

Skarholmen 14



Velkommen til

Skarholmen 14



Salgsoppgaven produsert 3. april 2025

Skarholmen

Enebolig over 2 plan i barnevennlig felt ved sjø! 97m² terrasseareal & hage m/gode solforhold. Garasje m/el-lader. Peis

Prisantydning	3 390 000,-
Omkostninger	86 100,-
Totalpris	3 476 100,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1900

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







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Skarholmen 14-En innbydende familiebolig over 2 plan i et barnevennlig boligområde ved sjø. Boligen har en romslig tomt på 696m², pent opparbeidet med gruset gårdsplass, herlig hagedel og solrikt terrasseareal. Boligen ligger mot enden av bilveien, godt skjermet for sjenerende gjennomgangstrafikk.

- 97m² terrasseareal vendt mot ulike solretninger - flytt deg rundt på tomten og nyt gode solforhold midtsommers
- Praktisk og familievennlig planløsning fordelt over 2 plan
- Peis
- Garasje m/elbil-lader samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt

- Gangavstand til sjø og de gleder det medfølger
- 5 min gange til buss
- 3 min kjøring til Kleppestø senter
- Gangavstand til flere skoler og bhg

Arealer og innhold

BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	97 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré/gang, gang/trapperom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 97 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Gang/trapperom og 3 soverom
Total BRA: 31 kvm.

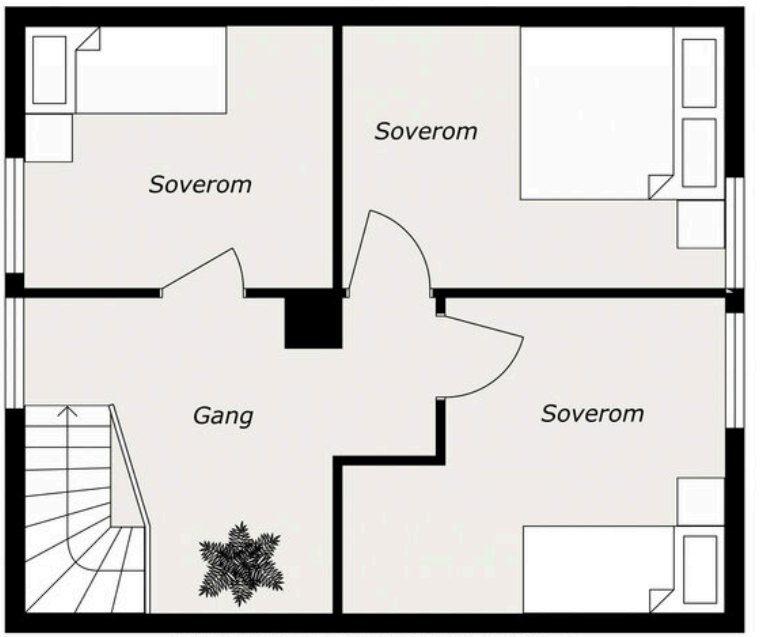
Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerrom
Total BRA: 7 kvm.

Skarholmen 14
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Skarholmen 14
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




































N°2










































APOTEK 1
MENY
VELKOMMEN TIL KLEPPESTØ SENTER

Informasjon

Skarholmen 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0082/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10, bnr 773 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Selger
Eric Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
84 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 476 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 495 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1900

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 97 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré/gang, gang/trapperom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 97 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Gang/trapperom og 3 soverom
Total BRA: 31 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerrom

Total BRA: 7 kvm.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av byggets skjevheter som er naturlig på et eldre bolighus er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette.

Ikke målbare arealer:
Deler av kjellerrom og ett innhuk på ett soverom i loftsetasjen er ikke målbart pga. takhøyde.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje med elbil-lader, samt ellers på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

2021:
- Satt inn garasjedør og port

2024:
- Pusset opp bad

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Alexander-Bogdan Byggmester Tok membran og fliser Vestrheim - jeg som utdannet rørlegger tok rørbiten Askøy-Bergen elektro tok elektriske.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Vestrheim Alexander-Bogdan Byggmester.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Vestrheim.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Vet tidligere eier byttet kledning på alle veggene utenom en vegg.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Askøy-Bergen elektro.

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

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, ufaglært. En venn som er eletriker koblet den opp i 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Vestrheim- byttet ut alle vannrør i huset.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Septik.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstoppdrag AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.
- Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmervegger) med utvendig liggende trekledning.
- Isolerglass i hvite trekarmer.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Beslag rundt pipe.
- Terrasse - manglende rekkverk.
- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Rom under terreng.
- El.opplegg til el.bil ladestasjon.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking.
- Nedløp og beslag.
- Eldre veggkonstruksjon/kledning.
- Takkonstruksjon/loft.
- Eldre vindu.
- Dører utvendig.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Overflater innvendig.
- Radon.
- Pipe og ildsted.
- Innvendige trapper.
- Vannledninger.
- Avløpsrør.
- Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg.
- Drenering.
- Grunnmur og fundamenter.
- Terrengforhold.
- Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Septiktank.
- Overflater vegger og himling på bad.
- Overflater gulv på bad.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.
- Ventilasjon på bad.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon - gjenkledd del.
- Krypkjeller.

- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad hovedetasje.

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

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn
- Varmekabler på bad
- En vegghengt panelovn
- Folie gulvvarme i stue og på kjøkken

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. 9 524 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 829,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 13 829,- for 2025. I dette inngår gebyr for vann, feiing og slam.
Renovasjon faktureres direkte av BIR, og gebyr for dette må påregnes i tillegg til de kommunale avgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 1 589,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 1 589,- for 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 710 486,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 841 942,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 7772124

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 695 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og diverse prydbusker og beplantning. Gruset biloppstillingsplass med plass til flere biler samt garasje.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Gangavstand til de fleste fasiliteter, servicetilbud, skoler og barnehager, samt 5 minutters kjøring til Askøy senter. Kleppestø senter ligger også bare en kort kjøretur fra boligen. Det er ca. 20 minutters gange eller en kort kjøretur til Strusshamn senter med bla. Rema 1000, apotek, treningssenter, restauranter, Europris, møbelforretning, bilverksted mm. Ellers er det 21 minutters gange til Rema 1000 Kleppestø.

Skoler og barnehager
18 min gange til Espira Stongafjellet barnehage
26 min gange til Strusshamn barnehage
6 min kjøring til Kleppestø barnehage
26 min gange til Strusshamn skole
6 min kjøring til Kleppestø ungdomsskole
7 min kjøring til Askøy videregående skole
12 min kjøring til Olsvikåsen videregående skole

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

Det er 5 minutters gange til busstoppet "Skarholmen" med linje 401 og 402. Kort

vei til Kleppestø terminal hvor du finner et bredt tilbud av kollektivtransport, med hyppige avganger til Bergen sentrum med både buss og hurtigbåt.

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

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen?
- Jeg kommer til å savne beliggenheten, den fine sjøutsikten og at tomten ligger litt for seg selv med tanke på privatliv.

Hva er din favorittur i nabolaget?
- Turen opp Stongafjellet.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- 5 minutter til nærmeste busstopp, hvor linje 401 og 402 går.

Hvordan er nabolaget?
- Stille og rolig, og det er lite trafikkstøy med tanke på at dette er siste huset i gaten.

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.

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig - terrasse og fasadeendring, datert 07.04.2017.

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

Det ble gitt tillatelse til tilbygg til bolig (terrasse), fasadeendring og frittstående garasje datert 13.05.2016. I brev datert 24.11.2016 fremkomme det at garasje ikke skulle bygges, og garasjen ble trukket ut av tillatelsen som ble gitt. Det fremkommer videre at dersom garasje ønskes oppført på et senere tidspunkt, må komplett ny søknad for denne innsendes. Garasjen ble oppført i 2018, og det foreligger verken søknad eller ferdigattest. Dette betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at garasjen er lovlig oppført. 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 tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen 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 boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:
- ID 9002 - Kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Det gjøres oppmerksom på at flere nabotomter, gnr 10 bnr 455, 456, 367 og 369, er ubebygget. og avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. Ny eier må påregne at det kan komme nybygg i området, samt økt trafikk og byggestøy i forbindelse med byggingen.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 11.08.2011 - Dokumentnr: 631111 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:10 Bnr:23
Eiendommen har veirett til gnr 10 bnr 773. Tillatelse til avkjørsel fra den private veien og inn på den fradelte boligtomten.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar kr. 1 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 900,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 109 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. april 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Skarholmen 14

Tilstandsrapport

Enebolig
Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
ASKØY kommune
gnr. 10, bnr. 773

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2197 **Referansenummer:** WK2135

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over to plan, bygget i 1900.
Sør/vest/nordvendt terrasse på ca 97 m² med utgang fra stue og entre/gang.
Tilhørende garasje på eiendommen, bygget i 2018.

Eiendommen har gnr. 10 og bnr. 773 i Bergen Kommune. I ca 1900 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over to plan + kjellerrom og har saltak med betongtakstein. Nåværende eier kjøpte eiendommen i 2018, tinglysningsdato: 27.07.2018.
Boligen ble betydelig oppgradert i 2013 - 2018 i regi av tidligere eier og nåværende eier har gjort noen oppgraderinger. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger.
Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt avvik i denne rapporten hvor det må påregnes utbedringer.
Oppgraderinger som er utført i regi av tidligere eier viser tegn til manglende fagkunnskap flere steder og det kan derfor være feil utførelse på skjulte deler av konstruksjon som ikke lar seg kontrollere. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1900 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking ble skiftet i 1992.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmervegger) med utvendig liggende trekledning. Ny kledning på tre sider, samt lektet ut, isolert med 15 cm, byttet noe bindingsverk i konstruksjon og påmontert asfaltplater i 2013 - 2018. Ytterkledning på en sidevegg er av eldre årgang.

Vinduer og dører:
Isolerglass i hvite trekarmer.
Ytterdør u-etg: Hvit dørblad med smalt felt av isolerglass.
Ytterdør: Malt dørblad med sirkelformet felt av isolerglass.
Terrassedør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Vinduene er skiftet i tidsperioden 2013 - 2018, unntatt 1 stk. Vindu i trapperom ble skiftet i 1992. Dørene ble skiftet i tidsperioden 2013 - 2018.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, flislaminat.
Vegger: Malt platekledning, tømmerpanel.
Himling: Takplater, malt platekledning m/trebjelker, mdf panel.

Oppgraderinger:
- Alle innvendige overflater ble fornyet/skiftet i tidsperioden 2013 - 2018.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Wiking. Fra 2017.
Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i gang/trapperom i loft-etg. Sotluke er plassert på kjøkken.

Innvendig trapp:
Hvitmalt tretrapp med lukkede trinn. Laminat i trinn og rapo.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom gang/trapperom - stue.

Innerdørene ble skiftet i tidsperioden 2013 - 2018.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,1 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2024. Membran/flisarbeid ble utført av Alexander - Bogdan Byggmester, rørleggerarbeid ble utført av eier som er rørlegger og el.arbeid ble utført av Askøy - Bergen Elektro AS.
Eksisterende baderomsinnredning m/servant og speilskap ble gjenbrukt etter renovering.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 10,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2017.
Laminat på gulv, mdf panel på vegger, malt platekledning m/led spotlights og synlige bjelker i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. To overskap med glassfronter og innfelte led spotlights.
Laminat benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator.
Glass over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Oppvaskmaskin (Whirlpool). Fra 2023.
- Kjøleskap/frys (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er komfyrvakt på kjøkkenet. Fra 2024.

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap i kjellerrom. Stoppekran er plassert i kjellerrom og i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i kjellerrom. Volum: 200 liter. Fra 2024. Produsent: Høiax.

Nytt rør i rør system i boligen i 2024. Arbeidet ble utført av eier som er rørlegger.

Ventilasjon:
Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og ventil i yttervegg på alle soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i gang/trapperom i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler, overspenningsvern.
Hovedsikring på 50 ampere.

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

Inntaksikring på 2 x 63 ampere er plassert bak inspeksjonsluke i loft-etg (skrusikringer).

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i stue, kjøkken og bad i hoved-etg og alle rom i loft-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn.
Folie gulvvarme i stue og på kjøkken.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Gruset biloppstillingsplass med plass til flere biler + garasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

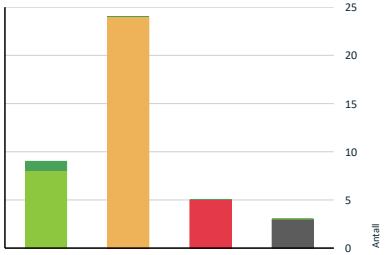
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

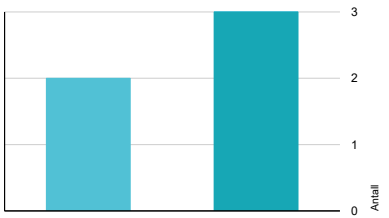
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Beslag rundt pipe	Gå til side
Utvendig > Terrasse - manglende rekkverk	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > El. opplegg til el.bil ladestasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Eldre veggkonstruksjon/kledning	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Eldre vindu	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - påpekte punkter	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,1 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,1 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,1 m²) > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Oppgitt i tidligere salgsannonse

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, foruten den ene sidevegggen som har behov for vedlikehold, ev. utskiftninger.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taktekking ble skiftet i 1992.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Taktekking har begrenset levetid og bør kontrolleres nærmere. Dersom undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.



Noe mosegrodd taktekking. Dekkbord/trevirke på enden av tak har malingsflass flere steder og bør vedlikeholdes, ev. utbedres v/ behov.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Renner og nedløp ble skiftet i 1992.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Takrenne på det ene hjørnet virker å være utett. Bør undersøkes nærmere og utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere bør monteres v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

Takrenne og rennebord/kistebord på den ene hjørne må lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Tegn til lekkasje i overgang skvettbeslag - renne på hjørne av boligen.



Manglende skvettbeslag på hjørne utenfor bad.

TG 3 Beslag rundt pipe

Blybeslag rundt pipe.

Vurdering av avvik:
• Utvendige beslag har utettheter.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av utett beslag rundt pipe, ev. montering av pipebeslag. Kostnadsestimat gjelder ikke uttørking av isolasjon, trevirke og takplater rundt pipe.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig del av pipe.



Forhøyede fuktverdier på pipe på koffertloft.



Forhøyede fuktverdier på pipe i loft-etg.



Forhøyede fuktverdier på takplate v/ pipe i loft-etg.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmervegger) med utvendig liggende trekledning.

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

Ny kledning på tre sider, samt lektet ut, isolert med 15 cm, byttet noe bindingsverk i konstruksjon og påmontert asfaltplater i 2013 - 2018.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Eldre veggkonstruksjon/kledning

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmervegger) med utvendig liggende trekledning.

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

Ytterkledning på en sidevegg er av eldre årgang.

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

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

Det er lokal råte i eldre kledningsbord v/ hjørne og stedvis malingsflass.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eldre kledning på sidevegg bør lokal utbedres, ev. skiftes. Dersom det skal foretas utskiftning bør det samtidig etterisoleres og påmonteres ny vindtetting.

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



Lokal råte i kledningsbord.



Maling slitt fasade.

TG RJ Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Pga takets alder: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og det bør utføres utbedringer v/ behov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang/trapperom.

Isolert i etasjeskillere i tidsperioden 2013 - 2018.

Vurdering av avvik:
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke vindtetting mellom isolasjon - sutak. Det er ikke tegn til dampsperre under isolasjon og det øker faren for kondensproblemer. Det er tegn til mit i trevirke. Dvs. at det er aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

Pga takets alder: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og det bør utføres utbedringer v/ behov.

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ingen vindtetting/asfaltplate mellom isolasjon - sutak.



Tegn til mit i eldre trevirke/drager.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer.

Vinduene er skiftet i tidsperioden 2013 - 2018, unntatt 1 stk.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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



Ingen skrående vannbord over enkelte vinduer. Bør monteres.



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

TG 2 Eldre vindu

Isolerglass i hvite trekarmer.

Vindu i trapperom ble skiftet i 1992.
Vinduet har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

TG 2 Dører

Ytterdør u-etg: Hvit dørblad med smalt felt av isolerglass.
Ytterdør: Malt dørblad med sirkelformet felt av isolerglass.
Terrassedør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Dørene ble skiftet i tidsperioden 2013 - 2018.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører har en del slitasje, spesielt i nedre del. Ytterdør i u-etg får unødvendig fuktpåvirkning pga terrasse.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov.Ytterdør i u-etg bør lokal utbedres, ev. skiftes.

Det bør lages takoverbygg v/hovedytterdør for å skjerme døren mot vær og vind. Det bør utføres tiltak slik at ytterdør i u-etg ikke får fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport



Begynnende råte i nedre del av ytterdør i u-etg. Ytterdør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



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



Slitasje/svelling i nedre del av ytterdør.

TG 3 Terrasse - manglende rekkverk

Sør/vest/nordvendt terrasse på ca 97 m² med utgang fra stue og entre/gang.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk v/nivåforskjell på bakside. Kostnadsestimat gjelder montering av rekkverk v/ nivåforskjell på bakside.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk v/ nivåforskjell på bakside.



Lavt rekkverk/bed v/ nivåforskjell på bakside. Rekkverkshøyde bør økes på denne delen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør/vest/nordvendt terrasse på ca 97 m² med utgang fra stue og entre/gang.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Profilerte plater under deler av terrasse.
Rekkverk av stående trespiler.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,95 m - 0,96 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble tilget i 2013. Det er oppbevaringsmuligheter under deler av terrasse.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke har slitasje flere steder. Det er lokal råte i en rekkverksstolpe. Profilerte plastplater under terrasse fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det bør monteres beslag i overgang kledningsbord - terrasse.
Rekkverksstolpe med lokal råte bør skiftes. Plastplater under altan bør lokal utbedres, ev. skiftes slik at man unngår unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren.

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



Terrasse i front.



Terrasse på bakside.



Råte i nedre del av rekkverksstolpe.



Terrasse i bakkant før unødvendig fuktpåvirking inntil mur. Det bør lages større avstand for å unngå slitasje/råte i trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, flislaminat.
Vegger: Malt platekledning, tømmerpanel.
Himling: Takplater, malt platekledning m/trebjelker, mdf panel.

Oppgraderinger:
- Alle innvendige overflater ble fornyet/skiftet i tidsperioden 2013 - 2018.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Kjellerrom er ikke beskrevet.

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

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Hakk i dør til fryser
Bruksmerke på høyre side av komfyr
Små hakk i gulvet på kjøkken
Oppvaskmaskin ny, men ikea front passer ikke til maskinen
Litt misfarge på vegg/list ved peisen

TG 2 Overflater - påpekte punkter

Gulv: Laminat, flislaminat.
Vegger: Malt platekledning, tømmerpanel.
Himling: Takplater, malt platekledning m/trebjelker, mdf panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Listverk har flere ufagmessige utførelser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Listverk med ufagmessige utførelser bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Ufagmessig utførelse på listverk.



Ufagmessig utførelse på listverk.



Ufagmessig utførelse på montering av dørterskel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 33 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i loft-etg. Det er i gang/trapperom i loft-etg og soverom til venstre i loft-etg det er målt over 30 mm skjevheter.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

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

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat gjelder avretting av gulv i rom som har over 30 mm skjevheter.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser skjevheter i gulv i gang/trapperom i loft-etg.



Bilde viser skjevheter i gulv i gang/trapperom i loft-etg.

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Wiking. Fra 2017.
Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i gang/trapperom i loft-etg. Sotluke er plassert på kjøkken.

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

Det er rennemerker på pipe. Pipe er delvis gjenkledd/påmontert skifer. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov. Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.



Rennemerker v/ sotluke i loft-etg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet kjellerrom med betonggulv og murvegger.

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv.
Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring/senke luftfuktigheten i u-etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG U Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er kun kjellerrom under en liten del av hoved-etg. Det indikerer at det er krypkjeller under deler av hoved-etg. Krypkjeller mangler tilkomst.

Risikokonstruksjon:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnsig i krypkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnsig og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i krypkjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Hvitmalt tretrapp med lukkede trinn. Laminat i trinn og rapo.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

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

Tilstandsrapport

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendig trapp i boligen.



Rekkverkshøyde er under 90 cm.



Rekkverkshøyde er under 90 cm.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom gang/trapperom - stue.

Innerdørene ble skiftet i tidsperioden 2013 - 2018.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,1 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2024. Membran/flisarbeid ble utført av Alexander - Bogdan Byggmester, rørleggerarbeid ble utført av eier som er rørlegger og el.arbeid ble utført av Askøy - Bergen Elektro AS. Eksisterende baderomsinnredning m/servant og speilskap ble gjenbrukt etter renovering.

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er usikker overgang mellom sokkelflis - baderomsplater. Det er noe ujevnt fuget. Dagens løsning fører til unødvendig fuktpåvirkning i nedre del av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Man bør unngå vannsøl i nedre del av baderomsplater, feks. ved å montere lukket dusjkabinett.



Overgang sokkelflis - baderomsplater.



Overgang sokkelflis - baderomsplater.

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 1,1 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tegn til membranoppbrett v/døråpning. Smøremembran med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon/bilder av membran.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, dvs. bilder av membran i sluk og bilder av membran på gulv/vegger og rundt gjennomføringer. Det bør monteres membranoppbrett v/ døråpning om mulig. Man bør være forsiktig med vannsøl på gulv v/ døråpning.



Plastsluk i dusjsone.



Ingen membranoppbrett v/ døråpning.

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.



Røropplegg under servant.



Sår i øvre del av speil på overskap. Anses ikke å være et problem.

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 2 Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot stue. Vegg mellom bad - stue har kjerne av heltre/tømmer. Hulltaking i heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (10,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 10,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2017.
Laminat på gulv, mdf panel på vegger, malt platekledning m/led spotlights og synlige bjelker i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. To overskap med glassfronter og innfelte led spotlights.
Laminat benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator.
Glass over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Oppvaskmaskin (Whirlpool). Fra 2023.
- Kjøleskap/frys (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er komfyrvakt på kjøkkenet. Fra 2024.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Skapfront passer ikke til oppvaskmaskin. Det er mulig integrert oppvaskmaskin blir skiftet til uintegrert oppvaskmaskin før salg.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Sår på kant av fryseskap. Må anses å være normal slitasje.



Stikkontakt i benkeplate.

HOVED-ETG > KJØKKEN (10,1 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2017. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap i kjellerrom. Stoppekran er plassert i kjellerrom og i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system i boligen i 2024. Arbeidet ble utført av eier som er rørlegger.

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

Mrk. Det skal monteres muffe/pakning mellom innvendig - utvendig rør i rør i kjøkkenskap før salg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i kjellerrom. Rør i rør skap skal i utgangspunktet har drensutløp til rom med sluk. Det vil ikke ha store konsekvenser for kjellerrom hvis det skulle oppstå lekkasje i rør i rør skap pga. rommets oppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør montere Aquastop i rør i rør skap ettersom det ikke er sluk i kjellerrom.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør er delvis fornyet i forbindelse med oppussing.

Mrk. Det bør vurderes å montere sluk i kjellerrom, spesielt v/ oppgradering.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger (gjelder eldre avløpsrør).

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

TG 1 Ventilasjon

Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og ventil i yttervegg på alle soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjellerrom. Volum: 200 liter. Fra 2024. Produsent: Høiax.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank i kjellerrom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gang/trapperom i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler, overspenningsvern.
Hovedsikring på 50 ampere.

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

Inntaksikring på 2 x 63 ampere er plassert bak inspeksjonsluke i loft-etg (skrusikringer).

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i stue, kjøkken og bad i hoved-etg og alle rom i loft-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn.
Folie gulvvarme i stue og på kjøkken.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: 2013 - 2018.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Alt utenom oppkobling av elbil lader.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Opplysninger fra eier: Ligger samsvarserklæring for full utbytting av det elektriske anlegget.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Opplysninger fra eier: El.kontroll ble utført i januar 2018.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2018. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringsskap i gang/trapperom.



Inntaktsikring i loft-etg.

TG 3 El. opplegg til el.bil ladestasjon

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.

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

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei El.opplegg/oppkobling av ladestasjon er ikke utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja El.anlegg/opplegg til el.bil ladestasjon får automatisk TG 3 når ikke arbeidet er utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder demontering/tilbakeføring av el.arbeid som er utført av bekjent elektriker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El. bil ladestasjon i garasje.

TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

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

I 2014 ble det drenert rundt boligen med pukk, grunnmursplast og dreneringsrør.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del. Det er ikke dokumentasjon på utførelse. Det er fuktinnsig i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Knotteplast bør påmonteres klemlist i øvre del. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Knotteplast uten klemlist i øvre del.



Knotteplast uten klemlist i øvre del.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

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

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner (natursteinsmur), pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noen riss/sprekker ble observert i grunnmur. Noe løs puss på grunnmur i front. Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnmuren bør vedlikeholdes og riss/sprekker bør tettes. Område med løs puss bør utbedres.

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



Sprekk i grunnmur.



Løs puss og riss/sprekker i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

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

Vurdering av avvik:

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til egen septiktank.
Avløpsrør av støpejern og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornying etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.

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

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktank i betong på eiendommen.

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

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

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass

Byggeår
2018

Kommentar
Oppgitt i tidligere salgsprospekt

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Grunnmur i betongstein. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendige gipsplater, lekter og liggende trekledning.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og asfalt takbelegg.
Renner og nedløp i sort plast.

Det er innlagt strøm i garasjen. Det er lagt opp vann- og avløpsrør i garasjen. Garasjen har garasjeport med el.åpner.

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

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

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

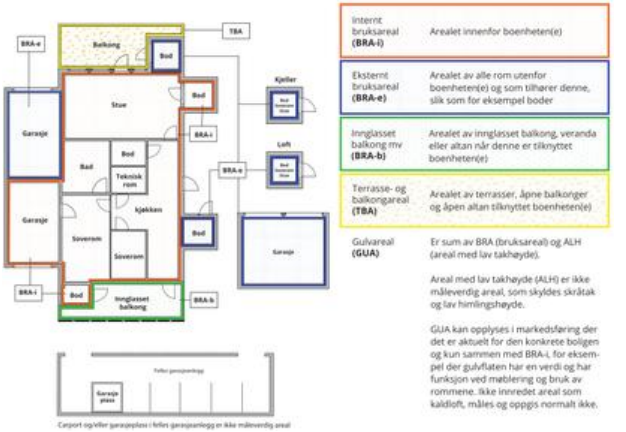
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
U-etg		7		7			7
Hoved-etg	46			46	97		46
Loft-etg	31			31		6	37
SUM	**77**	**7**			**97**	**6**	**90**
SUM BRA	**84**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Kjellerrom (6,8 m²)	
Hoved-etg	Entré/gang (4,8 m²), Gang/trapperom (5,4 m²), Bad (4,1 m²), Stue (19,1 m²), Kjøkken (10,1 m²)		
Loft-etg	Gang/trapperom (8,2 m²), Soverom (8,2 m²), Soverom 2 (6,7 m²), Soverom 3 (5,6 m²)		

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,6 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Takhøyden i stue er: 2,28 m.

Gulvareal:
Gulvareal i loft-etg inkl. trappeåpning utgjør 37 m².

Mrk.
Deler av kjellerrom og ett innhuk på ett soverom i loft-etg er ikke målbart pga takhøyde.
Krav til målverdig areal er minst 1,90 m høyde i bredde på minst 0,60 m.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets skjevheter som er naturlig på et eldre bolighus er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2024
Oppgradering/utbytting av vannrør. Rørlegger Vestrheim. Faktura foreligger.

2024/2025
Opplegg til spotter bad. AB elektro
Nye varmekabler bad. AB elektro
Koble varmtvannsbereder egen kurs. AB elektro
Lagt fram stikkontakt til garasjeport. AB elektro
Venter på faktura/dokumentasjon fra dem.

2024
Lagt ny membran, fliser, våtromsplater: Alexander-Bogdan byggeservice. Faktura foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i kjellerrom og på bad er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er ikke framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

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

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

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1-etg		Garasje (32,2 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2021
Satt inn garasjeport: Vestlandsporten. Faktura foreligger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	77	7
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
13.3.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Eric Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4627 ASKØY	10	773	0	0	695.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skarholmen 14

Hjemmelshaver
Eric Pedersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde på Skarholmen i Askøy Kommune.
Fra boligen er det utsikt over deler av Byfjorden, Skålevik, Olsvik, Drotningsvik, Lyderhorn og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

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

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

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til egen septiktank.

Regulering

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

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Gruset biloppstillingsplass med plass til flere biler + garasje.

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

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen servitutter registrert.

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

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Svar e-post		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 773
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WK2135

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pedersen, Eric	9578-5998-4-3564139	2025-03-06 09:47:50

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
6. mar. 2025

Oppdragsnummer
32-0082/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Eric Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 2018

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: 7772124
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alexander-Bogdan Byggmester Tok membran og fliser Vestrheim - jeg som utdannet rørlegger tok rørbiten Askøy-Bergen elektro tok elektriske

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestrheim Alexander-Bogdan Byggmester

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestrheim

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

Eventuell kommentar: Vet tidligere eier byttet kledning på alle veggene utenom en vegg

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Askøy-Bergen elektro

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

Når ble kontrollen utført? 2018

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

Arbeid som er utført: En venn som er eletriker koblet den opp i 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestrheim- byttet ut alle vannrør i huset

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

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

Beskriv: Septik

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0082/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pedersen, Eric	**2025-03-06**

Identifikasjon

bankID Pedersen, Eric

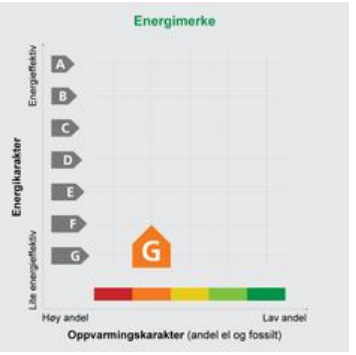
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Skarholmen 14
Postnr	5302
Sted	STRUSSHAMN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	773
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	175707581
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-882462
Dato	08.05.2018



Innmeldt av	Kenneth Opheim Gausdal

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skarholmen 14
Postnr/Sted: 5302 STRUSSHAMN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.05.2018 00:21:47
Energimerkenummer: A2018-882462
Ansvarlig for energiattesten: Kenneth Opheim Gausdal
Energimerking er utført av: Kenneth Opheim Gausdal

Gnr: 10
Bnr: 773
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 175707581

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Skarholmen 14

Nabolaget Skarholmen/Stongafjellet - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.) 329 elever, 17 klasser	**26 min** 1.8 km
Kleppestø barneskole (1-7 kl.) 471 elever, 24 klasser	**6 min** 3 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 k... 637 elever, 45 klasser	**6 min** 3.2 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	**7 min** 3.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	**12 min** 7.6 km

Offentlig transport

Skarholmen Linje 490, 491	**6 min** 0.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	**17 min** 14.9 km
Bergen Flesland	**20 min**

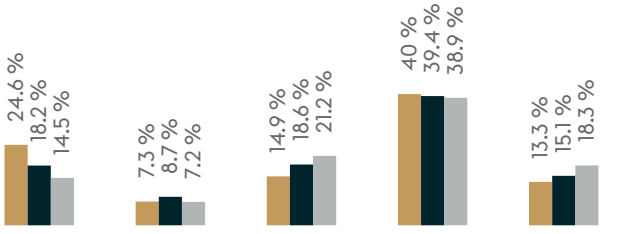
Barnehager

Espira Stongafjellet barnehage... 113 barn	**18 min** 1.3 km
Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	**26 min** 1.8 km
Kleppestø barnehage (1-5 år) 92 barn	**6 min** 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Kleppestø	**21 min**
Rema 1000 Strusshamn	**22 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarholmen/Stongafjellet	1 436	579
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Klokkarhagen ballplass	19 min
Strusshamn skole	26 min
Family Sports Club Askøy	21 min
MOVA Kleppestø	6 min

«Trivelig plass med nærhet til sjø, skoler og butikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Informasjon fra

Kommunen

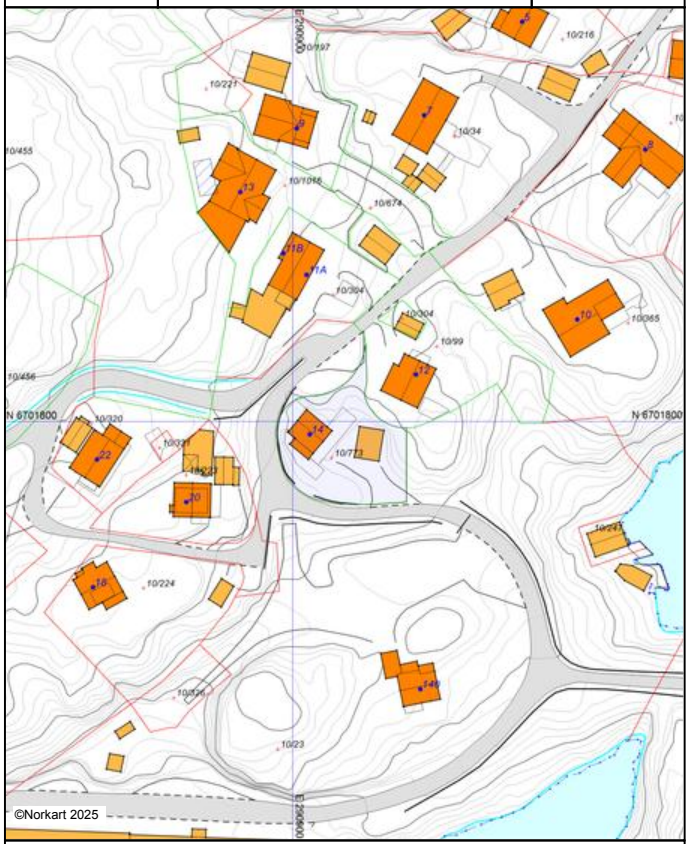
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 10/773
Adresse: Skarholmen 14
Utskriftsdato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Andre Tiltak - flate

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

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

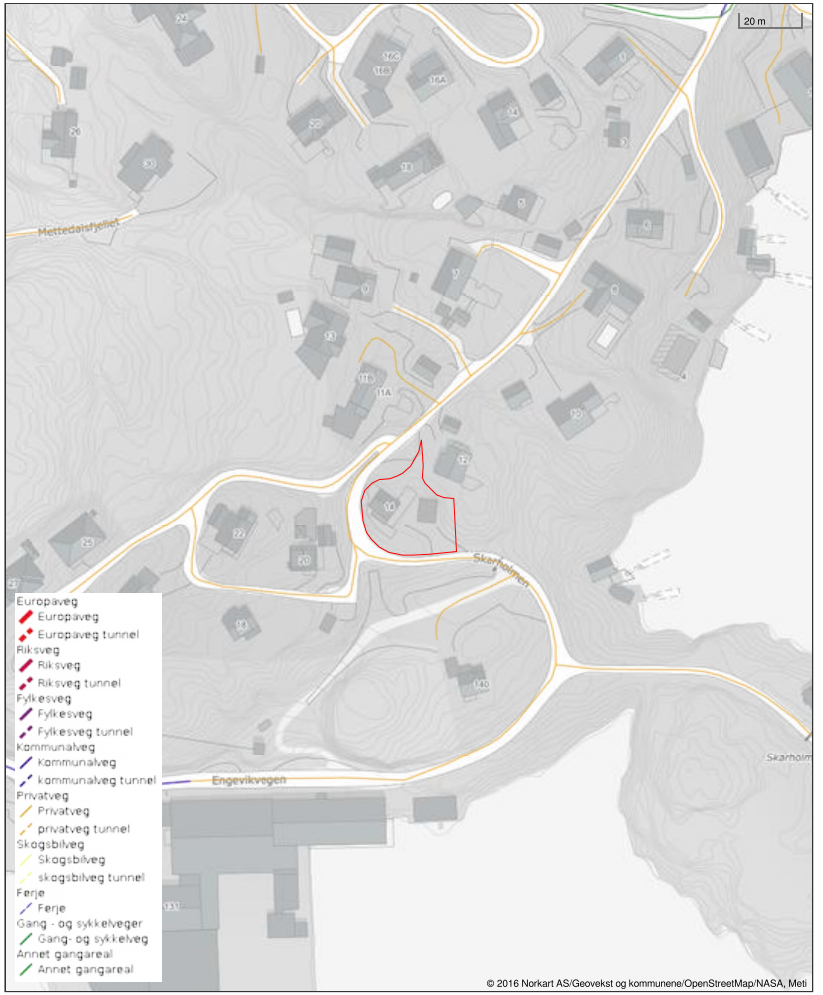
Kyst
- Havflate
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

Innsjøer og vassdrag
- Veggrøft åpen

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

Utskriftsdato: 03.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 10/773//



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: 03.03.2025

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	773	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skarholmen 14, 5302 STRUSSHAMN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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** 696 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

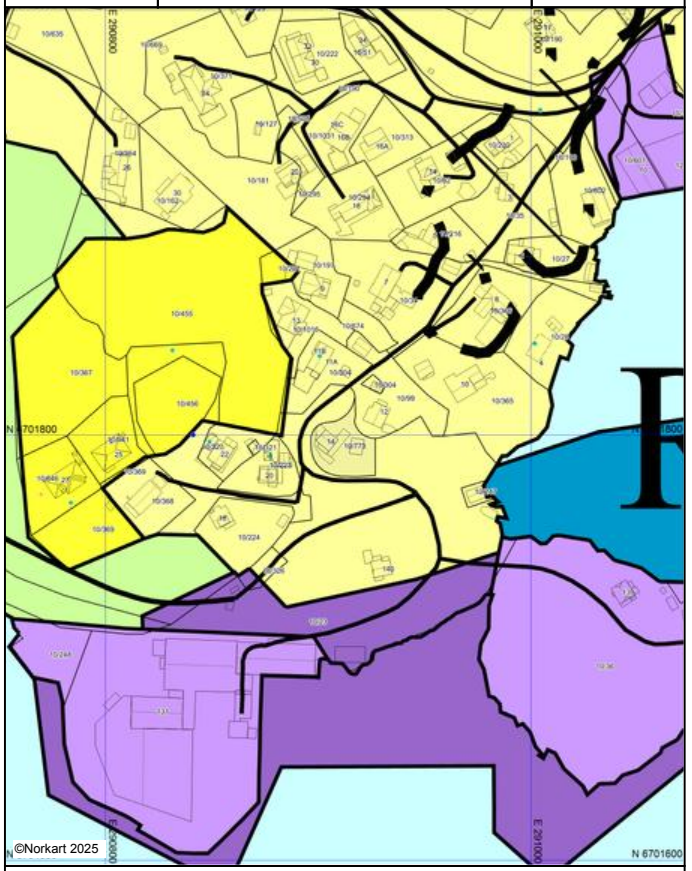
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/773
Adresse: Skarholmen 14
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Skipsled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0082/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skarholmen 14 5302 STRUSSHAMN

Betegnelse: Gnr 10, bnr 773 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no