NORDVIK

# Heiane 5

3 soverom | 182 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Heiane 5

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 37 | Om boligen |
| 45 | Nabolagsprofil |
| 46 | Tilstandsrapport |
| 74 | Egenerklæringsskjema |
| 81 | Andre vedlegg |
| 93 | Kontaktinfo |
| 96 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 99 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 100 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 08.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig m/solrike uteområder og hage på romslig tomt. Varmepumpe & peis. Parkering. Barnevennlig område

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 790 000,-** |
| Omkostninger | **96 130,-** |
| Totalpris | **3 886 130,-** |
| BRA-i | **182 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1968** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

En innholdsrik og familievennlig enebolig i et ordentlig fint og naturskjønt boligområde. Omgivelsene er svært barnevennlige med gangavstand til både skoler og barnehager, noe som sørger for gode oppvekstsvilkår. Svært privat og skjermet beliggenhet uten innsyn, tett på naturskjønne omgivelser.

- Herlige uteplasser med gode solforhold midtsommers
- Praktisk og familievennlig planløsning
- Varmepumpe og peis
- Gode parkeringsmuligheter på egen tomt

- 4 min kjøring til Joker, 5 min til Meny
- 5 min kjøring til Ravnanger senter, 13 min til Kleppestø senter
- 24 min til Bergen
- Umiddelbar nærhet til turmuligheter, badeplasser mm.

1. etasje: entré, bad, gang, stue, kjøkken
Loft: gang, bad, 3 soverom
Kjeller: grovkjeller

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



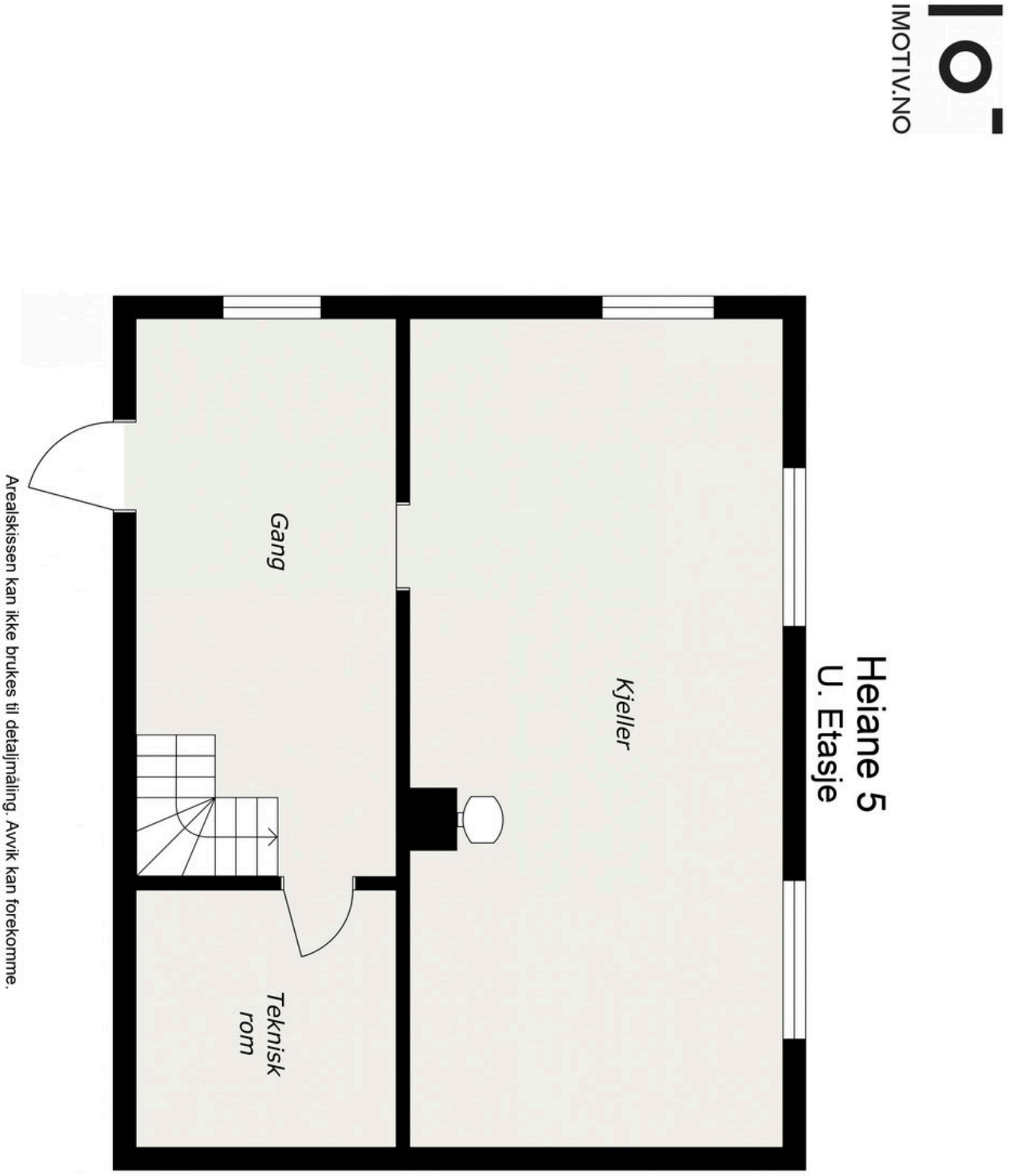
# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm



# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm
































KEEP IT SIMPLE






SUNDEY
Sydney
Blossom

















































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
32-0094/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Heiane 5, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 18, bnr 97 (ideell andel 1/1) / Gnr 18, bnr 264 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

**Selgere**
Mathias Trengereid
Stian Trengereid

**Kjøpesum og omkostninger**
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
94 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 886 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 905 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1968

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 182 kvm
Totalt BRA: 182 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 62 kvm. Grovkjeller/gang, grovkjeller/peis, grovkjeller/bod
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, gang/hall, stue og kjøkken
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang/hall, bad og 3 soverom
Total BRA: 53 kvm.

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

Ikke målbare arealer:

Loftet har et ALH på 3m².

**Parkering**
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
- Vinduer (2026)
- Lukket under inngang (2025/2026)
- Utelamper (2025)
- Varmepumpe (2024)
- Laget ny parkering og utvidet parkering (2024)
- Støpt nytt trinn og reparert trapp (2024)
- Byttet oppvaskmaskin (2024)
- Montert katteluke (2023)
- Ny peisovn (2022)
- Malt hus (2021/2022)

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2 Vinduer i stue byttet i 2026 av faglært tømrer (eier Mathias Trengereid). Det foreligger ikke faktura på arbeidstimer da det er utført som egeninnsats

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- 2 Utelamper med stikkontakt montert på terrasse i 2023 av faglært elektriker (eier Stian Trengereid). Det foreligger ikke samsvarserklæring eller sluttkontroll for arbeidet."

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Boligen har et tilbygg i gang, samt nye vinduer og utelys. Arbeid på vinduer og tilbygg er utført som egeninnsats av medeier Mathias Trengereid (faglært tømrer). Elektrisk arbeid på utelys er utført som egeninnsats av medeier Stian Trengereid (faglært elektriker). Som faglærte eiere er arbeidene utført i henhold til gjeldende regelverk for arbeid på egen bolig. Det foreligger ikke eksterne fakturaer på arbeidstimer da arbeidet er utført av oss som eiere. Det er uvisst når tilbygget ble oppført, og ifølge opplysninger fra Askøy kommune foreligger det ikke ferdigattest eller brukstillatelse for dette i kommunens arkiver.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- iendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Det er montert frostvakt/varmekabel på vanninntaket. Selger har ikke dokumentasjon på utførelsen av dette arbeidet.

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:
- Ja. Det er observert fuktinntrengning i grus på grunn i kjeller/underetasje, og vinduer i denne etasjen har synlige tegn på råte. Det er installert en pumpe som pumper bort grunnvann for å holde vannivået nede. Videre har det blitt benyttet luftavfukter for å kontrollere fuktnivået; denne medfølger boligen. Kjøper må påregne utbedring av drenering og utskifting av vinduer i denne etasjen.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Ja. Som nevnt er vinduer i kjeller i dårlig forfatning med råte/utettheter. Terrassebord er av eldre dato og preget av slitasje. De dårligste bordene vil bli skiftet ut av medeier Mathias Trengereid (tømrer) før salg. Øvrige vinduer (stue/kjøkken) er nylig byttet av eier og er i god stand.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv:
- Ja. Arbeid på utelys, strømtilførsel til frostvakt og teknisk anlegg er utført som egeninnsats av medeier Stian Trengereid (faglært elektriker) i henhold til regelverk for arbeid på egen bolig. Det er registrert en feil på lys i trappoppgang til kjeller (lampen virker ikke), og årsaken er ikke fastslått. For øvrig fungerer anlegget normalt, men er av varierende alder. Det foreligger ikke ekstern dokumentasjon (samsvarserklæring) på arbeider utført i egen regi

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Ja. Det er observert oppsprekking i støpt dekke/platting på bakken utenfor og bak huset. I kjeller/underetasje er det også oppsprukket betonggulv, og deler av dette gulvet er fjernet slik at grunnen (grus) er synlig. Det er i dette partiet det forekommer fuktinntrengning, og det er her grunnvannspumpen og luftavfukteren (som medfølger) blir benyttet. Det er ikke observert sprekker i boligens bærende grunnmur for øvrig.

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.
- Ja
Beskriv:
- Ja. Det er observert enkelte tilfeller av maur innendørs i sommersesongen. Dette er vurdert som normale forekomster for området. Det er ikke observert tegn til stokkmaur eller skader på konstruksjon som følge av dette.

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?

- Står i matrikkel

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**
Sindre Berentsen

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i murt betongblokker.
- Veggkonstruksjonen er oppført i betongkonstruksjoner og i tre og utvendig pusset og med bordkledning.
- Taket har saltaksform tekket med Decratak/metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Skorstein over tak
- Bad 1

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Grovkjeller
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Takkonstruksjon og loft
- Taktekking
- Overflater og innredning på kjøkken
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Overflater på bad loft
- Membran, tettesjikt og sluk på bad loft
- Sanitærutstyr på bad loft
- Ventilasjon på bad loft

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

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer medfølger: oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og fryseskap. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på begge bad
- Varmepumpe i stue
- Vedovn i stue
- Ellers elektrisk oppvarming

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 2 085,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 2 085,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for slam og feiing. Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 12 310,- pr år.
- Brøyting/vedlikehold av vei kr 2 000,- pr år.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 2 453,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 2 453,- for inneværende år.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 049 911,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 199 642,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

**Forsikring**
If Skadeforsikring
Polisenr: 3912281

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 094 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av to matrikler - gnr 18 bnr 97 og gnr 18 bnr 264.

Gnr 18 bnr 97 har iht. opplysninger fra kommunen et tomteareal på 1 094m². I kart er eiendommen tegnet inn med røde grenselinjer, noe som indikerer usikre grenser.

Gnr 18 bnr 264 er registrert som en sirkeleiendom. En sirkeleiendom er en kartfaglig betegnelse på en eiendom som er kartfestet og avmerket i matrikkelen som en sirkel. Slike sirkler har blitt generert automatisk i matrikkelen med et areal på cirka 100 m², selv om det avviker fra det virkelige arealet.

Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning av begge tomtene. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 1 094 m² er kjøpers ansvar og risiko.

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

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
En flott bolig beliggende i et attraktivt boområde med kort avstand til de fleste gjøremål. Eiendommen ligger i et naturskjønt boligområde, og 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.

Skoler og barnehager
1.1 km - Lykketrollet Fus barnehage
1.3 km - Tveit barnehage
3.0 km - Hanøy barnehage
1.5 km - Tveit skole
4.0 km - Ravnanger ungdomsskole
11.3 km - Askøy videregående skole

På Ravnanger finner du butikksenter med det meste man skulle trenge i hverdagen. Nærmeste dagligvarebutikk Meny Ravnanger som bare ligger en kort kjøretur unna. Ellers er det 4 minutters kjøring til Joker Hanøy. Nærmeste busstopp ligger kun 3 minutters gange unna. Her går linje 495.

Kjøretiden til Kleppestø er rett i underkant av 15 minutter. Her finnes alt av offentlige tilbud samt 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.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Naturen rundt, stillheten. At ingen har innsyn inn, man kan bråke så mye man vil uten at naboer hører. Man kan sole seg på berget om man har vond rygg, eller ligge i hengekøye. Fin terrasse å grille på. Fint vann rett ved som blir fort varmt. Kollevåg badeplass. Tveitavatnet med kano. Fiske på Ramsøy. God romslig stue og fint kjøkken. 2 bad og mulighet for 2 vaskemaskiner. Plass til flere biler på parkeringer. Bærevesker og Epler. Varmepumpe og ny peisovn som fordeler varmen jevnt. God plass på soverom med fin utsikt og mulighet for å sole seg innendørs. Spotter med behagelig dimming. Utelamper med stikkontakter til terrassevarmere og boblebad. Godt rolig nabolag, greie naboer. Sauer som beiter i nærheten. Nye vinduer som holder varmen, og store vinduer og bed med plass til mye planter. Fin tur i skogen nært.

Hvordan er naboene og nabolaget?
- Rolige, hjelpsomme og snille. Folk lar deg være i fred, men hjelper deg gjerne eller slår av en prat om man tar kontakt. Mange går tur med hund eller i skogen. Står på skøyter om vinteren. Barnehage og skole i nærheten.

# Offentlige forhold

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

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp, og har privat septikanlegg.

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

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 9002 - Kommuneplanens arealdel 2024-2036 - planforslag

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

**Konsesjon**
Kjøp av tomten er i utgangspunktet konsesjonsfritt, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med kjøpet, da gnr 18 bnr 264 er ubebygget.

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

Tinglyst 03.11.1956 - Dokumentnr: 203125 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i:  Knr:4627 Gnr:18 Bnr:17
Parsellen har samme veirett som hovedbruket frem til bygdeveien.
Gjerdeplikten påhviler parsellen.

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

foreta oppgjør.

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 060,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 560,- 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 8. mai 2026

**Megler**
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

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

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

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

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

# Heiane 5

Nabolaget Tveit/Kollevåg - vurdert av 125 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Tveit skole (1-7 kl.)**<br>308 elever, 16 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| **Ravnanger ungdomsskole (8-10 k...**<br>295 elever, 23 klasser | 6 min<br>4 km |
| **Askøy videregående skole**<br>600 elever, 36 klasser | 15 min<br>11.3 km |
| **Hop videregående skole**<br>32 elever, 4 klasser | 15 min<br>13.4 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Kollevåg**<br>Linje 495 | 3 min<br>0.2 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 29 min<br>25.3 km |
| **Bergen Flesland** | 32 min |

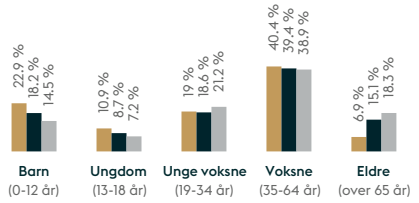
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lykketrollet Fus barnehage (1-...**<br>83 barn | 12 min<br>1.1 km |
| **Tveit barnehage (0-5 år)**<br>63 barn | 15 min<br>1.3 km |
| **Hanøy barnehage (0-5 år)**<br>35 barn | 4 min<br>3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Meny Ravnanger** | 5 min |
| **Joker Hanøy** | 4 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 62/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| **Tveit skole** | 1 min |
| **Fureneset boligområde, ballbin...** | 21 min |
| **Pro Padel Askøy** | 10 min |
| **Storebotn Gym** | 10 min |

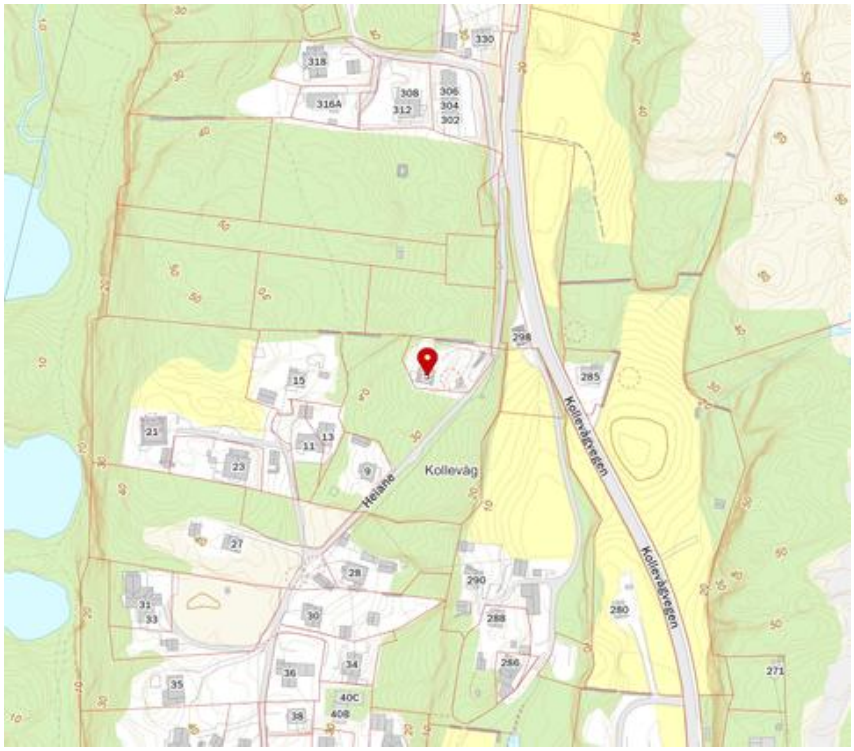
*«Koselig på Tveit :-)»*

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 2026

# Heiane 5
# 5310 HAUGLANDSHELLA

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1968 |
| BRA: | 182 $m^2$ |
| BRA-i: | 182 $m^2$ |
| Rapportdato: | 7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 17 | 2 | 0 |

Supertakst

GNR: 18 BNR: 97
Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as
Sindre@Berentsentakst.no
41004836
Heiane 5
5310 Hauglandshella

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42695

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Skorstein over tak | Tilstandsgrad 3 settes pga tegn til innvendig lekkasje rundt pipe på kaldloft |
| Våtrom: Bad 1 - Våtrom | TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket samt utettheter i vegg. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Drenering | TG-2 pga alder, taknedløp er avsluttet over bakken, tegn på fukt og saltutslag samt terrengforhold fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. |
| Grunnmur og fundament | TG-2 pga alder, noe riss/sprekker og stedvis avskallede maling/puss. |
| Rom under terreng: Grov kjeller. | TG-2 pga svak ventilering, registrerte fuktmerker/saltutslag samt risikokonstruksjon/alder. |
| Balkong, terrasse, platting | Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder/slitasje, underdimensjoner av konstruksjon og konstruksjoner har symptomer på skader som tilsier behov for tiltak. |
| Vinduer og dører | Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, stedvis treghet i åpne/lukkemekanisme, karmer er værslitt, punktert vindu og manglende beslag under bunnkarm på vindu montert i myr. |
| Yttervegger | TG-2 pga alder/risiko lukket konstruksjon, riss/sprekker i fasaden samt stedvis råteskade, aldrende slitt kledning |
| Takkonstruksjon og loft | TG-2 pga alder, delvis lukket konstruksjon, registrert mit(stripet borebille), svak ventilering samt forhøyede fuktnivåer og fukskjolder. |
| Taktekking | TG-2 pga mosegroe på taktekking og forhøyede fuktnivåer på undertak. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | TG-2 pga svelging i benkeplate samt avvik åpne/luke funksjon til en skuff. |
| Avløpsrør | Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av rørstrekk i det fri ikke er isolert samt ukjent alder/historikk. |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vannledninger | Tilstandsgrad 2 pga alder samt manglende klamring av vannrør i kjeller. |
| Varmtvannsbereder | TG-2 pga alder samt bereder er plassert i rom uten sluk. |
| Ventilasjon | TG-2 er satt pga den tilfredsstiller ikke dagens krav/standard alder |
| Våtrom: Bad loft - Overflater | TG-2 pga svakt fallforhold, uheldig plassering av sluk samt bom i flere gulvfliser. |
| Våtrom: Bad loft - Membran, tettesjikt og sluk | TG-2 pga. Sluk uten synlig klemring. Ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant og vaskemaskin. |
| Våtrom: Bad loft - Sanitærutstyr | TG-2 pga dusjvegg er løs fra takfestet. |
| Våtrom: Bad loft - Ventilasjon | TG-2 pga manglende sug i mekanisk avtrekk. |

## Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverks stolper, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **5.5.2026** | **7.5.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Mathias Trengereid** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| Navn: | **Stian Trengereid** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Sindre Berentsen** | Telefon: | **41004836** |
| Firma: | **Berentsen Bygg as** | Epost: | **Sindre@Berentsentakst.no** |
| Tittel: | **Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer** | Adresse: | , |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Tryg Forsikring** | | |

Medlem av NITO

**Egne premisser:**

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

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1968 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Heiane 5, 5310 Hauglandshella** | | | | | | |
| Kommunenr: | **4627** | Gårdsnr: | **18** | Bruksnr: | **97** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1968** - Kilde: Eiendomsverdi | | | | | | |
| Boligtype: | **Enebolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i murt betongblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i betongkonstruksjoner og i tre og utvendig pusset og med bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med Decratak/metallplater.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:

Gulv- Fliser på badene & entre. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad loft, baderomsplater på bad i 1 etg. Ellers malte slette overflater
Tak- Takesplater i himling på bad 1 etg og entre. Ellers malte slette himling på øvirge rom.

Gulv i grovkjeller er delvis grus/pukk og opphugget betong

OPPVARMING:
Varmekabler på badene, varmepumpe i stue. Vedovn i stue. ellers elektrisk oppvarming,

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **67** | **67**<br>Romfordeling:<br>-Entre: 3,9 m²<br>-Bad: 2,8 m²<br>-Gang/Hall: 8,8 m²<br>-Stue: 29,7 m²<br>-Kjøkken: 17,8 m²<br>Takhøyde målt i stue. 2,33<br><br>3,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. | **0** | **0** | **35** |
| **Loft** | **53** | **53**<br>Romfordeling:<br>-Gang/hall: 8,6 m²<br>-Bad: 9,5 m²<br>-Soverom: 13,6 m²<br>-Soverom: 11,3 m²<br>-Soverom: 6,4 m²<br>Takhøyde målt i gang til vater himling. 2,35 m<br><br>3,2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. | **0** | **0** | **0** |
| **Grov Kjeller** | **62** | **62**<br>Romfordeling:<br>-Grov kjeller/gang: 19,4 m²<br>-Grovkjeller/peis: 32,9 m²<br>-Grovkjeller/Bod: 8,6 m²<br>Takhøyde målt i bod: 203 cm<br>Takhøyde målt i gang: 218 cm<br><br>0.9 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **182** | **182** | **0** | **0** | **35** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **Loft** | 56 | 53 | 3 |
| **Totalt m²** | **56** | **53** | **3** |

## Kommentar til arealberegning

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

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

**Oppsummering av drenering** **TG-2**

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

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

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier. (TG-2)

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

TG-2 pga taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen. Tilstandsgrad 2 settes på kjelleren er uinnredet(grovkjeller)

TG-2 pga det registreres innvendig i kjelleren, tegn på fukt og saltutslag. Fukten vurderes å ikke være kristisk fordi kjelleren er uinnredet(grovkjeller)

Fuktmerker eller misfarging på gulv og nedre del av vegger
– Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Saltutslag på murvegger
– Indikerer fukttransport gjennom veggen og avdamping av vann.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For videre omtale se rom under terreng./grov kjeller

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Anbefaler montering av drensrør vedr. taknedløp for bortledning av overvann.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnet alder og tilstand bør det gjennomføres oppgraderinger av drenering

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

## 6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

For bygninger av denne alderen må det påregnes at diffusjonssperre mot grunn ofte ikke er etablert. Basert på datidens byggeskikk innebærer dette risiko for fuktvandring i grunnmur og kjellergulv som følge av kapillært oppsug i betong.

TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.

Registrert noe svinnriss mot hagedel og stedvis avskallede maling/puss i samme område (TG-2).

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. (TG-2)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Generelt periodisk utvendig vedlikehold av grunnmur må påregnes.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Dersom sprekkene kommer tilbake kan dette tyde på aktivitet i setning og tiltak må da iverksettes for å stabilisere forholdet, noe som kan bety at utvendig terreng må graves opp for bedre tilkomst for vurdering av årsak og tiltak.

## 6.3 Rom under terreng: Grov kjeller.

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Grovkjeller |
| Er det synlige skader eller påvist fukt? | Ja |

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-2**

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. (TG-2)

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. (TG-2)

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade. (TG-2)

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Det registerers svak ventilering av grovkjelleren. (TG-2)

Konstruksjonen er vurdert som en risikokonstruksjon (TG2) på bakgrunn av alder, oppbygning og registrerte fuktindikasjoner.

Arealer er ikke oppvarmet og kondensering på vegger kan oppstå ved endret bruk.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader

Konstruksjonen er vurdert som en risikokonstruksjon med forhøyet fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for kondens, saltutslag og utvikling av fuktrelaterte skader over tid. Kjelleren fremstår som en grovkjeller og er ikke egnet for lagring av fuktømfintlige materialer. Ved endret bruk kan det oppstå økt risiko for kondens og forverrede fuktforhold.

Ventilasjon bør vurderes forbedret for å redusere fuktbelastning.

Ved eventuell endret bruk av kjelleren bør det tas hensyn til risiko for kondens og økt fuktbelastning, og det må påregnes at konstruksjonen ikke er egnet for innredning med organiske materialer uten omfattende fuktsikringstiltak. Ytterligere tiltak som fuktsikring mot grunn (utvendig drenering/fuktsperre) kan vurderes dersom det ønskes høyere bruksstandard.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong, Terrasse |
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-2**

Rekkverk er for lavt samt slitasje i rekkverk.

Stor slitasje og svikt i terrassebord (TG-2)

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Det registreres underdimensjonering av konstruksjonen (Svak konstruksjon)

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder/slitasje, underdimensjoner av konstruksjon og konstruksjoner har symptomer på skader som tilsier behov for tiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Konsekvens:
Registrert slitasje i rekkverk, samt stor slitasje og stedvis svikt i terrassebord. Konstruksjonen har symptomer på skader som indikerer redusert funksjon og mulig svekkelse av bæreevne. Det foreligger indikasjoner på underdimensjonering av konstruksjonen, noe som kan gi økt risiko for deformasjoner og videre utvikling av skader over tid.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av terrassebord med stor slitasje og svikt. Konstruksjonen bør vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare bæreevne og eventuelt behov for forsterkning eller ombygging. Ved videre tiltak bør det vurderes en helhetlig oppgradering for å sikre tilstrekkelig styrke og levetid.

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Grov kjeller
Ytterdør
Vinduer med 2-lags isolerglass (Eldre vinduer)

1 ETG:
Ytterdør
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2026 (Kilde: Eier)
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017 (Kilde: Dato stempel i glasset)
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1982 (Kilde: Dato stempel i glasset)
Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 1989 (Kilde: Dato stempel i glasset)

Loft:
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer fra 2017 (Kilde: Dato stempel i glasset)
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer fra 1982 . (Kilde: Dato stempel i glasset)

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Ja |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja |

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

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

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

Det registreres punktert glass i vinduet til soverom på loft. (TG-2)

Karmer er værslitte.(TG-2)

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. (TG-2)

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. (TG-2)

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

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

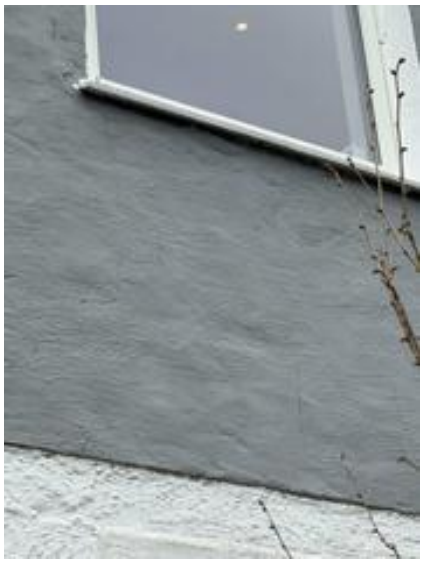
Pga alder/slitasje må det påregnes løpende utskiftinger av vinduer/dører

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

## 6.6 Yttervegger



| | |
|---|---|
| Type fasade | Bordkledning, Murpuss |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Ja |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ikke kontrollerbart |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ikke kontrollerbart |



**Oppsummering av yttervegger** **TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå med begrenset kontrollmuligheter

Merknad: Det kan være avvik på yttervegg som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

Yttervegg i betongkonstruksjoner.
Yttervegger er oppført i betongkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Det registreres stedvis rissdannelser i fasaden, herunder skrå riss (blant annet under vinduåpninger), samt enkelte horisontale og vertikale riss flere steder på fasadeflatene. Det er også observert noe lokal maling/puss avskalling.

Kombinasjonen av rissdannelser og lokal malingsavskalling indikerer begynnende nedbrytning av fasadens overflatesjikt og et vedlikeholdsbehov. Det ble ikke registrert tegn til akutt konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes til TG2

TG-2 pga alder/risiko lukket konstruksjon samt riss/sprekk i fasaden

Yttervegg i trekonstruksjoner.
Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon da bordkledning starter høyt oppe på veggen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Yttervegg i betongkonstruksjoner
TILTAK:
Det anbefales vedlikehold av fasaden. Løse og skadede malingssjikt bør fjernes, og riss samt sprekker i puss og grunnmur utbedres ved gjenpussing før ny overflatebehandling påføres. Mindre og tilsynelatende stabile riss kan repareres lokalt, mens større eller mer markerte riss bør vurderes nærmere med hensyn til riktig utbedringsmetode. Etter utbedring anbefales det å følge med på forholdet over tid for å avdekke om rissdannelsene er stabile eller under utvikling..

Konsekvens:
Riss og avskallet overflatebehandling kan gi økt fuktopptak i puss og underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning, herunder frostavskalling av puss og i mer alvorlige tilfeller bidra til armeringskorrosjon. Forholdet har også en estetisk konsekvens.

Yttervegg i trekonstruksjoner.
Råteskade i kledning bør skiftes ut for å unngå videre utvikling av skade. Kledning fremstår ellers i alminnelig god tilstand alder tatt i betraktning. Med hensyn til dagens moderne bruk bør det på sikt vurderes å skifte ytterkledning for tilstrekkelig ventilering etc, samt for ytterligere undersøkelser av selve veggkonstruksjonen med hensyn til alder.

Anbefaler å planlegge større oppgraderinger av kledning for å sikre en god klimaskjerm samt forytterligere undersøkelser av bakomliggende konstruksjoner (veggkonstruksjon) for evt skjulteskader

## 6.7 Skorstein over tak



| | |
|---|---|
| Inspisert fra | Fra bakken |

| **Totalvurdering av skorstein over tak** | **TG-3** |
|---|---|

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå med begrenset kontrollmuligheter

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av skorstein over tak kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Merknad: Det kan være avvik på tekking som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.
For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen for vurdering av tilstand.

Skorstein over tak har synlige riss i puss og fremstår slitt med puss/maling avskalling. Innvendige tegn til lekkasjer rundt pipe (TG-3)

Det er registrert fuktmerker i undertak/takkonstruksjon ved pipe. Ved bruk av pigger i treverk registerers det 23,2 vekstprosent. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av fuktmerker på loft. Dette er målinger som tilsier at det er fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Skorstein over tak må utbedres. Anbefaler montering av inndekning av pipe samt at fuktsikring kontrolleres når forholdene ligger tilrette for ytterligere kontroll.

| **Kostnadsestimat** | **20 000 - 100 000** |
|---|---|

## 6.8 Takkonstruksjon og loft



| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type loft | Kaldtloft |
| Utvendig inspeksjon | Fra bakken |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Ja |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Ja |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Ja |

| Totalvurdering av takkonstruksjon og loft | TG-2 |
|---|---|

Det er foretatt kontroll fra bakkenivå og innvendig loft, og det er kun foretatt visuell kontroll av deler av tilgjengelig tak konstruksjon som er mulig å registrere fra bakkenivå.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og innvendig på kaldloft samt knevegg bak bad.

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

Merknad: Det kan være avvik på takkonstruksjon/loft som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

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

Tilstandsgrad 2 pga svak ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noe misfarging i sutak noen steder. Det kan skyldes mangelfull ventilering eller punktering av dampsperr som kan føre til kondens på vinterstid. Det er noe fuktmerker/fuktskjolder noen steder i sutak. Ved bruk av pigger i trevirke(undertak) måles det 16,2 vekstprosent (TG-2)

Det er registrert fuktmerker i undertak/takkonstruksjon ved pipe. Ved bruk av pigger i treverk registerers det 23,2 vekstprosent. (Se skorstein over tak for mer informasjon) Dette er målinger som tilsier at det er fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Relativt mye mit er registrert. Bør behandles. Erfaringsmessig må en påregne at det kan forekomme mit (stripet borebille) i trekonstruksjonen grunnet alder på bygningen (TG-2)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Forholdene må ses i sammenheng med utvendig taktekking. Utvendig fuktsikring må kontrollers når forholdene ligger tilrette

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

Forholdene må ses i sammenheng med utvendig taktekking/skorstein over tak. Utvendig fuktsikring må kontrollers når forholdene ligger tilrette

Overvåk tilstanden på fuktmerker/fuktskjolder.

Se taktekking og skorstein over tak for mer info.

## 6.9 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type tekking | Lakkerte stålplater |
| Decra taktekking. | |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Taktekking ble skiftet i 2005 (Kilde: Tidligere salgsoppgave) | |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av taktekking** **TG-2**

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

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

Det er foretatt kontroll fra bakkenivå, og det er kun foretatt visuell kontroll av deler av tilgjengelig taktekking som er mulig å registrere fra bakkenivå.

Merknad: Det kan være avvik på tekking som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

Tilstandsgrad 2 pga det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er registrert fuktmerker/fuktskjolder i undertak på kaldt loft. Forholdet vurderes som TG2 på bakgrunn av forhøyede fuktverdier og tegn til tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

Årsaksforhold må vurderes i sammenheng med takkonstruksjon/loft, gjennomføringer samt forhold rundt skorstein over tak. Det vises også til observasjoner under punkt for takkonstruksjon/loft og skorstein for ytterligere informasjon.

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Se Takkonstruksjon/loft for mer info. Samt skorstein over tak.

Det anbefales fjerning av mose som et vedlikeholdstiltak.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av taktekking hvor det er registrert fuktskjolder på undertak når forholdene ligger til rette for dette, for å avklare årsak til fuktpåvirkning. Eventuelle utettheter eller svake punkter i tekking og tilslutninger bør lokaliseres og utbedres for å hindre videre fuktskader i konstruksjonen.

## 6.10 Kjøkken



### Overflater og innredning

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

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Microbølgeovn
-Oppvaskemaskin.
-Kjøleskap
-Fryseskap
-Ventilator

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

Det registreres fukt/skader på benkplate. Det er registrert noe svelging i benkeplaten mellom vask og plate topp. (TG-2)

En skuff er vanskelig å åpne/lukke. (TG-2)

Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal bruksslitasje og i god stand

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Overvåk tilstanden. Forta utskiftninger etter behov.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

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

## 6.11 Lovlighet / HMS

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

| | |
|---|---|
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ja |

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverks stolper, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

| | |
|---|---|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Ja |

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

| | |
|---|---|
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Ja |

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

## 6.12 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Ukjent |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Ukjent når det sist ble gjort oppgraderinger på anlegget.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |

| | |
|---|---|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ukjent |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ukjent |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør i plast føres fra grovkjeller og ut i friluft før det går videre opp gjennom betongskille til bad. Røret er ikke isolert. Løsningen vurderes som utsatt for kuldepåkjenning, kondens og eventuell frostpåvirkning i kalde perioder. Dette kan medføre funksjonsforstyrrelser eller skade på rørsystemet over tid. (TG-2)

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av rørstrekk i det fri ikke er isolert samt ukjent alder/historikk.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Røret bør isoleres i kalde soner for å redusere risiko for kondens, frost og temperatursvingninger.

Innhente dokumentasjon på arbeid utført på anlegget for å kartlegge mer nøyaktig tilstand.

## 6.13 Vannledninger



Fordelerskap plassert på kneloft bak bad. Resterende anlegg er av kobber.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
| Rør-i-rør system på loft og kjøkken. | |
| Resterende anlegg er eldre kobberør | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Rør i rør system er utført i 2017 (Kilde: Tidligere salgsoppgave) | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Ja |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Fordelerskap til bad på loft er plassert i knevegg fra tilstøtende rom bak dusjsonen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

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

Stoppekran er plassert i grovkjeller.

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Tilstandsgrad 2 pga alder.

Det registreres slag i rørene ved stenging av vannkran pga manglende klamring (feste).(TG-2)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

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

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.14 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |

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

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |

| | |
|---|---|
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

| | |
|---|---|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

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

## 6.15 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |

Varmepumpe montert i stue fra 2024 (Kilde: Eier)

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

| | |
|---|---|
| **Totalvurdering av varmesentral** | **TG-1** |

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

På generelt basis anbefales det jevnlig service.

## 6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Grovkjeller/bod

Fundament

Plassert på gulv

| Årstall |
| --- |
| 1991 |

| Størrelse |
| --- |
| 198 liter |

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Bereder er plassert i rom uten sluk.<br>Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.<br>Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.<br>TG-2 pga alder samt bereder er plassert i rom uten sluk. | |

| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** |
| --- |
| En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.<br>Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert. |

## 6.17 Ventilasjon

| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| --- | --- |
| Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.<br>Mekanisk avtrekk på badene og kjøkken. | |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.<br>TG-2 er satt pga den tilfredsstiller ikke dagens krav/standard alder | |

| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** |
| --- |
| Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon. |

## 6.18 Våtrom: Bad loft





### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Gulv- Fliser<br>Vegg- Fliser<br>Tak- Malt slett himling med downlights | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet er oppgradert i 2018 minus sluk (Kilde: Tidligere salgsoppgave.) | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.(TG-2)

15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 8mm fall fra dør til start av dusjs sone.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

**Anbefalte tiltak overflater**

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

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

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

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

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

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

Sluket er et eldre plastsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. (TG-2)

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til opplegg for vaskemaskin eller servant (TG-2)

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Lokal utbedring rundt rørføringer og sluk i dusjsonen anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Eldre slukløsning bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

INNEHOLDER:
-Dusjvegg i glass
-Innebygd sisterne
-Opplegg for vaskemaskin
-Benkeskap med servant.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

Dusjvegg i glass er løs fra takfestet (TG-2)

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Dusjvegger bør skiftes / utbedres.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. (TG-2)

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ventilering av rommet bør etableres.

### Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Det er ikke utført hulltaking grunnet tilkomst fra knevegg fra tilstøtende rom bak dusjsonen. Det registerers ingen fukt i konstruksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Det gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.19 Våtrom: Bad 1

**Det er behov for totalrenovering av våtrommet.**

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

**Oppsummering av våtrom** TG-3

Badets alder og tilstand tilsier at badet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom

Badet må anses å være utdatert. Badet har eldre plast sluk uten klemring og synlig membran

Hulltakinng info:
Vegger tilstøtende mot dusjsonen er i mur / betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

Overflater info:
Fliser på gulv. Baderomsplater på vegg. Takesplater i himling.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger

Fallforhold Info
10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk

Eldre plast sluk uten klemring og synlig membran, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at det sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør eldre plast sluk skiftes.

- Badet vurderes uten å hensynta bruken av dusjkabinett. TG 3 settes pga utetthet i vegg og at man ikke kan dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje, ved bruk av dusjkabinett vil dette fungere
- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.

Mekanisk avtrekk styrt av fuktsensor er ikke fungsjonstestet på befaring. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Badets utforming kombinert med alder og svak fuktsikring i sluk tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom
TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket.

Våtrom/bad må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet var i bruk da boenheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjenomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

**Anbefalte tiltak**

Grunnet badets alder og tilstand anbefales det renovering av badet.

Anbefaler renovering av badet for å nå dagens krav til våtrom. Videre bruk av dusjkabinett må benyttes inntil oppgradering utføres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1 )
200 000 - 500 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **200 000 - 500 000** |

## 6.20 Industristøvsuger/Sentralstøvsuger

| Beskrivelse |
|---|
| Det mangler filter til industristøvsuger, den fungerer, anbefaler kjøper å kjøpe nytt filter før bruk. |

## 6.21 Støttemur

| Beskrivelse |
|---|
| Natursteinsmur med betongavdekning er observert med stedvis deformasjoner, åpninger og utglidning i murverket. Betongavdekningen har også skader og partielle brudd. Forholdet indikerer svekket stabilitet og alder-/frostrelatert nedbrytning.<br><br>Det må påregnes videre bevegelser og forverring over tid dersom tiltak ikke utføres. Løse steiner og skadet toppdekke kan medføre økt risiko for nedfall og redusert stabilitet i konstruksjonen.<br><br>Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig samt utbedring/reoppbygging av skadede partier |

## 6.22 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Stian Trengereid | 9578-5993-4-3793199 | 2026-04-09 18:30:47 |
| Mathias Trengereid | 9578-5993-4-4113534 | 2026-04-14 13:41:16 |

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
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
32-0094/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Heiane 5, 5310 HAUGLANDSHELLA

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Vest

**Selgere**
Mathias Trengereid, Stian Trengereid

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
29. juni 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 3912281
Forsikret i: If forsikring

## Utført arbeid

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2 Vinduer i stue byttet i 2026 av faglært tømrer (eier Mathias Trengereid). Det foreligger ikke faktura på arbeidstimer da det er utført som egeninnsats

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

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** 2 Utelamper med stikkontakt montert på terrasse i 2023 av faglært elektriker (eier Stian Trengereid). Det foreligger ikke samsvarserklæring eller sluttkontroll for arbeidet."

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Boligen har et tilbygg i gang, samt nye vinduer og utelys. Arbeid på vinduer og tilbygg er utført som egeninnsats av medeier Mathias Trengereid (faglært tømrer). Elektrisk arbeid på utelys er utført som egeninnsats av medeier Stian Trengereid (faglært elektriker). Som faglærte eiere er arbeidene utført i henhold til gjeldende regelverk for arbeid på egen bolig. Det foreligger ikke eksterne fakturaer på arbeidstimer da arbeidet er utført av oss som eiere. Det er uvisst når tilbygget ble oppført, og ifølge opplysninger fra Askøy kommune foreligger det ikke ferdigattest eller brukstillatelse for dette i kommunens arkiver.

---

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

Ja

**Beskriv:** iendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Det er montert frostvakt/varmekabel på vanninntaket. Selger har ikke dokumentasjon på utførelsen av dette arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Ja. Det er observert fuktinntrengning i grus på grunn i kjeller/underetasje, og vinduer i denne etasjen har synlige tegn på råte. Det er installert en pumpe som pumper bort grunnvann for å holde vannivået nede. Videre har det blitt benyttet luftavfukter for å kontrollere fuktnivået; denne medfølger boligen. Kjøper må påregne utbedring av drenering og utskifting av vinduer i denne etasjen.

---

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

Ja

**Beskriv:** Ja. Som nevnt er vinduer i kjeller i dårlig forfatning med råte/utettheter. Terrassebord er av eldre dato og preget av slitasje. De dårligste bordene vil bli skiftet ut av medeier Mathias Trengereid (tømrer) før salg. Øvrige vinduer (stue/kjøkken) er nylig byttet av eier og er i god stand.

---

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

Ja

**Beskriv:** Ja. Arbeid på utelys, strømtilførsel til frostvakt og teknisk anlegg er utført som egeninnsats av medeier Stian Trengereid (faglært elektriker) i henhold til regelverk for arbeid på egen bolig. Det er registrert en feil på lys i trappoppgang til kjeller (lampen virker ikke), og årsaken er ikke fastslått. For øvrig fungerer anlegget normalt, men er av varierende alder. Det foreligger ikke ekstern dokumentasjon (samsvarserklæring) på arbeider utført i egen regi

---

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

Ja

**Beskriv:** Ja. Det er observert oppsprekking i støpt dekke/platting på bakken utenfor og bak huset. I kjeller/underetasje er det også oppsprukket betonggulv, og deler av dette gulvet er fjernet slik at grunnen (grus) er synlig. Det er i dette partiet det forekommer fuktinntrengning, og det er her grunnvannspumpen og luftavfukteren (som medfølger) blir benyttet. Det er ikke observert sprekker i boligens bærende grunnmur for øvrig.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Ja. Det er observert enkelte tilfeller av maur innendørs i sommersesongen. Dette er vurdert som normale forekomster for området. Det er ikke observert tegn til stokkmaur eller skader på konstruksjon som følge av dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Står i matrikkel

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 32-0094/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Mathias Trengereid** | **2026-04-14** | **Stian Trengereid** | **2026-04-09** |

Identifikasjon

Mathias Trengereid

Identifikasjon

Stian Trengereid

Signicat

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Heiane 5, 5310 HAUGLANDSHELLA** | |
| Dato for energimerking<br>**09.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-279267** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**13625786** |
| Gårdsnummer<br>**18** | Bruksnummer<br>**97** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1968** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**173,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**105,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**289,15 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**271,71 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**30 729 kWh** |




# Heiane 5, 5310 HAUGLANDSHELLA

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Heiane 5, 5310 HAUGLANDSHELLA

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

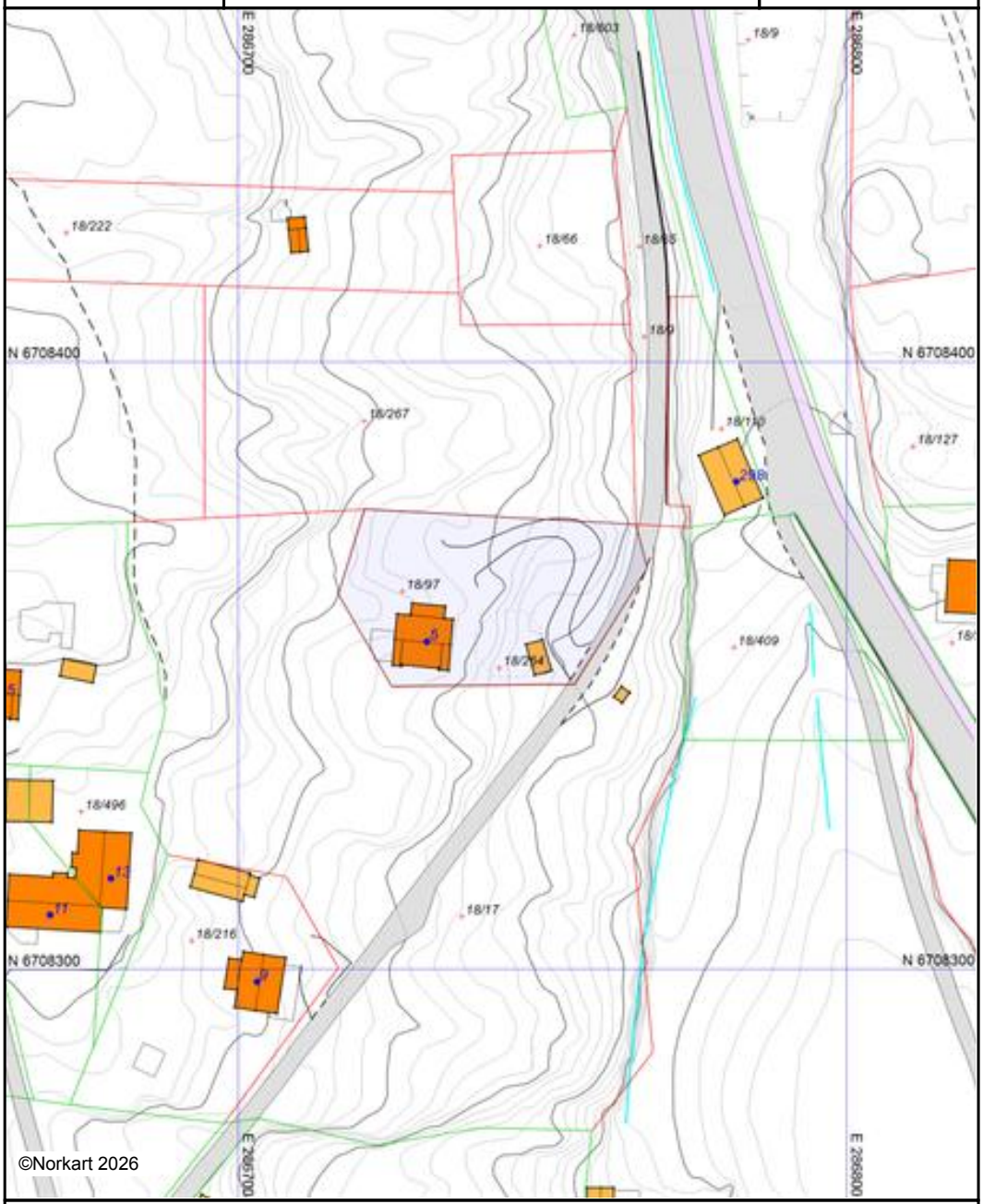
Askøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 18/97
Adresse: Heiane 5
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



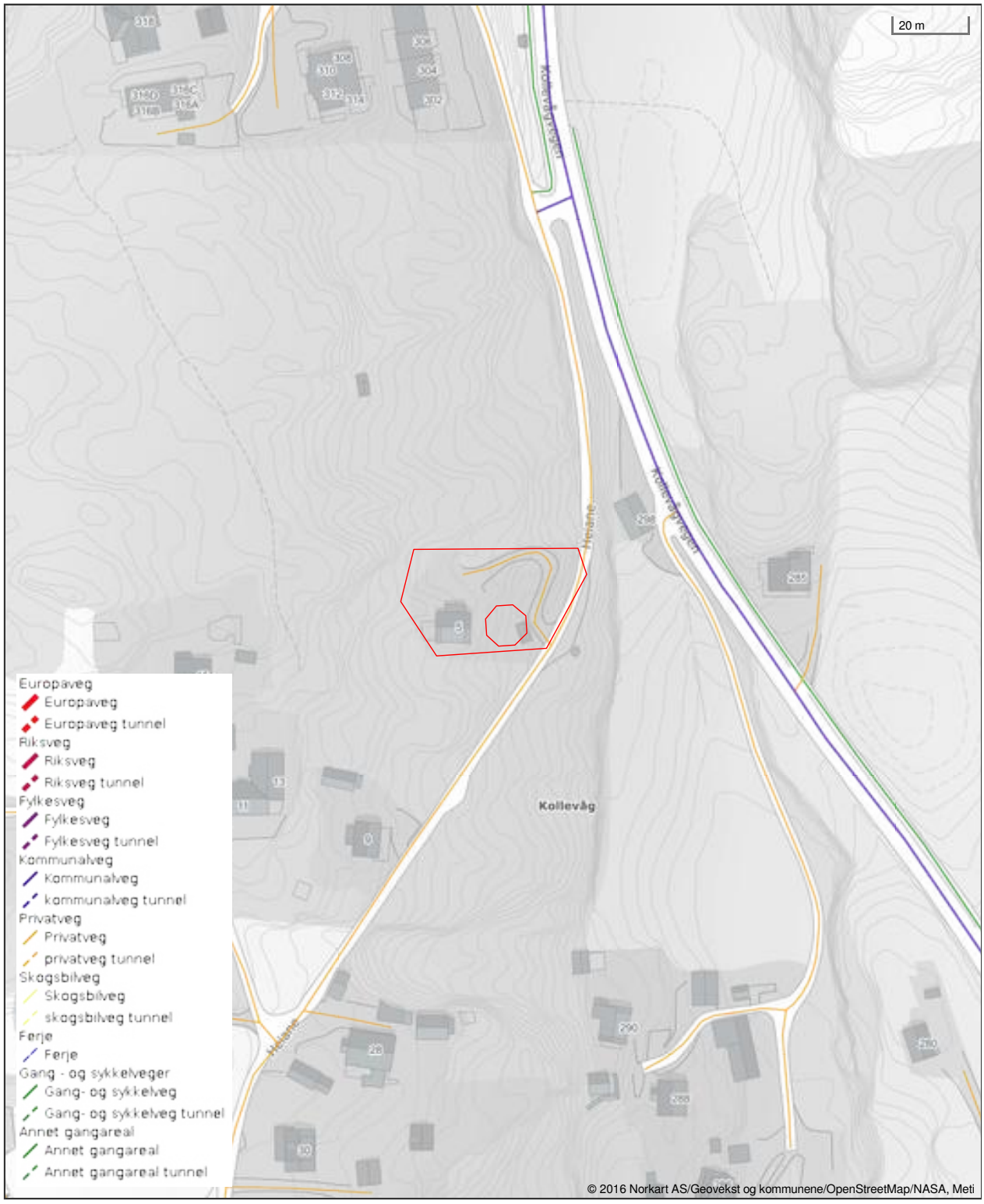

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

## Tegnforklaring



Utskriftsdato: 08.04.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4627 - 18/97//




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

Utskriftsdato: 08.04.2026

# Askøy kommune

**Adresse:** Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

**Telefon:** 56158000

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4627 | **Gårdsnr.** | 18 | **Bruksnr.** | 97 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Heiane 5, 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
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.12.2012 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 3 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig<br>**Områdenavn** 2132 |
| | **Delareal** 1 091 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** _ |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

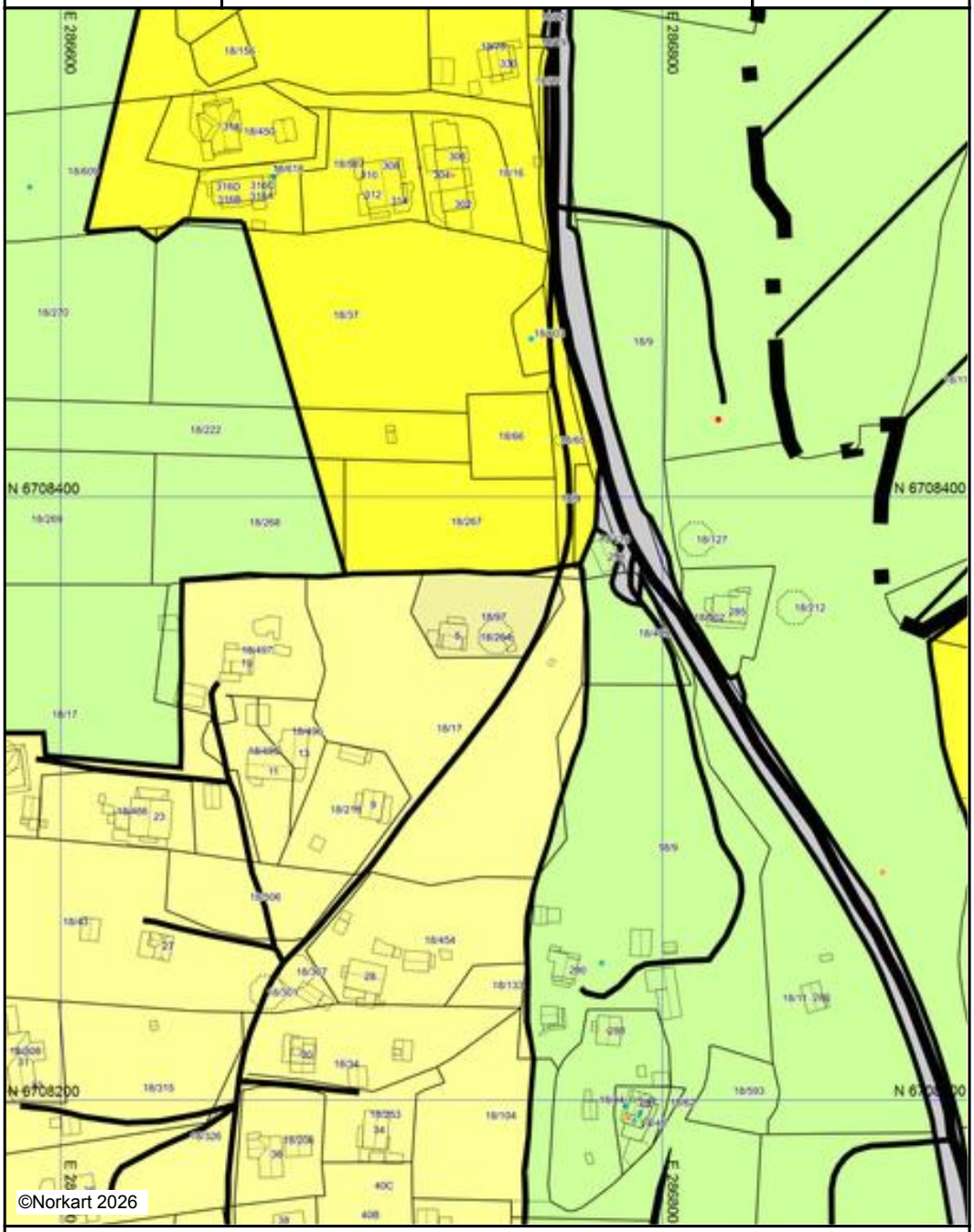
Askøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 18/97
Adresse: Heiane 5
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

*Bygninger*

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

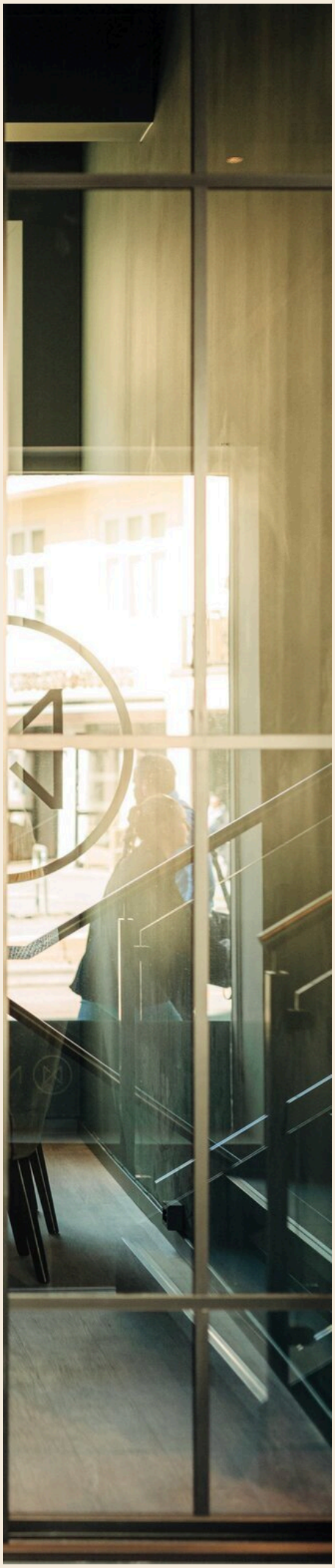
Velkommen til

# Nordvik Bergen Vest

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

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

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

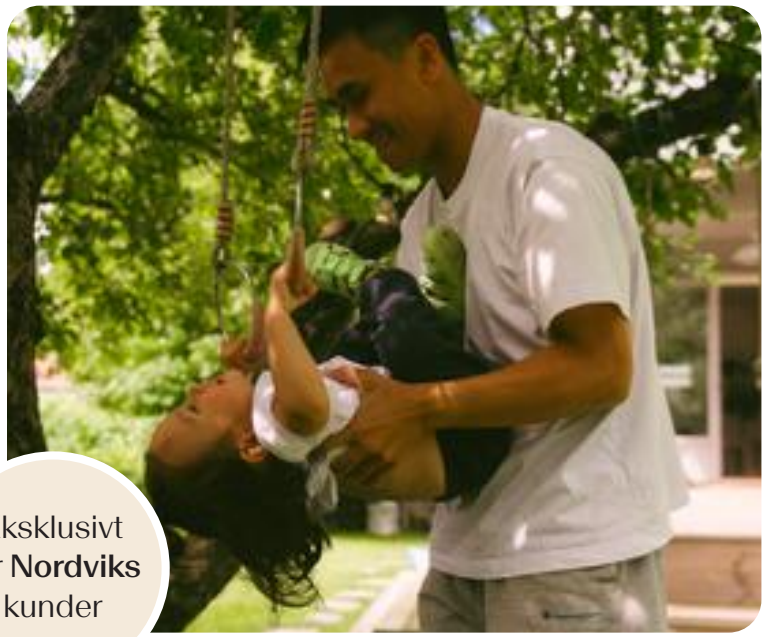


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
**900 20 945**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0094/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heiane 5 5310 HAUGLANDSHELLA
Matrikkel: Gnr 18, bnr 97 (ideell andel 1/1) / Gnr 18, bnr 264 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630