvordan vi skal løse denne finansieringer, og sørge for oppsparte midler må diskuteres.

7. **Lekeplassen**
   Begynner å bli moden for oppgradering og vedlikehold. Benkene og sandkassen er råtten og faller fra hverandre.
   Diskutere ha som ønskes å gjøre her, samt sette opp estimat på kost.

8. Generelt vedlikehold
   Det trengs generelt vedlikehold i gaten, det settes opp 2 dugnader i år.
   Foreløpige i mai og september.
   Diskutere hva som faktisk skal utføres på dugnad. Skal dugnadstiden gå til klipp av hekk, luking ol på egen eiendom/tomt?
   Skal det rettes mer fokus mot dugnadstimer skal benyttes på felles areal?

9. **Eventuelt**
   Saker som ønskes tas opp under eventuelt meldes inn til styret inne 07 August.2024 Dette

   gjøres ved å sende e-post til: nedrestorheia@outlook.com

   Mvh
   Styret
   Siren, Christine, Torbjørn, Yngve

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

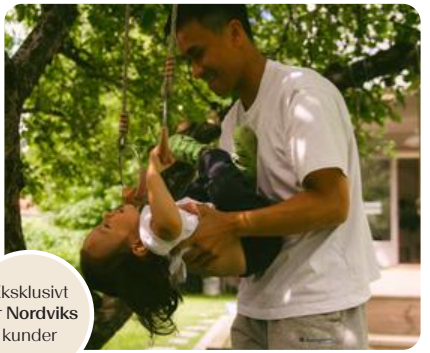
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0098/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Storheia 34 5310 HAUGLANDSHELLA

Betegnelse: Gnr 17, bnr 485 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no