

aktiv.



Skaravegen 30, 5310 HAUGLANDSHELLA

**Stor og innholdsrik enebolig med
3 soverom i maritime omgivelser.
Dobbel, enkel garasje og solrike
uteplasser**



Eiendomsmegler MNEF | Partner

Anders Paulsen

Mobil 906 78 543

E-post anders.paulsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 450 000,-
Omkostn.: Kr 137 640,-
Total ink omk.: Kr 5 587 640,-
Selger: Ola Sandaa Berg
Sølvi Jordal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 200/284 kvm
Tomtstr.: 961.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 299
Oppdragsnr.: 1503260062

Stor og innholdsrik enebolig med 3 soverom i maritime omgivelser. Dobbel, enkel garasje og solrike uteplasser

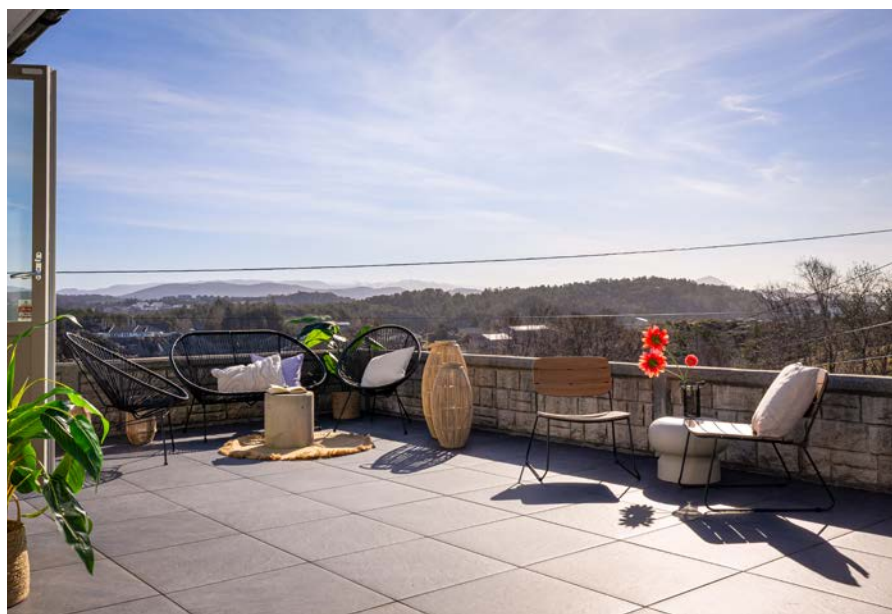
Velkommen til Skaravegen 30, presentert av Anders Paulsen v/Aktiv Eiendomsmegling. Stor og innholdsrik enebolig med familievennlig planløsning, gode oppholdsarealer og fine uteplasser. Boligen går over to plan og inneholder blant annet romslig stue, kjøkken, 3* soverom, bad, vaskerom og eget WC. I tillegg har eiendommen svært gode oppbevarings- og parkeringsmuligheter.

Kort fortalt:

- Enebolig over to plan på hele 200 kvm
- Stue med gode møbleringsmuligheter og flott maritim utsikt
- Ingen TG3
- Varmepumpe fra 2025
- Integrert dobbelgarasje, frittstående garasje og biloppstillingsplasser
- Familievennlig beliggenhet i et rolig og etablert boligområde
- Kort avstand til butikk, buss og skole

Velkommen på visning – husk påmelding!

Se punktet ferdigattest i salgsoppgaven



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	84
Energiattest	91
Nabolagsprofil	111
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 200 kvm

BRA - e: 84 kvm

BRA totalt: 284 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 kvm Entré: 2,4m², gang: 15,3m², soverom 1: 8,1m², soverom 2: 15,3m², bruksrom: 15,8m², mellomgang: 2,9m², innvendig bod 1: 3,5 m², innvendig bod 2: 7,1m², toalettrom: 1,8m²

BRA-e: 45 kvm Garasje: 45m²

1. etasje

BRA-i: 125 kvm Gang: 10,3m², bad: 12,4m², vaskerom: 7,7m², soverom: 14,3m², kjøkken: 13,4m², stue: 62,9m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 39 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og

godkjent.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

961.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med frittstående garasje, parkeringsplass, trapper, murer og diverse beplantning.

Beliggenhet

Velkommen til Skaravegen 30!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Hanøy på Askøy. Området er preget av eneboligbebyggelse og oppleves som stille, trygt og familievennlig, med lite trafikk og lavt støynivå. Her bor du landlig og fredelig, samtidig som du har kort vei til daglige servicetilbud.

Området er populært for både familier og etablerere som ønsker nærhet til natur og gode turmuligheter. Nabolaget kjennetegnes av et trygt bomiljø og et godt naboskap, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bosette seg.

Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, med Joker Hanøy kun få minutter unna med bil. For et bredere servicetilbud ligger Ravnanger senter ca. 5–6 minutter unna, med blant annet post i butikk og apotek.

Området byr ellers på gode fritidsmuligheter for både store og små. I nærheten finner du aktivitetshall og idrettsanlegg ved Hanøy skole, ballbinge på Fureneset, samt treningssentre som Pro Padel Askøy og Storebotn Gym.

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Hanøy skole (1.–7. trinn) ligger ca. 0,7 km fra boligen. Ravnanger ungdomsskole er nærmeste alternativ for ungdomstrinnet, og Askøy videregående skole nås på ca. 16 minutter med bil. Hanøy barnehage ligger ca. 500 meter fra eiendommen, i tillegg til flere andre barnehager i området.

Nærmeste bussholdeplass, Hanøy Skaret, ligger ca. 200 meter fra boligen og betjenes blant annet av linje 495, med forbindelse videre til Bergen sentrum. Reisetiden til Bergen sentrum er ca. 30 minutter, og til Bergen lufthavn Flesland ca. 40–45 minutter med bil.

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 start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Hanøy skole /1-7kl.)
- Ravnanger ungdomsskole (8-10kl.)
- Erdal ungdomsskole (8.10kl.)
- Askøy videregående skole
- Hop Videregående Skole

Barnehager i nærheten:

- Hanøy barnehage (0-5år)
- Lykketrollet Fus barnehage (1-5år)
- Tveit Barnehage (0-5år)

Skolekrets

Kontakt skolekontoret i Askøy kommune for mer informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode bussforbindelser. Nærmeste bussholdeplass, Hanøy Skaret, ligger omtrent 200 meter fra boligen og betjenes blant annet av linje 495. Herfra er det forbindelse videre til Bergen sentrum. Reisetiden til Bergen sentrum er rundt 30 minutter, og til Bergen lufthavn Flesland omtrent 30–35 minutter med bil.

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Byggemåte:

Det er ukjent byggegrunn, da det ikke er fortatt grunnundersøkelser. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre som er tekket av betongtakstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

- Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, 2006, 2009 og 2022.

- Dører:

Boligen har malt hovedytterdør av tre, fra 2024. Det er malt balkongdør i tre med glassfelt av 3-lags glass fra 2019. Det er 2 malte ytterdører av tre.

- Balkong:

Det er balkong over garasje på ca 45m² med oppforet gulv med fliser og tilkomst fra stue.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:

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

Utvendig > Nedløp og beslag:

- Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

- Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

- Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer:

- Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Avvik: Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Innvendig > Rom Under Terreng:

- Avvik: Det er påvist manglende isolering av innforet vegg mot grunnmur.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket gjelder kobberrør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

- Avvik: Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen. Varmtvannsbereder med effekt på 1,95 kW er ikke direktekoblet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

- Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

- Avvik: Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt. Det er påvist vanninnsig i tilknyttet garasje.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 12,4m² > Overflater vegger og himling:

- Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Avvik: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Avvik: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 12,4m² > Overflater Gulv:

- Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 12,4m² > Sluk, membran og tettesjikt:

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

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 7,7m² > Overflater vegger og himling:

- Avvik: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 7,7m² > Overflater Gulv:

- Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Avvik: Terskel ved ytterdør er ikke 2,5cm over ferdig gulv.
- Avvik: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 7,7m² > Sluk, membran og tettesjikt:

- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilstrekkelig tetting ved rørgjennomføring i vegg i forbindelse med avløp til vask som øker risikoen for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 7,7m² > Ventilasjon:

- Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom: 1,8m² > Overflater og konstruksjon:

- Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen forhold er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3).

For mer informasjon se vedlagt tilstandsrapport avholdt 17.03.2026 av Ole Henrik Berg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Faglært arbeid utført i 2024 av Elektropartner. Byttet alt elektrisk i stuen. I tillegg lagt opp og montert 2 x elbil lader i garasjen.
- Ufaglært arbeid utført i 2024. Revet innervegger til stender og isolasjon. Lektet ut og etterisolert slik at det er nå 20 cm isolasjon i yttervegg i stuen.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?:

- Har byttet til ny varmpumpe (2025) da den gamle ikke fungerte tilfredstillende. Byttet utsugventil på badet (2023) siden den forrige ikke fungerte tilfredstillende.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

- Faglært arbeid utført i 2025 av AC senteret. Byttet komplett varmpumpe. Utedel og innedel.
- Ufaglært arbeid utført i 2023. Byttet ut defekt vifte med en ny.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Faglært arbeid utført i 2025 av AC senteret. Byttet komplett varmpumpe. Utedel og

innedel.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ufaglært arbeid utført i 2024. Murt igjen eksisterende tilgang til pipe.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?:

- Ja. Denne er ikke i bruk. Blitt fortalt av tidligere eiere at oljetanken er fylt med sand.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?:

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?:

- Ja. Var feil i januar 2026. Da var det feil på det elektriske på en mast i samband med huset. Norgesnett kom og ordnet opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

- Faglært arbeid utført i 2026 av Norgesnett. Rettet opp i feil i en strømmast til strømmen inn til huset.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Faglært arbeid utført i 2024 av Elektropartner. Alt elektrisk nytt i stue samt to elbilladere i garasje.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Huset virker som det er bygget på det opprinnelige huset fra 1977.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja. Godkjenning fra kommunen i tegninger fra blant annet 1995 og 2004

Er det bestilt Norgespris på strøm?:

- Nei.

Innhold

Eneboligen går over to plan, og inneholder:

1. Etasje: Gang: 10,3m², bad: 12,4m², vaskerom: 7,7m², soverom: 14,3m², kjøkken: 13,4m², stue: 62,9m².

Underetasje: Entré: 2,4m², gang: 15,3m², soverom 1: 8,1m², soverom 2: 15,3m², bruksrom: 15,8m², mellomgang: 2,9m², innvendig bod 1: 3,5 m², innvendig bod 2: 7,1m², toalettrom: 1,8m²

Boligen disponerer også integrert garasje på på 45m² i boligens underetasje i tillegg til fritstående garasje på 39m².

Standard

Innholdsrik og velholdt enebolig over to plan, med romslige løsninger og familievennlig planløsning. Boligen holder en normalt god standard med flere oppgraderte elementer. Her finner man blant annet en stor stue, separat kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom og innvendige boder.

Fra stuen er det utgang til en stor balkong på ca. 45 m² over garasjen – et flott uteareal med direkte tilknytning til oppholdsrommet, perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster

Innvendige overflater består av laminat, klikkvinyll og fliser på gulv, samt trepanel, strie og malte plater på vegger. Badet er helfliset med fliser på både gulv og vegger.

Kjøkken:

Funksjonelt kjøkken med profilerte fronter, integrert kjøkkenventilator og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn.

Baderom:

Badet er romslig og holder god standard med fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler og innredning med to nedfelte servanter. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, badekar og dusjnise.

Vaskerom:

Boligen har også eget vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, servant og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Boligen har tre soverom fordelt på to etasjer. Rommene har god størrelse og gir fleksible bruksmuligheter til blant annet barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom.

Alt i alt, er dette en romslig og innholdsrik enebolig med god planløsning, flere praktiske rom og fine utearealer.

For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2025: Komplette luft-til-luft varmepumpe skiftet, inkludert ute- og innedel.

2024: Alt elektrisk i stuen fornyet.

2024: Opplegg og montering av 2 elbilladere i garasje.

2024: Innervegger i stuen revet til stender og isolasjon, lektet ut og etterisolert. Opplyst 20 cm isolasjon i yttervegg i stuen.

2024: Eksisterende tilgang til pipe murt igjen.

2024: Hovedytterdør skiftet.

2023: Defekt vifte på bad skiftet.

2022: Enkelte vinduer skiftet.

2019: Balkongdør skiftet.

TV/Internett/Bredbånd

Det har blitt installert fiber fra Altibox/ Bergen fiber på adressen pr i dag. Kjøper må selv tegne eget abonnement for TV og internett og eventuelle installasjoner.

Parkering

Boligen har gode parkeringsforhold med integrert dobbelgarasje, frittstående garasje og biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 1023891

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Megler har innhentet godkjente tegninger fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik mellom de godkjente tegningene og dagens bruk i underetasje:
- Soverom 1: Tidligere "strykerom" er omgjort til soverom (det minste på høyre hånd fra

vindfang).

- Soverom2: Tidligere "hobbyrom" er nå omgjort til soverom (det største soverommet på høyre hånd fra vindfang).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppvarming, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, byggforsikring og innboforsikring.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2025, varmekabler på bad og vaskerom, samt varmekabler i store deler av underetasjen. For øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at boligens årlige strømforbruk i 2025 har vært målt til 21 084 kWh.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 450 000

Omkostninger kjøper

5 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

136 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

137 640 (Omkostninger totalt)

154 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 587 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 604 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 607 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 25 167 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 2 220 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2020 Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 328 984 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 315 935 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Det gjøres oppmerksom på at formuesverdi er hentet fra Skatteetatens kalkulator for beregning av formuesverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 299 i Askøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4627/19/299:

19.12.1975 - Dokumentnr: 10546 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:19 Bnr:299

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2017 - Dokumentnr: 540971 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Melvik Bente Karin

F.nr: 160251 36482

Gjelder bytte av parseller

Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring

Pant frafalles i areal på 560 m2 som skal overføres fra gnr. 19 bnr. 299 til gnr. 19 bnr. 125

19.12.1975 - Dokumentnr: 10546 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4627 Gnr:19 Bnr:78

06.11.1990 - Dokumentnr: 13682 - Målebrev

Areal

877 m2.

Overført fra: Knr:1247 Gnr:19 Bnr:379

03.07.1996 - Dokumentnr: 7485 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1247 Gnr:19 Bnr:300

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1247 Gnr:19 Bnr:379

01.01.2020 - Dokumentnr: 1516770 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1247 Gnr:19 Bnr:299

23.03.2020 - Dokumentnr: 2255921 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4627 Gnr:19 Bnr:474

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312526 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:4627 Gnr:19 Bnr:78

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312536 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:4627 Gnr:19 Bnr:125

Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave

19.12.1975 - Dokumentnr: 10546 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:19 Bnr:78
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:19 Bnr:299
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1975 - Dokumentnr: 10547 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:19 Bnr:8
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:1247 Gnr:19 Bnr:300

23.02.1990 - Dokumentnr: 2635 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:19 Bnr:8
Iflg. skjøte har bnr. 379 vegrett over bnr. 8.
Overført fra: Knr:1247 Gnr:19 Bnr:379

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.12.1977. Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Megler har innhentet godkjente tegninger fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik mellom de godkjente tegningene og dagens bruk i underetasje:

- Soverom 1: Tidligere "strykerom" er omgjort til soverom (det minste på høyre hånd fra vindfang).
- Soverom2: Tidligere "hobbyrom" er nå omgjort til soverom (det største soverommet på høyre hånd fra vindfang).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Følgende foreligger:

- Kommunale vedtak vedrørende tilbygg til bolig fra 1995, garasje fra 2004, samt forstøtningsmur, frittstående garasje og tilbygg til bolig fra 2005.
- Vedtak fra 2011 om endring av ansvarshavende for sanitærinstallasjoner i bad og

vaskerom i hovedetasje.

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for disse tiltakene i den dokumentasjonen megler har mottatt.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1. juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommuneplaner:

Id: 9001

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftsettelse: 13.12.2012

Delareal: 962 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 9002

Navn: Kommuneplanens arealdel

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no

Tlf: 906 78 543

Ansvarlig megler bistås av

Anders Paulsen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

anders.paulsen@aktiv.no

Tlf: 906 78 543

Oppdragstaker

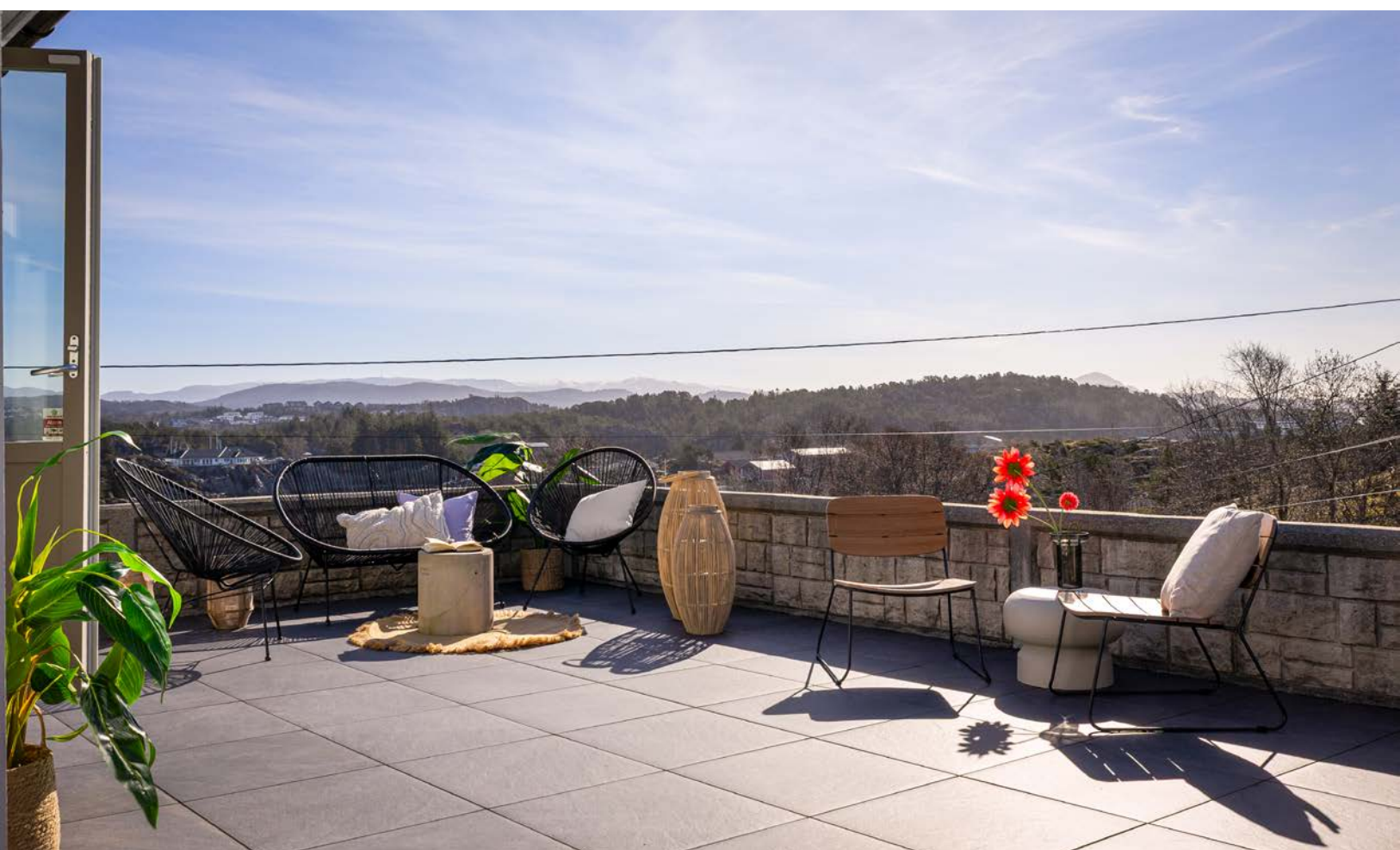
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

15.04.2026









Fotograf: Didrik Høeg

REKLAMME





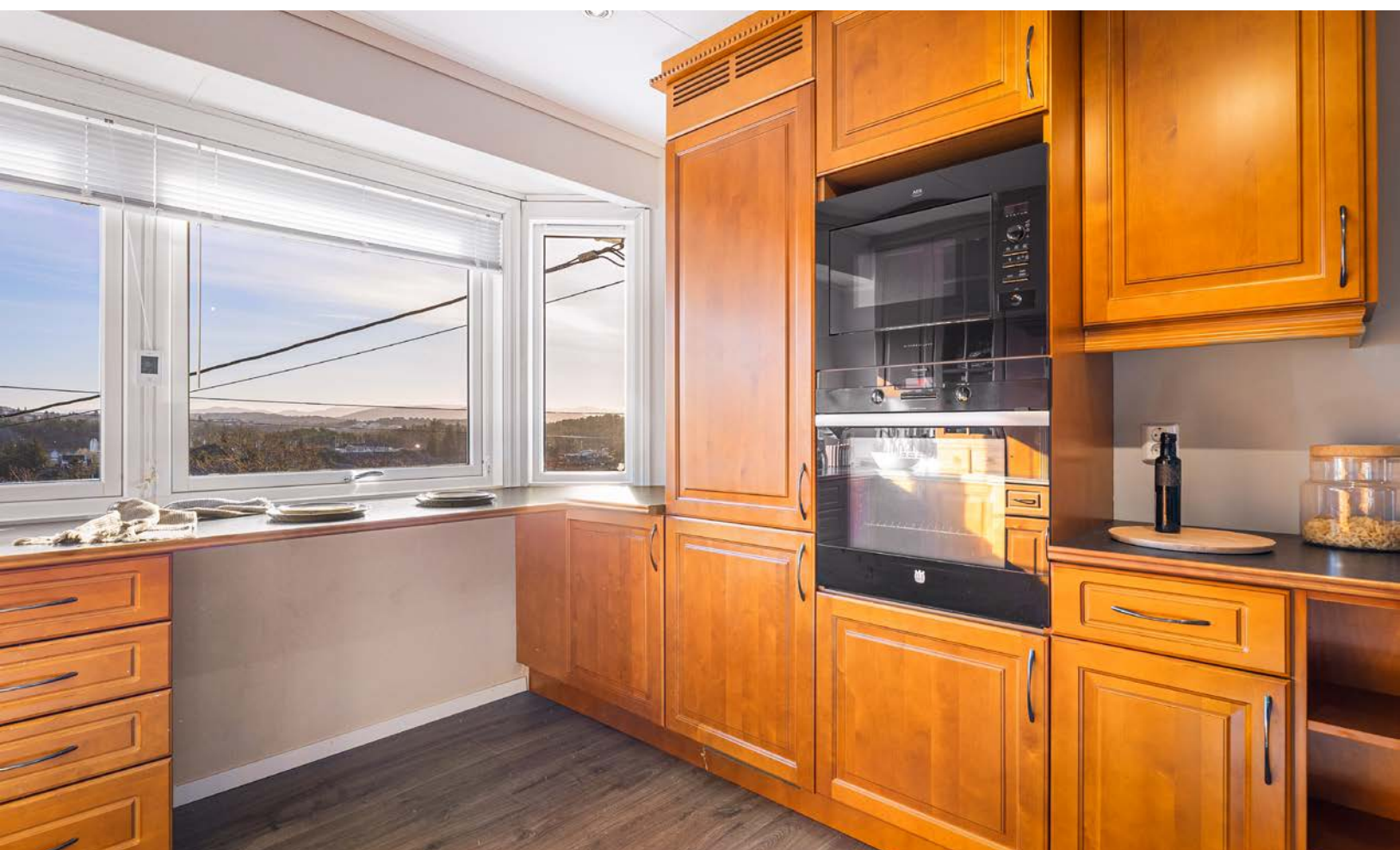










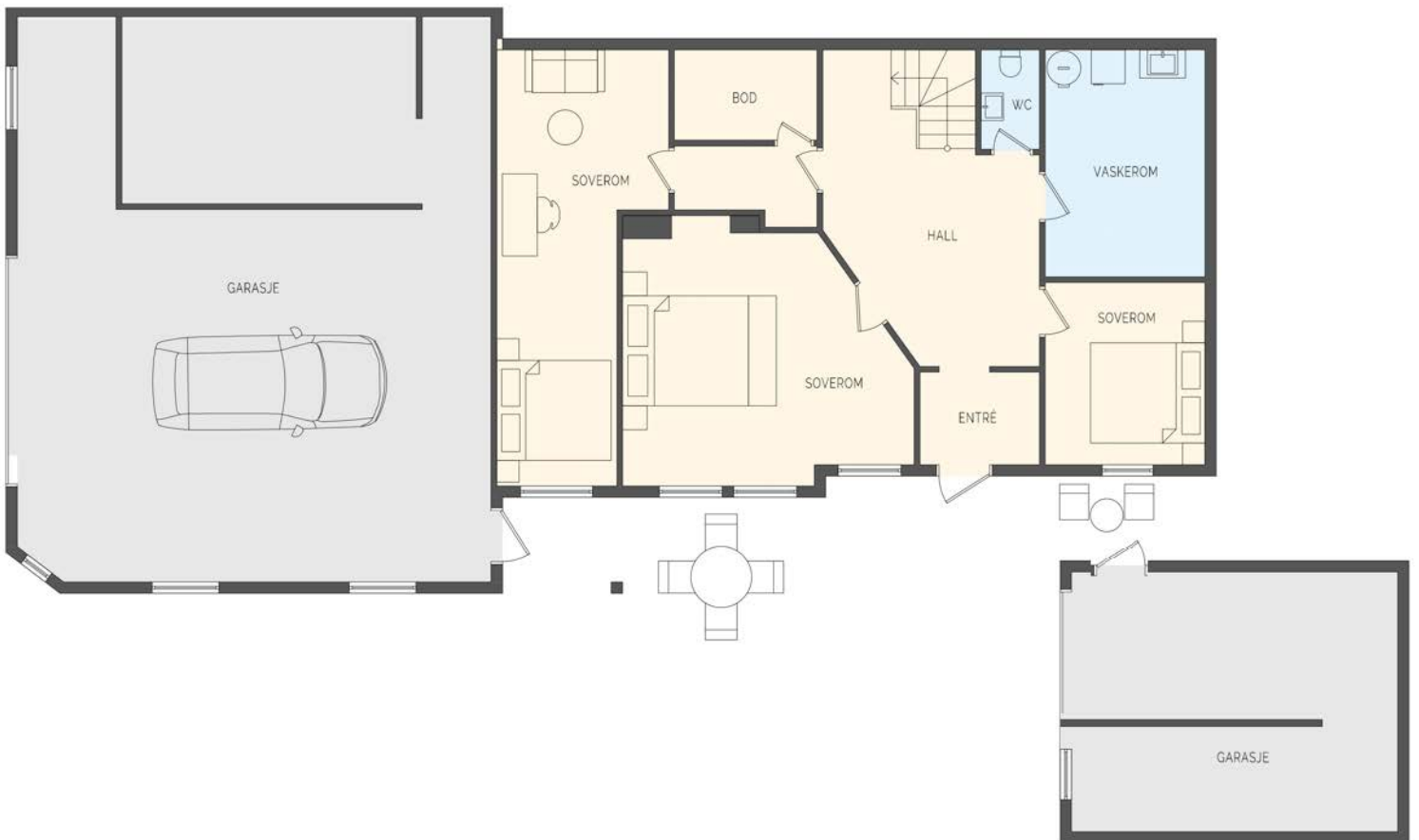




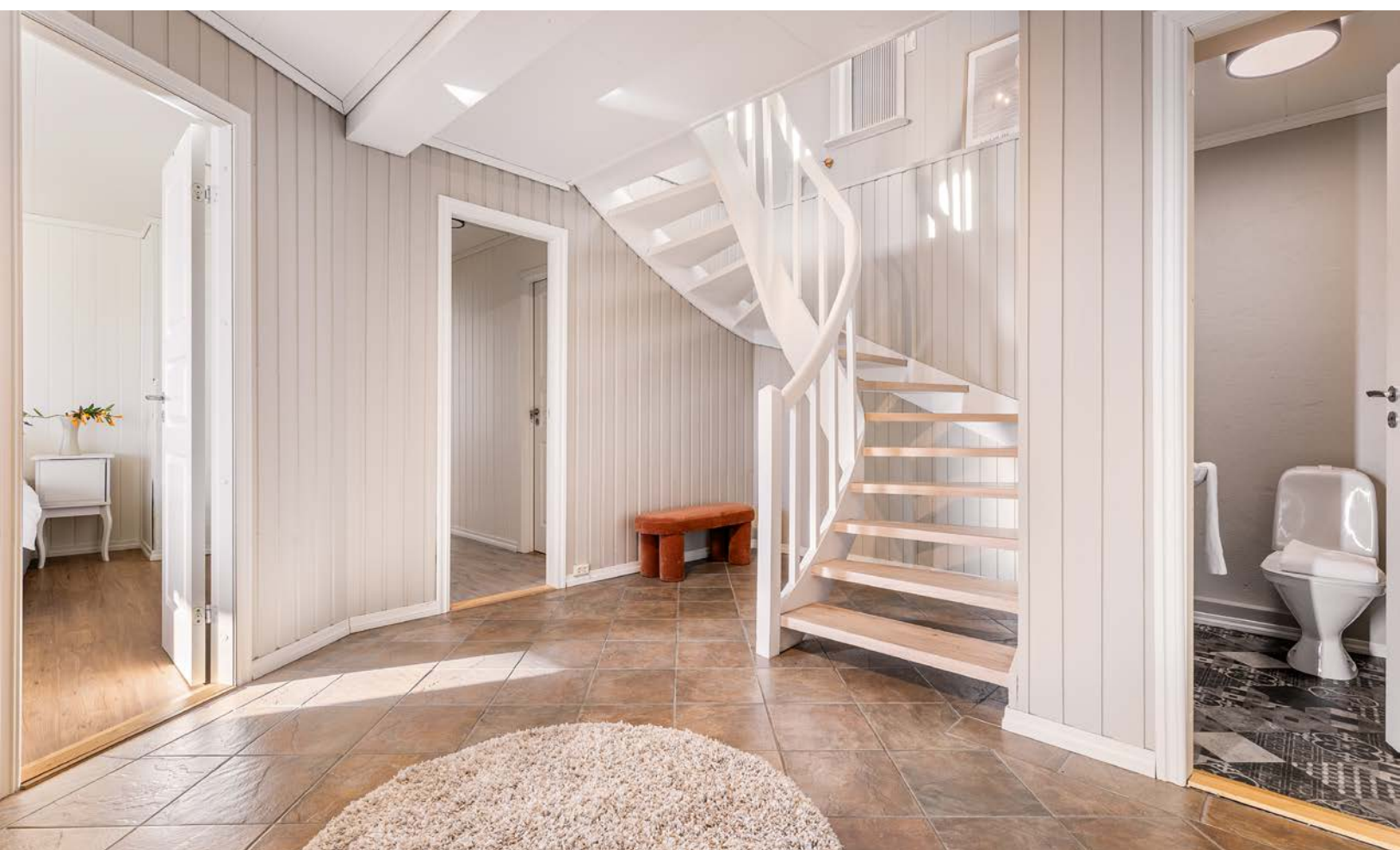






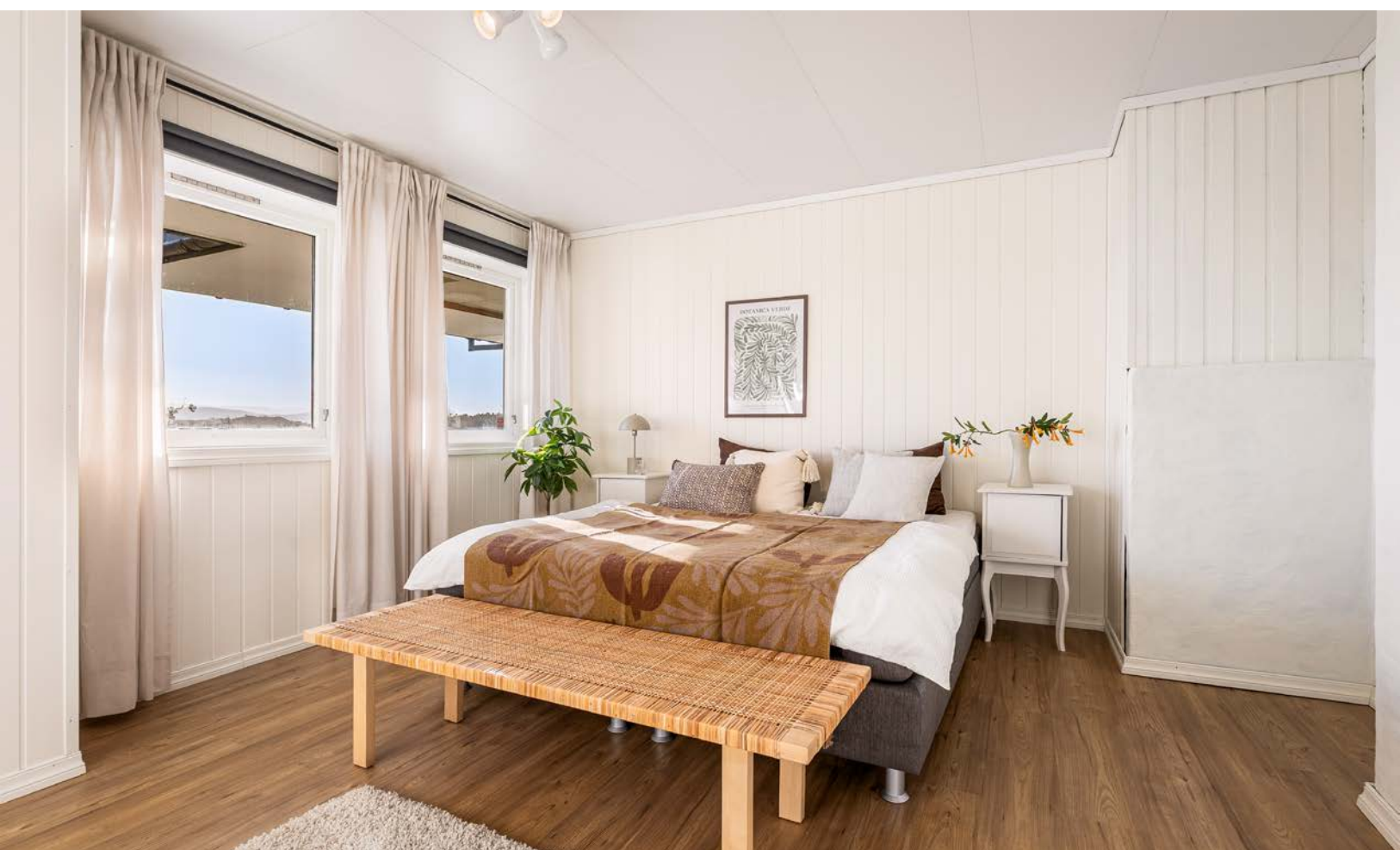


Fotograf: Didrik Høeg







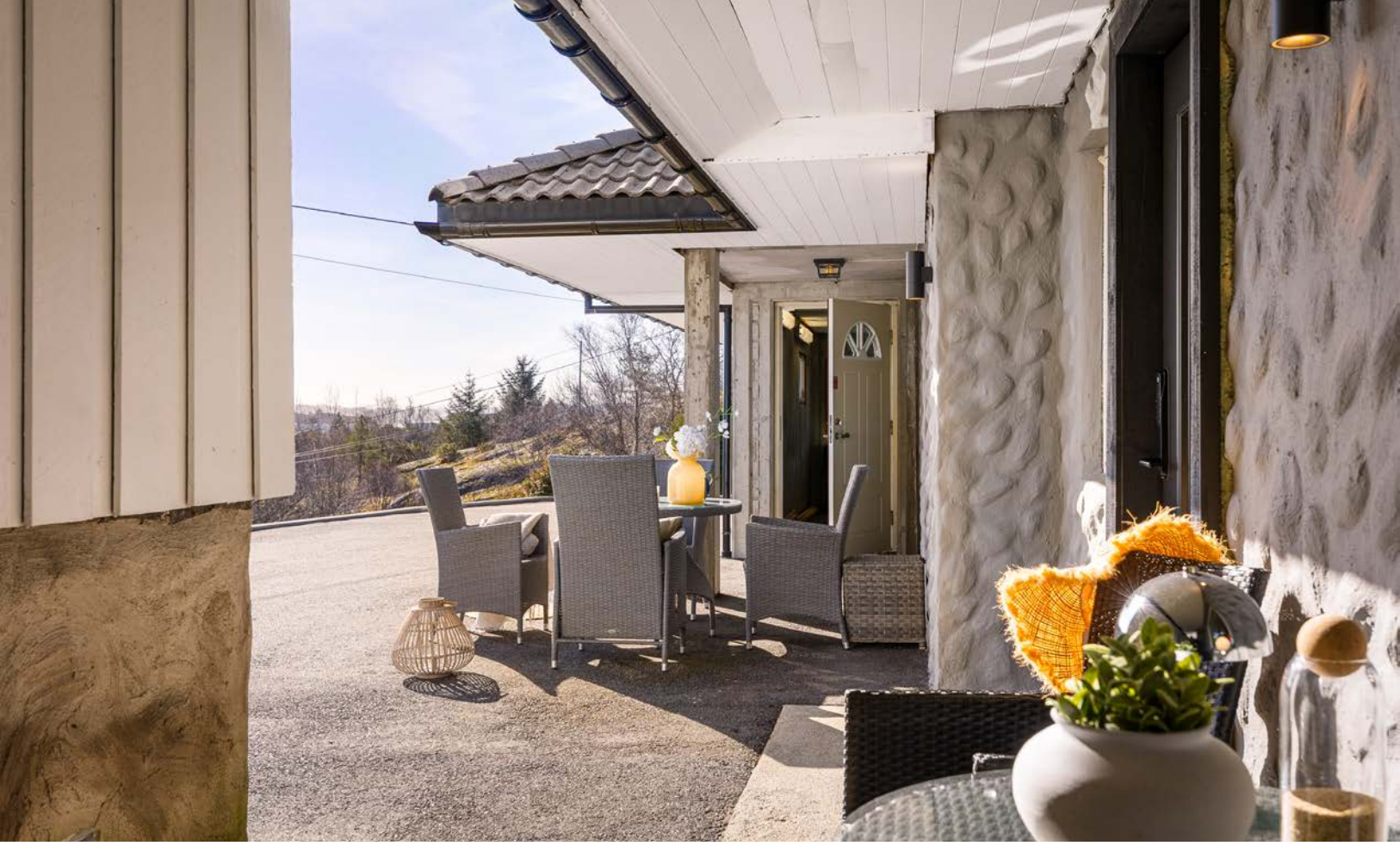






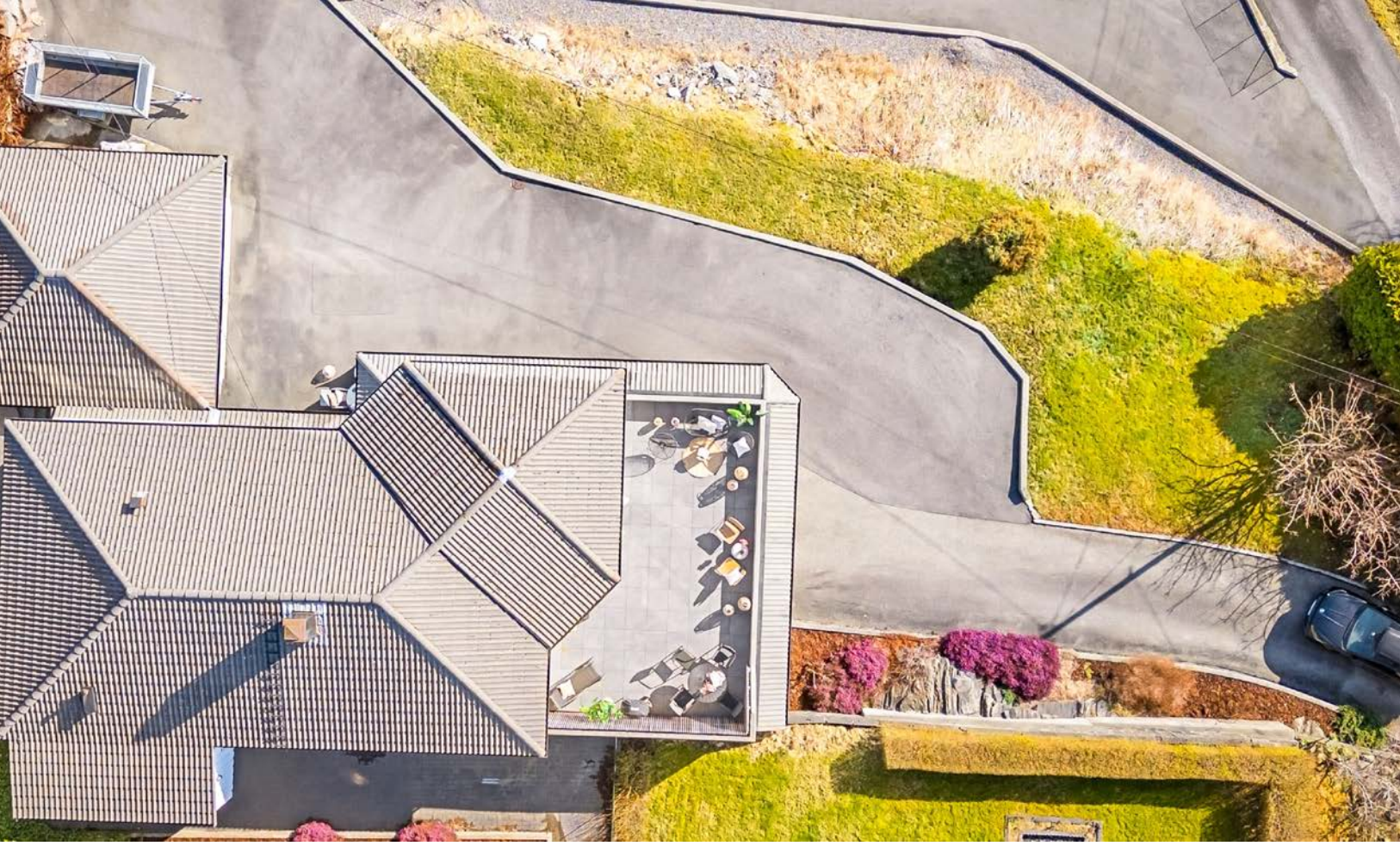




















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skaravegen 30 , 5310 HAUGLANDSHELLA



ASKØY kommune



gnr. 19, bnr. 299

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 22438-1146

Referansenummer: WI1238

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

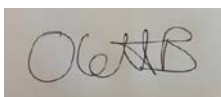
Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, bygmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.


Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg
Uavhengig Takstingeniør
ole@berg-takst.no
406 16 027



Medlem av




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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/ændring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1977 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 og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG [Gå til side](#)

Byggemåte:

Det er ukjent byggegrunn, da det ikke er fortatt grunnundersøkelser. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre som er tekket av betongtakstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, 2006, 2009 og 2022.

Dører:

Boligen har malt hovedytterdør av tre, fra 2024.
Det er malt balkongdør i tre med glassfelt av 3-lags glass fra 2019.
Det er 2 malte ytterdører av tre.

Balkong:

Det er balkong over garasje på ca 45m² med oppforet gulv med fliser og tilkomst fra stue.

INNENDIG [Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, klikkvinyll og fliser.
Veggene har trepanel, strie og malte plater. Det er fliser på bad.
Innvendige tak har malte plater.

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad og vaskerom.
Det er varmekabler i hele underetasje, utenom mellomgang/bod og toalettrom.
Det er luft til luft varmepumpe (fra 2025) i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Pipe:

Boligen har elementpipe, uten ildsted.

Rom under terreng:

Gulvet har laminat. Veggene har plater.
Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: 12,4m²

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom: 7,7m²

Veggene har malte mdf plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det er foretatt fuktmåling i mdf plater.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Det er toalettrom med frittstående toalett og servant.

Gulv: Det er benyttet fliser.

Vegger: Det er malte og slette flater.

Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Det er besikket i innvendig bod og vaskerom.

Hovedstoppekran er plassert i innvendig bod ved varmtvannstank i underetasje.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad og ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på 198 liter fra 2014 og plassert i innvendig bod i underetasje.

Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringskap som er plassert i gang i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved

Beskrivelse av eiendommen

terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

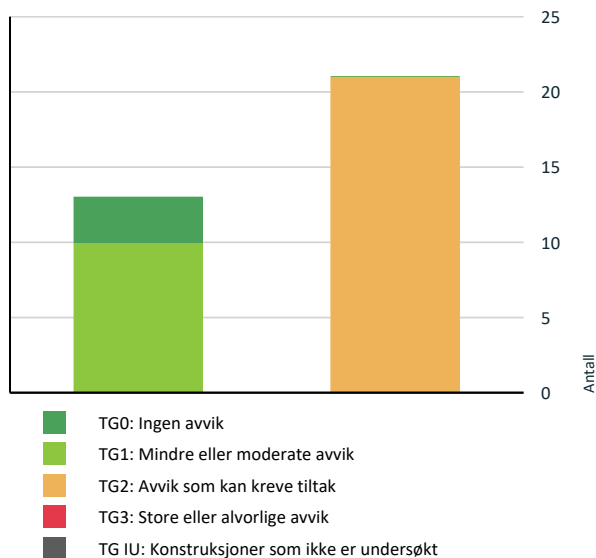
Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad: 12,4m² > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad: 12,4m² > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad: 12,4m² > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 7,7m² > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 7,7m² > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 7,7m² > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 7,7m² > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom: 1,8m² > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

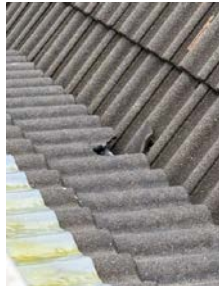
Det er påvist knuse takstein over inngangsparti og mellom frittstående garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - 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.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Skadet takstein kan medføre økt risiko for vanninntrengning i takkonstruksjonen. Utskifting anbefales.

Mose er fjernet på nederste taknivå etter befarings.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp i metall.
Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Det er pipebeslag rundt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er blyteking rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Blyteking ved skorsteinsgjennomføring er sårbar mot vær og vind. Ofte uten to trinns teking på eldre konstruksjoner som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

For å forhindre skader og ulykker må det monteres snøfangere.

Når takrenner har passert mer enn halvparten av forventet levetid øker risikoen for skader. Utskiftning må påregnes innen rimelig.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Manglende musesperre øker risikoen for inntrenging av skadedyr i vegg- og gulvkonstruksjoner og skader som følge av dette. Det anbefales derfor å etablere musesperre.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktskader. Forbedring av ventilasjonen anbefales.

Punktering av/manglende dampsperre (plast) kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fukttransport inn i konstruksjonen. Nærmere vurdering og eventuelle tiltak anbefales.

Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning og kan over tid føre til skade på konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og behov for tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, 2006, 2009 og 2022.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre vinduer kan ha mangelfull isolering og tetting rundt karmene. I kombinasjon med manglende vedlikehold kan dette føre til økt fukt- og luftinntrenging i overgangen mellom vindu og vegg. Over tid kan slike forhold bidra til fuktpåvirkning og risiko for skader i tilstøtende veggkonstruksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør av tre, fra 2024.

Det er malt balkongdør i tre med glassfelt av 3-lags glass fra 2019.

Det er malt ytterdør av tre.

Normalt vedlikehold må påregnes.

Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong over garasje på ca 45m² med oppforet gulv med fliser og tilkomst fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, klikkvinyl og fliser.
Veggene har trepanel, strie og malte plater. Det er fliser på bad.
Innvendige tak har malte plater.

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.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken (1.etg) og gang/soverom (U.etg).

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, uten ildsted.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkontroll er foretatt i inspeksjonsluke på soverom/treningsrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende isolering av innforet vegg mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet kan føre til kalde overflater og økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid. Nærmere vurdering og eventuelle tiltak anbefales.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD: 12,4M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD: 12,4M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

1. ETASJE > BAD: 12,4M²

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

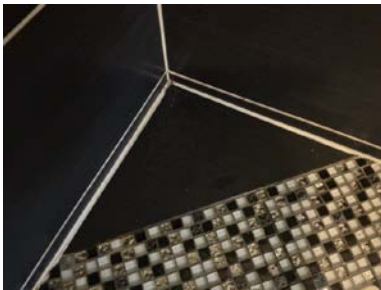
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1.ETASJE > BAD: 12,4M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

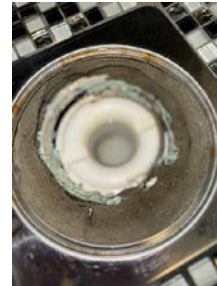
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD: 12,4M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD: 12,4M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD: 12,4M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er tidligere foretatt fra vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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



1.ETASJE > VASKEROM: 7,7M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har malte mdf plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det er foretatt fuktmåling i mdf plater.

1.ETASJE > VASKEROM: 7,7M²

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte mdf plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Det er mdf plater på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike plater har begrenset fuktbestandighet og kan være utsatt for oppsvelling ved fuktpåvirkning. Det anbefales å være oppmerksom på fuktforholdene i rommet.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

1.ETASJE > VASKEROM: 7,7M²

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Terskel ved ytterdør er ikke 2,5cm over ferdig gulv.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

1.ETASJE > VASKEROM: 7,7M²

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Tilstandsrapport

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig tetting ved rørgjennomføring i vegg i forbindelse med avløp til vask som øker risikoen for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM: 7,7M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM: 7,7M²

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > VASKEROM: 7,7M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er tidligere foretatt på vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN: 13,4M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

1.ETASJE > KJØKKEN: 13,4M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM: 1,8M²

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er toalettrom med frittstående toalett og servant.

Gulv: Det er benyttet fliser.

Vegger: Det er malte og slette flater.

Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Det er besikket i innvendig bod og vaskerom. Hovedstoppekran er plassert i innvendig bod ved varmtvannstank i underetasje.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid på plast- og kobberør: 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kobberør.

Det mangler kursfortegnelse i rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Manglende kursfortegnelse kan gjøre feilsøking, vedlikehold og stenging av vann mer krevende ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere oppdatert kursfortegnelse i skapet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad og ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstill ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig ventilasjon å vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen på vaskerom må utbedres.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad og vaskerom.
Det er varmekabler i hele underetasje, utenom mellomgang/bod og toalettrom.
Det er luft til luft varmepumpe (fra 2025) i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter fra 2014 og plassert i innvendig bod i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen.

Varmtvannsbereder med effekt på 1,95 kW er ikke direktekoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastrør anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

Beredere med effekt over 1,5 kW skal være fast tilkoblet, og løsningen avviker derfor fra anbefalt utførelse. Manglende direktekobling kan gi økt belastning på stikkontakt og redusert elsikkerhet. Direktekobling bør etableres av autorisert elektriker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang i 1.etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1977

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring (Elektropartner AS) fra 2024:

- Stue:

Montert spotteskinne styrt av dimmer, Montert 5 spotter styrt av dimmer, Lagt opp til en lampe over spisebord - punkt styrt av dimmer, Montert 21 stikk, LED stripe i nisje - styrt av dimmer, Byttet termostat.

Garasje:

Montert 2 elbilladere Brukt eksisterende kurs - jordfeilbryter

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Generell kommentar

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, da det ikke er fortatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977.

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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. Dreneringen kan derfor ha redusert funksjon, og behov for utskiftning må påregnes over tid.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong.

På grunn av alder må det påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er påvist vanninnslag i tilknyttet garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene kan medføre fuktpåvirkning og skader på konstruksjoner og materialer over tid. Nærmere undersøkelser og utbedring av vanninnslag i garasje anbefales.

Terrengforhold

Beskrivelse

På befaringstidspunktet ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å tilfredsstille dagens krav og forhindre fall og ulykker må avvikene utbedres.

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

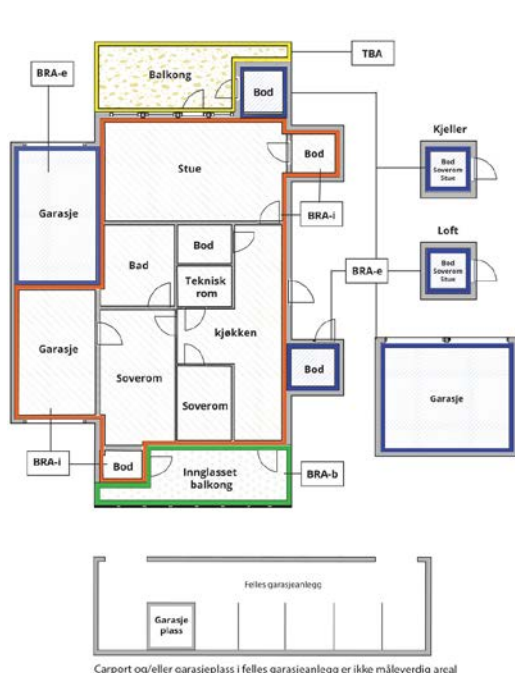
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	125			125	
Underetasje	75	45		120	
SUM	200	45			
SUM BRA	245				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang: 10,3m ² , bad: 12,4m ² , vaskerom: 7,7m ² , soverom: 14,3m ² , kjøkken: 13,4m ² , stue: 62,9m ²		
Underetasje	Entré: 2,4m ² , gang: 15,3m ² , soverom 1: 8,1m ² , soverom 2: 15,3m ² , soverom 3: 15,8m ² , mellomgang: 2,9m ² , innvendig bod 1: 3,5 m ² , innvendig bod 2: 7,1m ² , toalettrom: 1,8m ²	Garasje: 45m ²	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje:

Gang: 10,3m²

Bad: 12,4m²

Vaskerom: 7,7m²

Soverom: 14,3m²

Kjøkken: 13,4m²

Stue: 62,9m²

Underetasje:

Entré: 2,4m²

Gang: 15,3m²

Soverom 1: 8,1m²

Soverom 2: 15,3m²

Soverom 3: 15,8m²

Mellomgang: 2,9m²

Innvendig bod 1: 3,5 m²

Innvendig bod 2: 7,1m²

Toalettrom: 1,8m²

Garasje: 45m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver informerer om:

- Revet innervegger til stender og isolasjon. Lektet ut og etterisolert slik at det er nå 20cm isolasjon i yttervegg i stuen i 2024. (Ufaglært arbeid)
- Murt igjen eksisterende tilgang til pipe i 2024. (Ufaglært)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje: 39m ²	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Ole Henrik Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	19	299		0	961.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skaravegen 30

Hjemmelshaver

Berg Ola Sandaa, Jordal Sølvi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Hauglandshella i Askøy kommune. Området er kjent for sine naturskjønne omgivelser med nærhet til sjø, turterreng og gode rekreasjonsmuligheter. Fra boligen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barnehage, skole og øvrige servicetilbud i nærområdet. Det er også gode kollektivforbindelser og enkel tilkomst til Bergen via Askøybroen. Beliggenheten gir en god kombinasjon av rolige omgivelser, naturnær beliggenhet og relativ nærhet til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med frittstående garasje, parkeringsplass, trapper, mur og diverse beplantning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje:

Garasjen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker. Det er yttervegg av bindingsverk med stående kledning. Det er tak med valmtakskonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	04.04.2026	
3	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Ola Sandaa Berg

Sølvi Jordal

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skaravegen 30

5310 Hauglandshella

4627-19/299/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Elektropartner

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt elektrisk i stuen. I tillegg lagt opp og montert 2 x elbil lader i garasjen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Revet innervegger til stender og isolasjon. Lektet ut og etterisolert slik at det er nå 20 cm isolasjon i yttervegg i stuen.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Har byttet til ny varmpumpe (2025) da den gamle ikke fungerte tilfredstillende. Byttet utsugventil på badet (2023) siden den forrige ikke fungerte tilfredstillende.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: AC senteret

Beskrivelse av arbeidet: Byttet komplett varmpumpe. Utedel og innedel.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut defekt vifte med en ny.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: AC Senteret

Beskrivelse av arbeidet: Byttet komplett varmepumpe. Utedel og innedel.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Murt igjen eksisterende tilgang til pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Ja**

Denne er ikke i bruk. Blitt fortalt av tidligere eiere at oljetanken er fylt med sand.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Ja**

Var feil i januar 2026. Da var det feil på det elektriske på en mast i samband med huset. Norgesnett kom og ordnet opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Norgesnett

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp i feil i en strømmast til strømmen inn til huset.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Elektropartner

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk nytt i stue samt to elbilladere i garasje.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Huset virker som det er bygget på det opprinnelige huset fra 1977.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjenning fra kommunen i tegninger fra blant annet 1995 og 2004.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

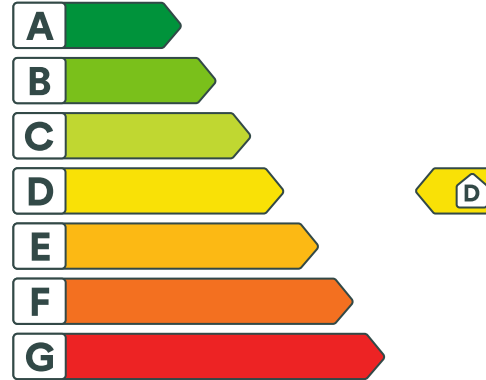
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Skaravegen 30, 5310 HAUGLANDSHELLA	
Dato for energimerking 13.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270211
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13627452
Gårdsnummer 19	Bruksnummer 299
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1977	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 200,0 m²	Oppvarmet bruksareal 200,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
219,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
207,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år
41 552 kWh



Skaravegen 30, 5310 HAUGLANDSHELLA



Detaljering

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



Skaravegen 30, 5310 HAUGLANDSHELLA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trejkelag 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: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: 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. Kjøøl- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY

+++++

Bygningslovens § 99 nr. 2 og 3.

Herr Erling Valdersnes

5310 HAUGLANDSHELLA

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter besiktigelse avholdt den 15. desember 1977 gis herved midlertidig brukstillatelse for nyoppført bolighus på eiendommen gnr. 19 bnr. 299 sted: Sandøy i Askøy kommune. Byggearbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene i Askøy pr. 10/5-76 (sak nr. 278/76).


Denne brukstillatelse har begrenset gyldighet og oppheves pr. 31. mai 1978.


Innen utløpet av ovennevnte frist må der således være avholdt ferdigbesiktigelse og utstedt ferdigattest, i henhold til bygningslovens § 99 nr. 1, dette etter forutgående varsel fra byggherren eller ansvarshavende.

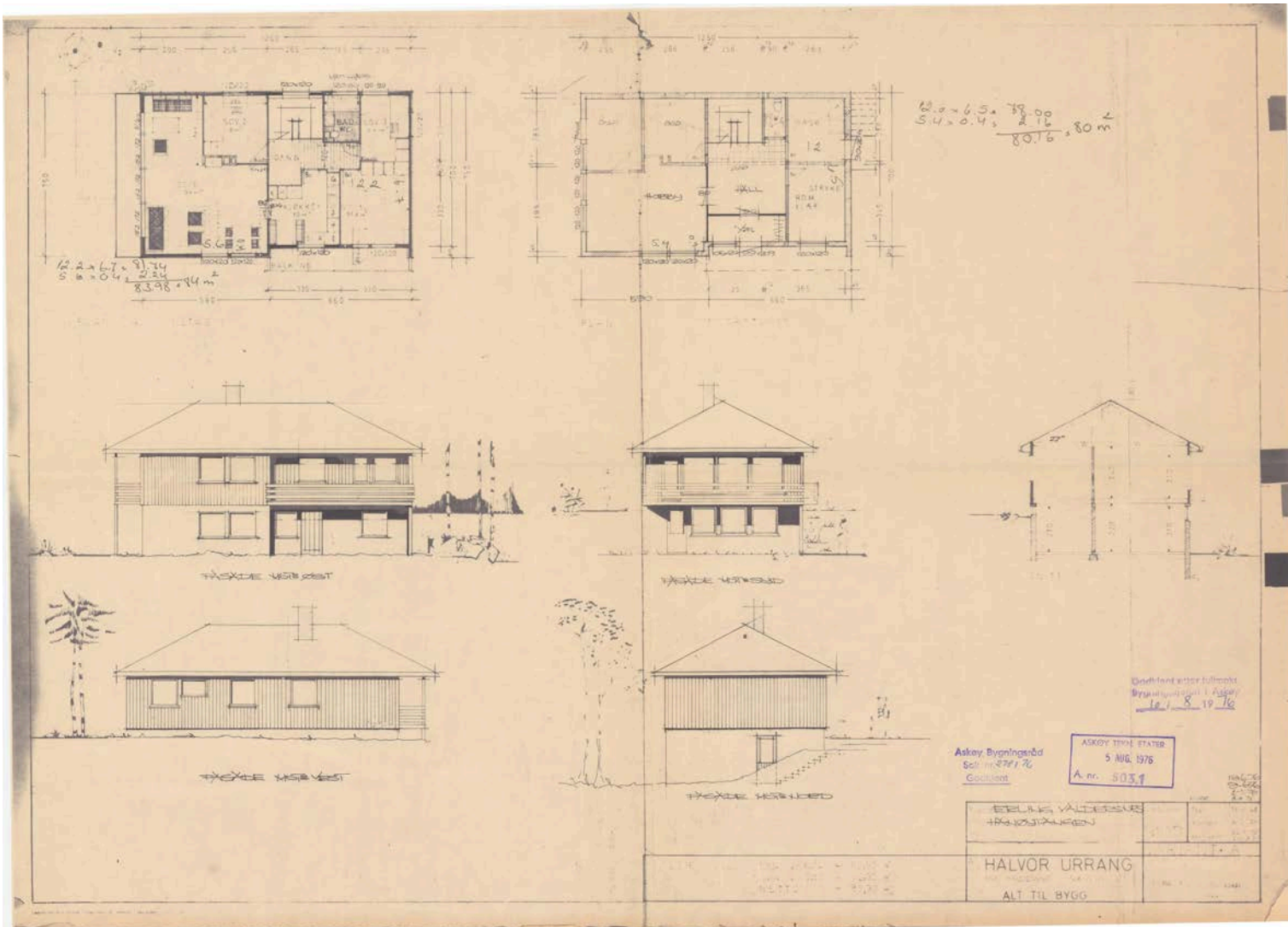
Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider gjøres ferdig i henhold til godkjent byggemelding med tegninger og eventuelle nærmere beskrivelser:

1. Ferdiggjøring av permanent adkomstveg, samt noe utvendig ferdigplanering.
2. Takvann må ledes bort fra grunnmur.
3. Oppsetting av permanente søyler under takoverbygg altan, samt montering av forskriftsmessig rekkverk.
4. Pussing av vegger i kjeller.
5. Litt finstøp av gulv i kjeller.
6. Der må lages friskluftspalte under eller over dør til WC i kjeller.
7. Der må monteres håndlist på vegg i trapp.
8. På gulv foran peis må nedlegges forskriftsmessig plate.

Bygningssjefen i Askøy, Kleppestø den 16. desember 1977


S. Tungevik
fung.bygn.sjef


A. Thorsen



3. sendt

ry 2-95

VALDERSNES, KARIN

HANØYTANGEN

5310 HAUGLANDSHELLA

ARKIVEKSEMPLAR

Vår ref.: A.nr.: 511
J.nr.: 414

VALDERSNES, KARIN, HANØYTANGEN., 5310 HAUGLANDSHELLA.
TILBYGG TIL BOLIG.
GNR. 19 BNR. 299, HANØY.

Saksvedlegg: - Søknad om byggetillatelse med tegninger, kart og kvittering for sendt nabovarsel mottatt 23.01.95.
- Skriftlig erklæring vedr. avstand mellom bygninger, mottatt 25.01.95.

De meddeles herved at Deres søknad om byggetillatelse for tilbygg til boligen er innvilget i samsvar med innsendte tegninger på følgende vilkår:

1. Før utstikking blir foretatt og byggearbeidet kan ta til må følgende forhold avklares:

./.

a) Ansvarshavende for byggearbeidene må oppnevnes og godkjennes. Skjema vedlegges.

2. Byggearbeidene må utføres i samsvar med byggeforskriftene. Blindkjeller må ventileres forskriftsmessig.

3. Tilbygget må varmeisoleres og vindtettes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 53. En gjør her spesielt oppmerksom på tabell 53:2 hvor krav til isolering er angitt.

4. Det må monteres røykvarsler i soveromsgang, og brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom.

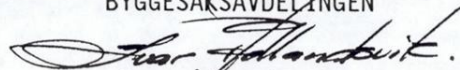
./.

5. Tilbygget skal utstikkes i terrenget av bygningskontrolløren, og det skal varsles for bygningskontroll i samsvar med vedlagte skjema.

6. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 og skriftlig erklæring fra eier av bnr. 78, innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens §70.2 slik at tilbygget kan oppføres 1m fra nabogrense mot bnr. 78. og 7,5m fra bolighus på bnr. 78. Dispensasjonen er betinget av at de bygningsdeler som blir liggende nærmere bolighus på bnr. 78, oppføres i branncellebegrensende materialer klasse B30.

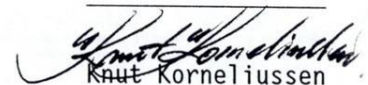
7. Gebyr for saksbehandling og bygningskontroll må innbetales. Kfr. regning med postgiro som ettersendes.
8. Forandringer i de godkjente byggeplaner må ikke foretas uten samtykke fra bygningsrådet.
9. Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. Kfr. plan- og bygningslovens § 96.
- ./. Vedtaket er gitt etter fullmakt. Melding om klagerett vedlegges.

BYGGESAKSAVDELINGEN



Ivar Ådlandsvik
avd.leder

Saksbehandler: Ivar Ådlandsvik



Knut Korneliussen



Erling Valdersnes
Hanøy

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref.	Arkivsaknr.	Løpenr.	Arkiv
	KTJ /ARE Martin Vangdal	04/00297-004	009158/04	BYGG A-19/0299

DS - GNR. 19 BNR. 299, HANØY - GARASJE - ERLING VALDERSNES

MELDING OM TILTAK, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §86a

Saken er behandlet som saksnr DS 0295/04 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Det vises til Deres melding om tiltak (garasje), mottatt 02.02.04 og 25.02.04

Meldingen er behandlet og funnet i orden.

De gjøres oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at tiltaket blir lovlig og forskriftsmessig utført.

Når tiltaket er ferdig utført, skal De gi beskjed til Seksjon byggesak på tlf 56 15 81 99, eller anne.grethe.soraa@askoy.kommune.no

Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:

Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen

Martin Vangdal
Avd. ingeniør



Valco A/S

5310 HAUGLANDSHELLA

Kleppstø 10.11.05

Deres ref.	Vår ref.	Arkivsaknr.	Løpenr.	Arkiv
	KTJ /ARE Anne-Grete Søraa	05/03204-005	028584/05	GBNR B-19/0299

DS - GNR. 19 BNR. 299, HANØY - FORSTØTNINGSMUR, FRITTSTÅENDE GARASJE OG TILBYGG TIL BOLIG.**TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).**

Saken er behandlet som saksnr DS 1256/05 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- Melding om tiltak, tegninger, kart, søknad om ansvarsrett og gjenpart av nabovarsel, mottatt 11.07.05.
- Skriv fra Avd. for arealbruk, dat. 15.07.05.
- Igangsettingstillatelse, tegninger, søknad om lokal godkjenning av foretak og kvittering for nabovarsel, mottatt 29.07.05.

KOMMENTAR:

Det er mottatt melding om tiltak for oppføring av forstøtningsmur, frittstående garasje og tilbygg til bolig på eiendom gnr.19, bnr.299, sted Hanøy.

Da tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 70 nr.2 (avstand fra nabogrense) er meldingen omgjort til en ordinær ett-trinns søknad, jf. pbl. §§ 93 og 95.

Tiltaket, frittstående garasje og forstøtningsmur krever dispensasjon for avstand til nabogrense. Forstøtningsmur er vist oppført likt i nabogrense til bnr. 77 og 90, Frittstående garasje er vist nærmere nabogrense til bnr. 3 enn 1 m.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om forstøtningsmur, frittstående garasje og tilbygg til bolig, mottatt 11.07.05 og 29.07.05, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilges det dispensasjon fra lovens § 70 nr.2, slik at forstøtningsmur kan oppføres i nabogrense mot bnr. 77 og 90. Frittstående garasje godkjennes oppført nærmere nabogrense enn 1 meter til bnr. 3. Dispensasjonen er betinget av at de deler av garasjen som er nærmere nabogrense enn 4 meter utføres i min EI 60 konstruksjon. Det foreligger ikke merknad fra bnr. 77, 90 og 3.

2. Plassering:

Tiltaket (garasje) skal plasseres i samsvar med tegninger mottatt 11.07.05, samt situasjonskart, datert 19.01.04, mottatt 11.07.05. Det må påses at garasjens takutstikk kommer på egen grunn.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90
Direkte innvalg: 56 15 81 99

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

Forstøtningsmur skal plasseres i samsvar med situasjonskart, datert 19.01.04, mottatt 11.07.05.

Tiltak, tilbygg til bolig godkjennes som vist på tegninger, mottatt 11.07.05.

3. Ansvarshavende:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93b, 97 og 98 godkjennes foretak som ansvarshavende:

- Ansvarshavende for SØK; PRO; KPR; UTF og KUT for hele tiltaket: Valco A/S.

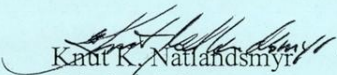
4. Øvrige merknader/ vilkår:


- a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
- b) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.
- c) Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk skal ansvarlig søker sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt kontrollerklæring (er), samt følgende dokumentasjon for plassering, jf. SAK § 34 nr. 2.
 - Garasje og mur: Innmålte koordinatverdier eller inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan.
- d) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen


Knut K. Nælandsmyr
Seksjonsleder


Anne-Grete Søråa
Konsulent

Kopi: Karin Kjellaug Valdernesnes, Hanøy, 5310 HAUGLANDSHELLA ✓

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90
Direkte innvalg: 56 15 81 99

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 5202 05 83150



ASKØY KOMMUNE

Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 11/10-11

21 767,- 1/12-11

878 977

Kleppestø 07.10.2011

861 621 55 31/12-11

Valco A/S
v/Erling Valdersnes

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	05/3204-7	Anne-Grete Søraa	56 15 81 99	32031/11	GBNR B-19/0299

DS - GNR. 19 BNR. 299, HANØY - FORSTØTNINGSMUR, GARASJE OG TILBYGG TIL BOLIG

KARIN KJELLAUG VALDERSNES

ENDRING AV TILLATELSE – ANSVARSHAVENDE.

Saken er behandlet som saksnr DS 1387/11 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- DS 1256/05 (Tillatelse til tiltak).
- Søknad om ansvarsrett, mottatt 03.10.11.

KOMMENTAR:

Det vises til søknad om endring av ansvarshavende for PRO, KPR, UTF og KUT for sanitærinstallasjoner i bad og vaskerom i hovedetasje for enebolig på gnr. 19, bnr. 299, sted Hanøy, mottatt 03.10.11.

Ansvarsområdet er opprinnelig gitt Valco AS i vedtak av 08.11.05, DS 1256.

Ny ansvarshavende er Andersen & Sønn AS. Foretaket er sentralt godkjent for de ansvarsområder det søkes om ansvar for.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93b, 97 og 98 godkjennes følgende foretak som ansvarshavende:

- Ansvarshavende for PRO og KPR for sanitærinstallasjoner i bad og vaskerom i hovedetasje: Andersen & Sønn AS.
- Ansvarshavende for UTF og KUT for sanitærinstallasjoner i bad og vaskerom i hovedetasje: Andersen & Sønn AS.

Det henvises forøvrig til vedtak i DS 1256 av 08.11.05.

Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90

E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Solveig Inne Olsen

for Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Anne-Grete Sjøraa
Anne-Grete Sjøraa
rådgiver

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Andersen & Sønn AS, Pb 334, 5323 KLEPPESTØ



Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 13.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	299	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skaravegen 30, 5310 HAUGLANDSHELLA								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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 962 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&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.



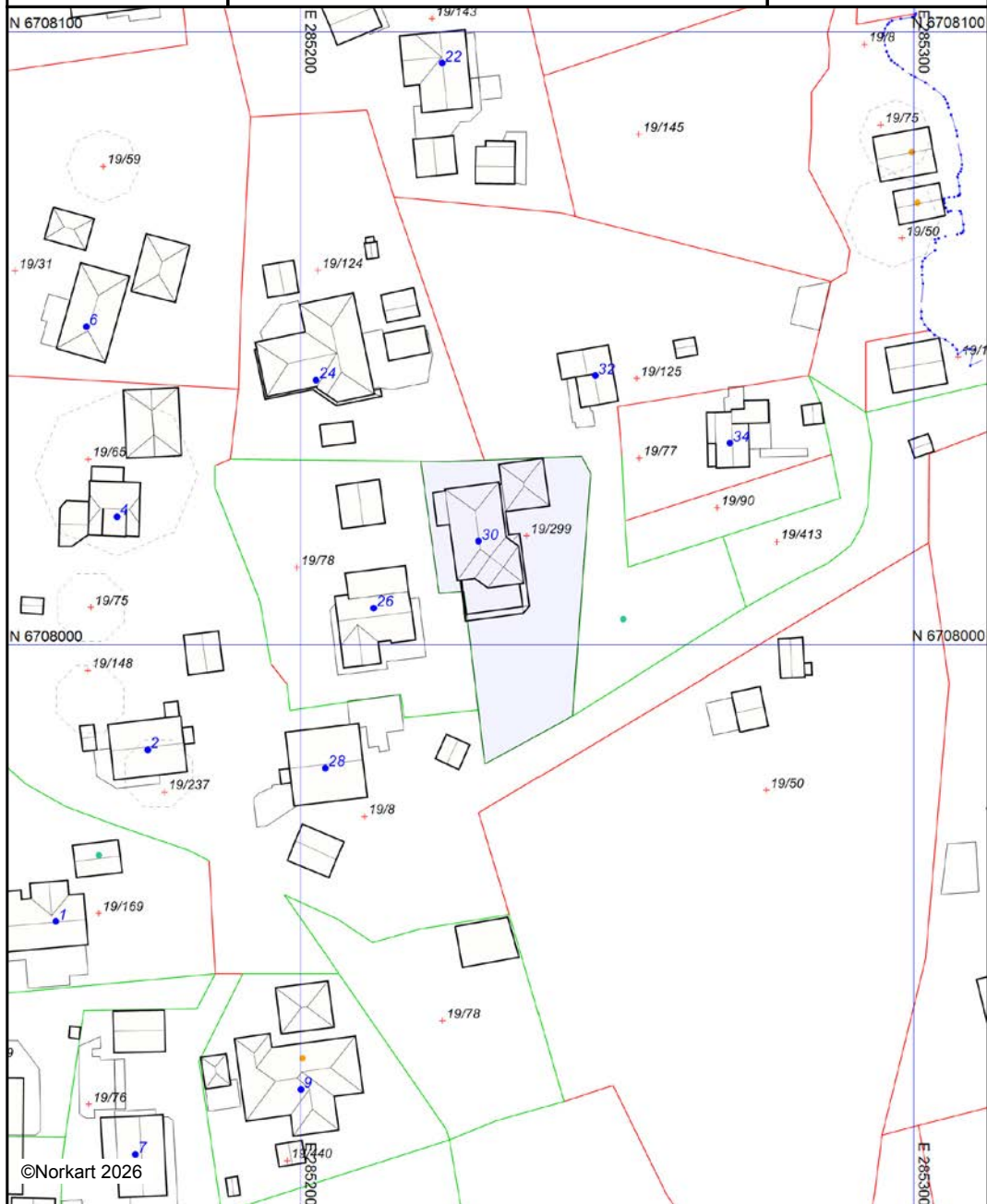
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 19/299
Adresse: Skaravegen 30
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller nær

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Matrikkelkart

Abc Teksteiendom

• Grunneiendom

Hjelpelinje veg

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje vannkant

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikel Adresse

Abc Tekstfor Vegadresse

• Vegadresse

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- *Abc* Teksteiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse

- *Abc* Tekstfor Vegadresse
- Vegadresse

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Kjørebane kant
- Autovern
- Vegskulderkant
- Veg

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Kyst

- Havflate
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

Innsjøer og vassdrag

- Elv/Bekk

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslirje
- Taksprang
- Mønelirje

Nabolagsprofil

Skaravegen 30 - Nabolaget Hanøy - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hanøy Skaret Linje 495	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	30 min 26.5 km
Bergen Flesland	33 min

Skoler

Hanøy skole (1-7 kl.) 105 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 23 klasser	7 min 5.1 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	12 min 10.1 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	16 min 12.5 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	16 min 14.5 km

«Stille og rolig, landlig med gode turmuligheter. Likevel ikke langt unna "sivilisasjonen", som kjøpesentre osv.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

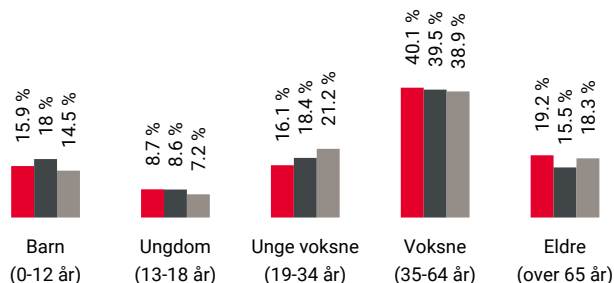
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanøy	780	312
Askøy kommune	29 816	11 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hanøy barnehage (0-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Lykketrollet Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 4 km
Tveit barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 4.1 km

Dagligvare

Joker Hanøy	4 min
-------------	-------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100

Sport

Hanøy skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Fureneset boligområde, ballbinge	2 min
Ballspill	1.6 km
Pro Padel Askøy	11 min
Storebotn Gym	11 min

Boligmasse

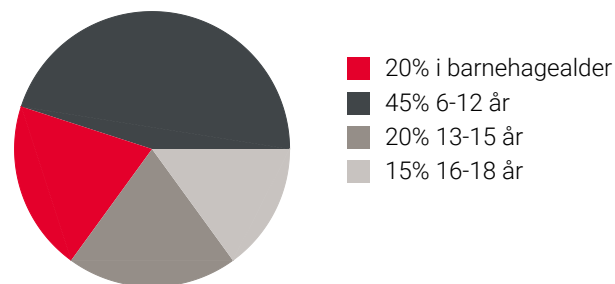


■ 85% enebolig
■ 15% annet

Varer/Tjenester

Ravnanger Senter	5 min
Ravnanger Apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

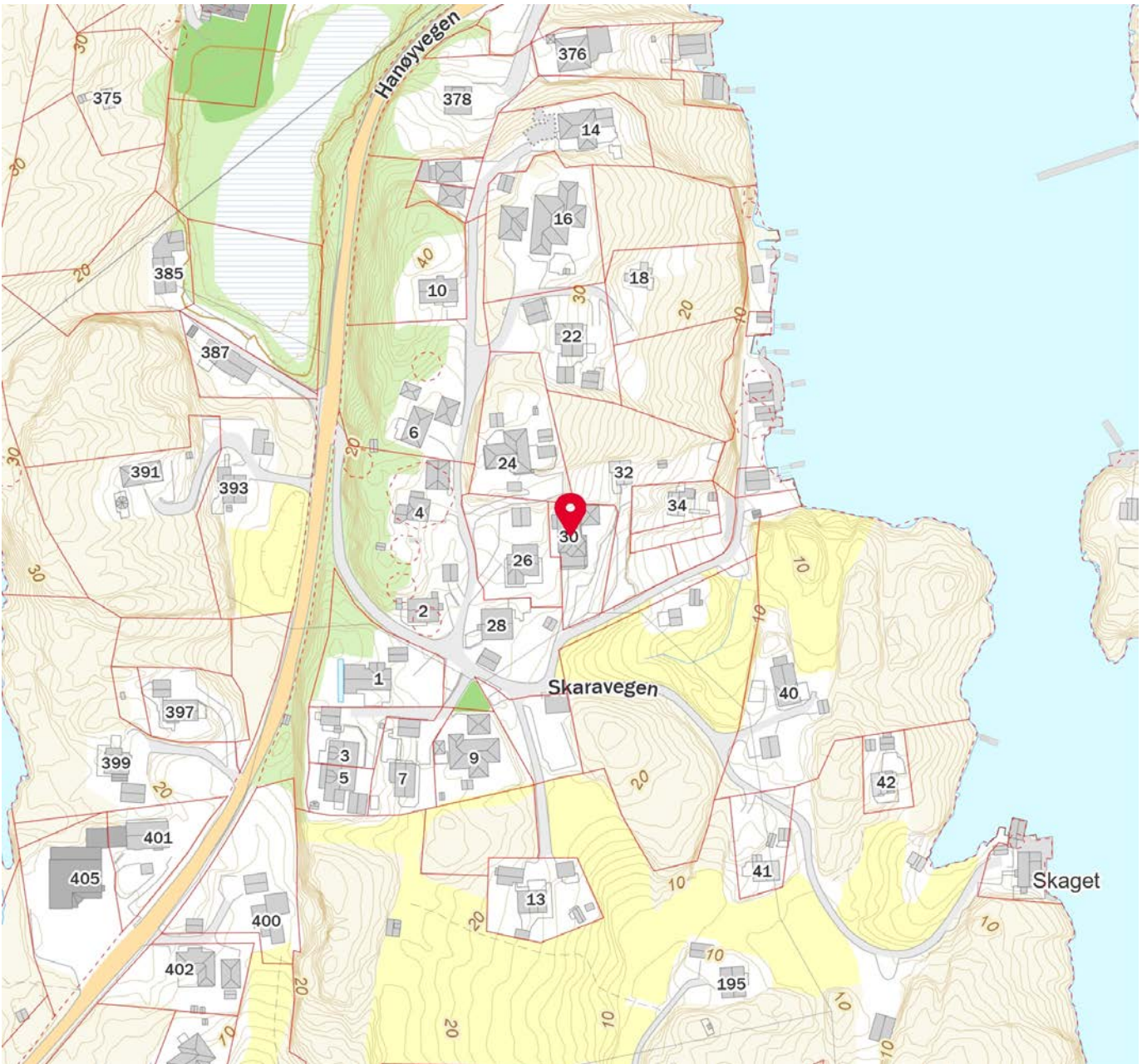
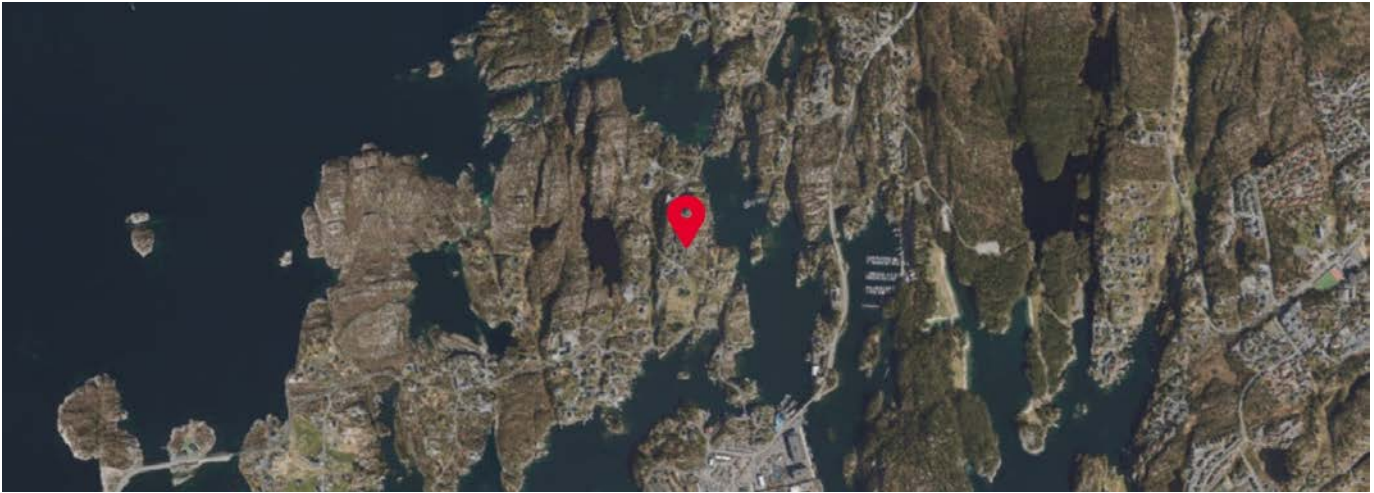



0% 43%

■ Hanøy
■ Askøy kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skaravegen 30
5310 HAUGLANDSHELLA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Paulsen**Telefon:** 906 78 543
E-post: anders.paulsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre