

ASKVEGEN 226





INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	27
Tekniske dokumenter	46

VELKOMMEN TIL

Askvegen 226

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Askvegen 226!

Her bor du i et veletablert og barnevennlig nabolag med gode solforhold og flotte uteområder. Med kort vei til alt du trenger i hverdagen, får du en praktisk og effektiv hverdag - samtidig som du kan nyte ro og naturskjønne omgivelser.

Høydepunkter:
- Stor balkong på hele 19,5 kvadratmeter
- Svært gode solforhold
- Nydelige uteområder
- Lune og trivelige omgivelser
- Rolig, veletablert og familievennlig nabolag
- Kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk

Hjertelig velkommen til visning!



Marcus Ullebø
Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner
484 35 484
marcus@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Askvegen 226

Prisantydning	4 490 000
Omkostninger	132 140
Totalpris	4 602 795
Bruksareal	162 m²
BRA-i	154 m²
BRA-e	8 m²
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Eier
Byggeår	1965
Tomt	908 m² eiet tomt

































































EIENDOMMEN

Fantastisk familiebolig med nydelig utsikt | Attraktiv beliggenhet i rolig nabolag | Nærhet til skole og barnehage!

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 162,0 m²
- BRA-i: 154,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Boligen går over to plan og inneholder følgende:

Hovedetasje:
- Vindfang 2,13 m², stue 37,09 m², kjøkken 9,52 m², gang 7,02 m², soverom 11,31 m², bad 7,36 m² og bod 3,14 m
Underetasje:
- Bod 2,15 m², gang 14 m², bod 15,45 m², soverom 8,79 m² (ikke godkjent), soverom 8,17 m² (ikke godkjent) og vaskekjeller 11,70 m²

Standard
I rolige og naturskjønne omgivelser finner du Askvegen 226 - en fantastisk familiebolig med stort potensiale!

Hovedetasjen inneholder entré, gang, stue, kjøkken, hovedsoverom, bad og bod.

Entréen og gang er lys og romslig med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Like ved finner man en bod, som kan benyttes som ekstra oppbevaringsplass.

Fra gangen kommer man videre inn til den romslige stuen på hele 37 kvadratmeter. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lysinnslipp, noe som skaper en luftig atmosfære. Man kan enkelt innrede stuen i ulike soner for å skape et helhetlig og gjennomført uttrykk i rommet. Både stue og spisestue i samme rom skaper et fantastisk samlingspunkt i boligen, med god plass til å invitere venner og familie på hyggelig sammenkomster.

Fra stuen har man utgang til en solfylt balkong på hele 19,5 kvadratmeter. Her kan du lene deg tilbake og nyte de naturskjønne områdene rundt boligen.

Kjøkkenet måler 9,5 kvadratmeter og er innredet med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp og komfyr, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Her er det også plass til en koselig spisegruppe.

I denne etasjen finner man boligens hovedsoverom på hele 11,3 kvadratmeter. Her er det god plass til ønsket seng og annet passende møblement. Rommet har innebygde garderobeskap som utnytter plassen godt.

Badet er av god størrelse og måler 7,3

kvadratmeter. Her er det baderomsplater på vegger og belegg på gulv, samt innredning med toalett, badekar og servant. Badet er av eldre standard og kan med fordel oppgraderes for å møte dagens krav.

Boligens underetasje inneholder gang, to soverom (ikke godkjent), vaskerom og to boder.

Gangen måler 14 kvadratmeter, og kan med fordel innredes som en ekstra stue ved behov. Her er det god plass til både sofagruppe og annet passende møblement.

Soverommene måler henholdsvis 8,1 og 8,7 kvadratmeter. Rommene har gode muligheter for innredning med seng, garderobeskap og eventuelt et skrivebord. Det fremgår av originale byggetegninger at det minste rommet er godkjent som bod, og det andre som hobbyrom. Rom godkjent som bod er ikke godkjent for varig opphold.

I denne etasjen finner man også et stort og praktisk vaskerom på 11,7 kvadratmeter. Her er det malt betonggulv og pussede vegger. Rommet kan med fordel oppgraderes for å møte dagens krav.

Underetasjen har to boder på henholdsvis 2,1 og 15,4 kvadratmeter. Fra den største boden har man utgang til en overbygd uteplass - herfra har man tilgang til en utebod på ca. 8 kvadratmeter.

Boligen er generelt i eldre standard og har potensial for oppussing. Her ligger alt til rette for å skape et hjem tilpasset dine ønsker og behov!

Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte

Taktekking av glasert teglstein. Renner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har trekledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Sutaksbord. Malte trevinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør med enkelt glass. Malt balkongdør i tre. Enkel kjellerdør i tre. Altan på 19,53 m² med utgang fra stue, oppført i betong med rekkverk i stål. Høyde på rekkverk er 0,84 meter. Betongtrapper.

Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth
Takstfirma: A1-Takst AS
Dato for takst: 04.09.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

VEGGKONSTRUKSJON |
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har trekledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen
- Mye flass i maling
- Manglende oppgradering og vedlikehold

Konsekvens/tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut
- Kostnadskonsekvens ved utbedring/skiftning av kledning og lufting av kledning
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TAKKONSTRUKSJON/LOFT |
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjoner har sperrekonstruksjon. Sutaksbord.

Vurdering av avvik:
- Spor etter skadedyr
- Isolasjon i varierende tykkelse i bjelkelag, må ettersees

Konsekvens/tiltak:
- Avvik må utbedres
- Kontrollere isolasjon og skadedyr

VINDUER - 2 |
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stueglass fra 1978. Vindu bad 1996. Mangler et vindu i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket
- Vinduer fra byggeår med bruksslitasje og må vurderes skitet på grunn av alder
- Vindu i kjeller må monteres

Konsekvens/tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut
- Vinduer av eldre årgang som bærer preg av manglende vedlikehold bør vurderes skiftet, da slitte og sprukne karmer øker risikoen for fuktskader, råte og varmetap
- Manglende vindu i kjeller må monteres for å sikre tilfredsstillende isolasjon og hindre inntrenging av fukt og skadedyr
- Det må påregnes kostnader til utbedring av avvikene
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIGE TRAPPER |
Boligen har malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom

Konsekvens/tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet
- Trappen må påregnes skiftes ut
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket
Håndløper bør monteres på vegg, og rekkverk må etableres for å ivareta sikkerheten. Trappen er ratt og lite egnet mellom boligrom, noe som øker risikoen for fallskader. Det bør vurderes utskiftning

eller ombygging av trappen for å redusere risikoen.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE BAD - GENERELL |
Belegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Toalett, badekar og innredning med servant.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet

Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

VASKEROM - GENERELL |
Malt betonggulv. Pusset vegger.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet

Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone og sluk m.m. må dokumenteres
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

TAKTEKKING |
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstrukjson/Loft. Taktekkingen er av glasert teglstein. 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:
- Mose på noen steiner

NEDLØP OG BESLAG |
Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet
- Takrenner har punktvise lekkasje

Konsekvens/tiltak:
- Nye renner og nedløp må monteres
- Avvik må utbedres
- Renner må rengjøres

DØRER |

Bygningen har malt hovedytterdør med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket

Konsekvens/tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut

DØRER - 3 |
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket

Konsekvens/tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut
- Dør nærmer seg tid for utskiftning

DØRER - 2 |
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket
- Dør må skiftes eller behandles

Konsekvens/tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut
- Avvik må utbedres. Kostnadskonsekvens

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER |
Altan på 19,53 m² med utgang fra stue, oppført i betong, med rekkverk i stå. Høyde på rekkverk 0,84 meter.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Rust på rekkverk
- Flass i maling
- Overflater på altan trenger vedlikehold

Konsekvens/tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

UTVENDIGE TRAPPER |
Betongtrapper.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er en del mose i trapper

Konsekvens/tiltak:
- Påviste skader må utbedres
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav

INNVENDIG

OVERFLATER |
Innvendig er det gulv av furubord, eikeparkett, belegg, laminat og betong. Veggene har malte

plater, panelplater, tapet og panel. Innvendige tak har himlingsplater, plastduk og panel.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente
- Eldre umoderne overflater som trenger oppgradering

Konsekvens/tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes
- Kostnadskonsekvens for oppgradering

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN |
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

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
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom det ikke utbedres, kan det føre til problemer ved legging av nytt gulvbelegg, som oppsprekking eller knirk, og det kan påvirke brukskomforten. Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet

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

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

Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger

PIPE OG ILDSTED |
Boligen har mursteinspipe. Beslag på pipe over tak. Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe
- Rust på feieluker, noe riss i skorstein

Konsekvens/tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg
- Kostnadskonsekvens. Avvik må lukkes

ROM UNDER TERRENG |
Punktet m å sees i sammenheng med "drenering". Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Betongvegger er åpen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater

Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelse

INNVENDIGE DØRER |
Innvendig har boligen finérdører. Foldedør til kjøkken. Dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje

1.ETASJE BAD - TILLIGGENDE KONSTRUKJSONER VÅTROM |
Baderom må skiftes.

Vurdering av avvik:
- Våtrom er utgått på alder

Konsekvens/tiltak:
- Våtrom skal skiftes

KJØKKEN - OVERFLATER OG INNREDNING |
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder)
- Mangler fronter på et skap
- Skade på sokkel
- Kjøkkeninnredning av eldre årgang
- Bruksslitasjke på innredning

Konsekvens/tiltak:
- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg
- Det må foretas lokal utbedring.
- Kjøkkeninnredning fungerer med den tilstand som er i dag, men det må vurderes utskiftning av innredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

VANNLEDNINGER |
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

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

AVLØPSRØR |
Det er avløpsrør av støpejern.

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

Konsekvens/tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør
- 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

VARMTVANNSTANK |
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

ELEKTRISK ANLEGG |
El.anlegget har sikringsskap med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre
- 1965, det er ikke opplyst når det sist var utført arbeider på det el. anlegget. Anlegget er antatt jevnlig oppgradert etter behov i årenes løp

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Ukjent

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja. Etter en helhetsvurdering av det el. anlegget og dets alder anbefales utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar:
El. anlegg med vanlig godt standard er fra byggeår. Elektriske anlegg anbefales kontrollert hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD |

FUKTSIKRING OG DRENERING |
Punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng". Dreneringen er fra 1965.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på drenering er overskredet

Konsekvens/tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes
- Det bør gjøres lokale tiltak
Ved dagens bruk av kjeller er det behov for utbedringstiltak, sikring av vanninntrengning i grunnmur. Ved re-drenering vil det påløpe kostnader.

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER |
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser
- Registrert fukt i mur mot terreng

Konsekvens/tiltak:
- Lokal utbedring må utføres

TERRENGFORHOLD |
Terreng er flass og gruset ved inngang side. Bratt terreng på nedside v huset.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger

Konsekvens/tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer
- Terreng bør ledes vekk fra bygningen slik at vann ikke ledes mot konstruksjoner

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER |
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere. Utvendig rør er ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig.

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

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

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring
Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Baderom ble oppgradert 1979

- Arbeid utført av Byggmester Heum, samt ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Installert ny strømmåler (28.08.2018)
- Arbeid utført av Norges Norgesnett

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Arbeid på tak, byttet ut teglstein til glaserte takstein
- Utført av tidligere eiere

Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- Er i dialog ned Nortank, som skal varsle kommunen når arbeidet er utført

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Glaserte takstein. Maling av fasader
- Arbeid utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- To soverom er bygget i underetasje/kjeller. Opprinnelig soverom i 1 etg. er omgjort til stue areal. Baderom utvidet(tidligere soverom innlemmet i bad)
Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Usikker på dette, da det er lenge siden det ble gjort

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Takstmann Rune Løseth har utført teknisk takst. Bestilt via Ask eiendomsmegling. Dokument er ikke mottatt enda

Innvendige overflater

- Gulv av furubord, eikeparkett, belegg, laminat og betong
- Veggene har malte plater, panelplater, tapet og panel
- Innvendige tak har himlingsplater, plastduk og panel
- Etasjeskiller av trebjelkelag
- Mursteinspipe
- Malt tretrapp til kjeller

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger av kobber
- Avløpsrør av støpejern
- Naturlig ventilasjon
- Varmtvannstank på ca. 120 liter
- Elektrisk anlegg har sikringsskap med skrusikringer

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Rød G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten
908,00 m² eiet tomt.

Dreneringen er fra 1965. Grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved trapper. Terreng er flatt og gruset ved inngangsside. Bratt terreng på nedside av huset. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1965. Utvendige vannledninger er av plast. Oljetank av ukjent type fra 1965.

Parkering
På egen tomt.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I et veletablert og naturskjønt nabolag finner du Askvegen 226. Her får du en rolig atmosfære - men samtidig en sentral beliggenhet som gir deg kort vei til både barnehager, skoler, servicetilbud og flere nydelige turområder!

Hverdagshandelen tar du på Spar Ask eller Bunnpris Florvåg. Skulle du ha behov for et utvidet handel- og servicetilbud kan du ta turen til Kleppestø senter som ligger omtrent 10 minutters kjøretur unna boligen. Her ligger alt av servicetilbud samlet og lett tilgjengelig, noe som legger til rette for både effektive og praktiske hverdager. Dersom du trenger et enda bredere tilbud er det kort og effektiv kjørevei til både Vestkanten storsenter og Bergen sentrum med et hav av ulike servicetilbud!

Området egner seg svært godt for barnefamilier da det både er barnehage og skole i nærheten. Nærmeste alternativ er Furuly barnehage, Preg barnehager Askøy, Ask barnehage, Hop skole og Erdal barneskole. For de eldste barna er det kort vei til Erdal ungdomsskole og Askøy videregående skole.

Kollektivtilbudet i området er godt med nærmeste busstopp ca. 300 meter fra ytterdøren. Her går det jevnlig avganger til både Hanevik og Kleppestø terminal. Båten fra Kleppestø båtkai tar deg til Strandkaiterminalen på omtrent 15 minutter.

Det finnes flere flotte turmuligheter i området for både store og små. Blant de mest populære turmålene er stien i Lien som fører til Dronningen og fjellvannet. Disse områdene byr på varierte naturopplevelser og fine utsiktspunktet, og er godt egnet for både store og små. Man kan også ta turen til Herdla - et nydelig område lengst nord på Askøy. Her er det både fuglereservat, kystfort, nydelige strender og flotte turstier. I området er det også frisbeegolfbane og egen via ferrata løype

med flere taubaner underveis. Fra Herdla Fort er det nydelig utsikt mot Herdlevalen.

Fra boligen er det også kort vei til populære Bakstehuset på Ask - en perle av et bakeri!

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med ASK visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelse i nærområdet
Tilsvarende bebyggelse i nærområdet.

Økonomi

Andre løpende kostnader
Faste løpende utgifter for strøm og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 23 537 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at det fra 2025 er vedtatt å gjeninnføre eiendomsskatt i Askøy kommune.

Norgespris
Det er ikke tegnet avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 733 613,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 934 450,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 112 250,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 000,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 622 140,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. HELP Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig

brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertidig ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 19.03.1965, viser at det er flere avvik i dagens bruk av boligen.

Hoveddel til hoveddel:
Hovedetasje:
- Rom ved gang ble byggemeldt som toalett
- Bad ble byggemeldt som soverom
- Spisestue ble byggemeldt som soverom

Underetasje:
- Soverom til venstre ble byggemeldt som hobbyrom

Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjennelse er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig.

Tilleggdel til hoveddel:
Byggetegninger fra kommunen datert 19.03.1965, viser at soverom til høyre i underetasjen ble byggemeldt som bod, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som henholdsvis primær- og sekundærrom. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Kommuneplan:
PlanID: 9001
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012-2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.12.2012

Delareal: 804 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse - Nåværende

Delareal: 239 m²
KPHensynssonenavn: H220_2
KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid:
PlanID: 9002
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger og privat septiktank. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen, og for septiktank.

Det gjøres oppmerksom på at Nortank har tømt og sikret oljetanken. Ferdigmelding er sendt til Askøy kommune.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for

pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1320, tgl. 26.01.2006 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver ASKØY KOMMUNE
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 926760, tgl. 09.11.2011 - Best. om vann/kloakkledn.
Best. om vann/kloakkledn.

Dnr. 926760, tgl. 09.11.2011 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen

Askvegen 226
4/629/0/0 og 4/728/0/0 i Askøy

Type bolig: Enebolig

Selger

Linda Hansen og Eirin Beate Hansen

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00205
Ansvarlig megler: Marcus Ullebø
+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS og boligkjøperforsikring for HELP Forsikring AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt

forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgsamtykke.

Selger informerer om at sentralfyringsanlegget ikke er i drift.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger pålegg om sanering av oljetanken. Selger har innhentet prisstilbud fra Nortank på stedlig sikring av oljetanken. Det gjøres oppmerksom på at oljetanken vil håndteres forskriftsmessig og sikres før overtakelse av boligen. Tanken kan da ikke benyttes videre. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4100 / 5000 / 5500,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 1000, - i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til

eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt.

Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak

ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva (minimum 49 500 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 21 990,00
Oppgjørskostnad: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 19 990,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00
Kommunale opplysninger Askøy: 8 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.10.2025
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.



2. Etasje



1. Etasje

TEKNISKE DOKUMENTER

Askvegen 226

Nabolagsprofil

Askvegen 226 - Nabolaget Strømsnes/Skogvik - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Offentlig transport

Strømsneshøyden Linje 480, 485, 499	3 min 0.3 km
Kleppestø terminal Buss, ferge	11 min 6.8 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	11 min 6.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	28 min 21.7 km
Bergen Flesland	31 min

Skoler

Hop skole (1-7 kl.) 181 elever, 10 klasser	2 min 1.9 km
Erdal barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 18 klasser	3 min 2.2 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	6 min 3.3 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	12 min 1.1 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	11 min 7.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

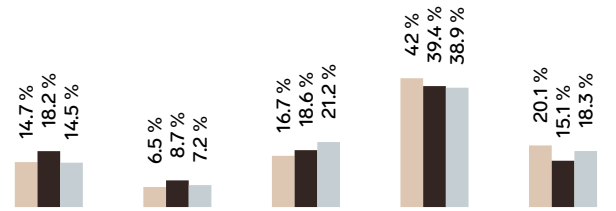
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsnes/Skogvik	446	219
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furuly barnehage (0-5 år) 58 barn	10 min 0.9 km
Preg barnehager Askøy (0-5 år) 65 barn	4 min 2.7 km
Ask barnehage (0-5 år) 86 barn	4 min 3 km

Dagligvare

Spar Ask Post i butikk, PostNord	3 min 2.4 km
Bunnpris Florvåg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 4.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

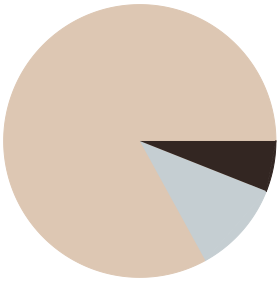
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

Erdal barneskole kunstgressbane Fotball	4 min 2.4 km	
Mindefeltet, ballbinge Ballspill	4 min 3.4 km	
Pro Padel Askøy	7 min	
På trening	7 min	

Boligmasse

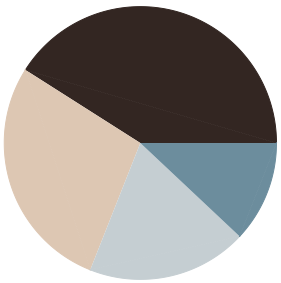


- 83% enebolig
- 6% rekkehus
- 11% annet

Varer/Tjenester

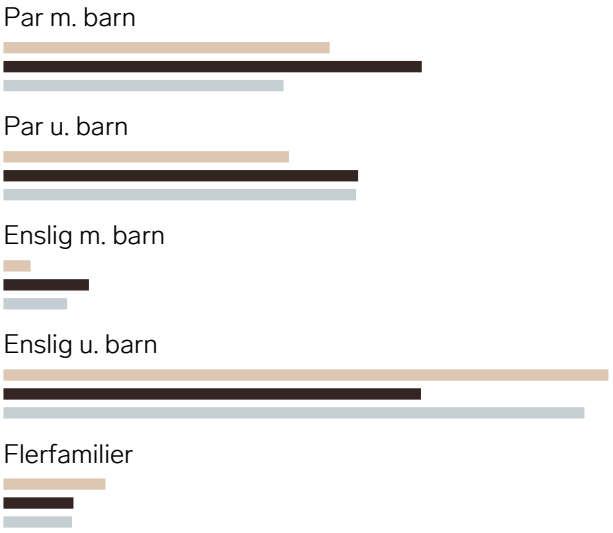
Kleppestø Senter	10 min
Apotek 1 Kleppestø	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 12% 16-18 år

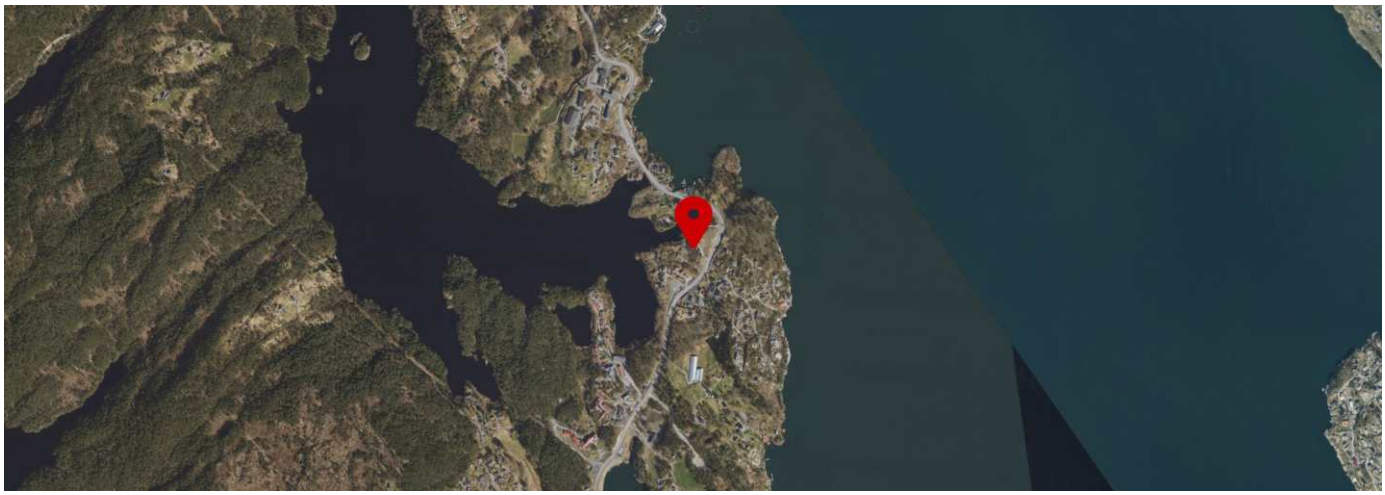
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

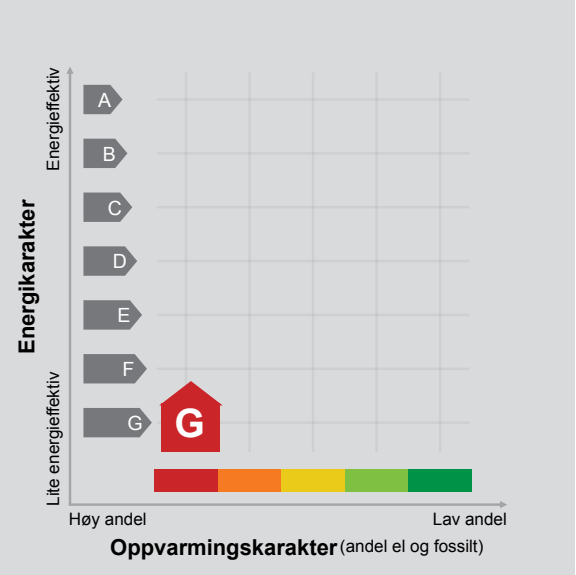




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Askvegen 226
Postnummer	5307
Sted	ASK
Kommunenavn	Askøy
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	629
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13589828
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171774
Dato	22.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

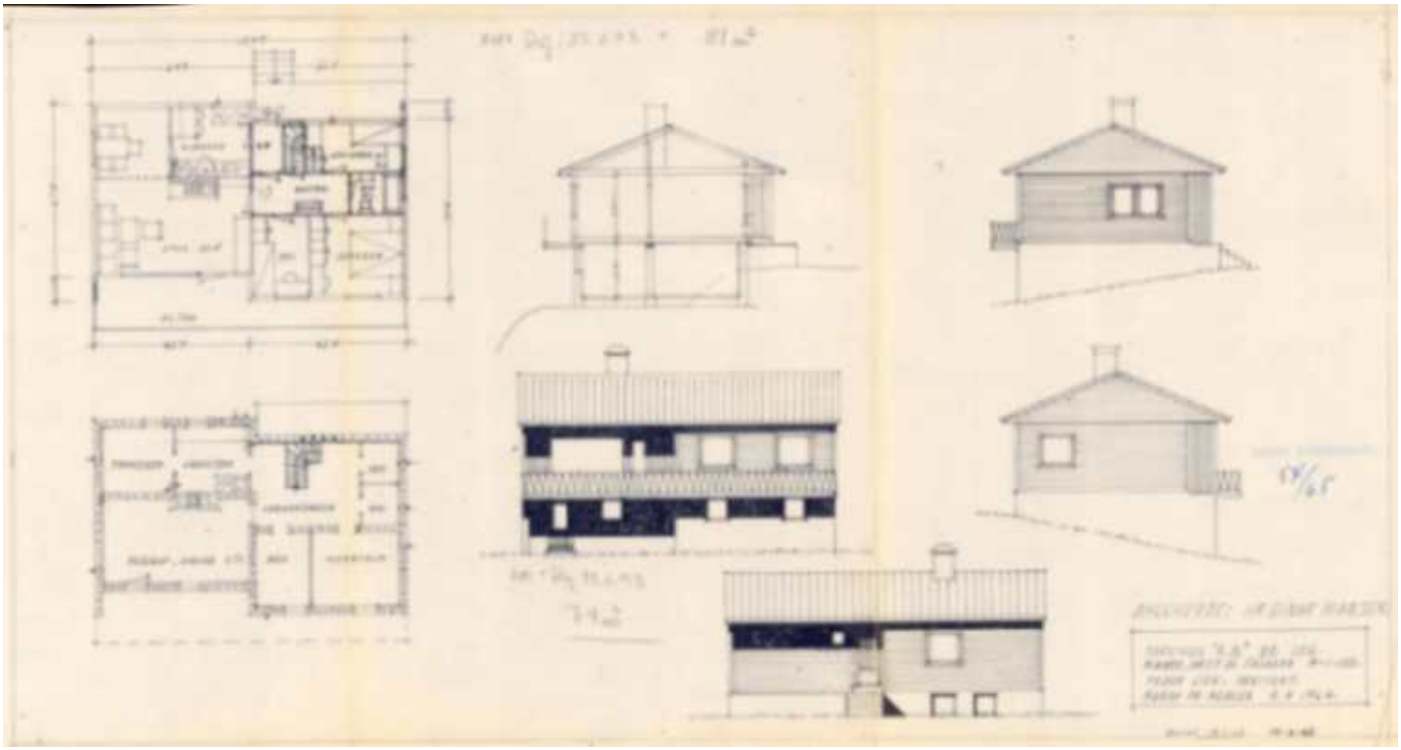
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Askvegen 226, 5307 ASK
ASKØY kommune
gnr. 4, bnr. 629

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18384-202032 **Referansenummer:** IR4843

Autorisert foretak: A1-TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Løseth **Vår ref:** rl

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

Norsk takst

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

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

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

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

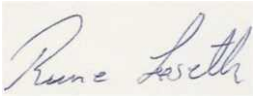
A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.
Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

Rapportansvarlig



Rune Løseth
Uavhengig Takstingeniør
rune@a1-takst.no
977 01 401

A1-TAKST AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A1-TAKST AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i 1965 i hht. Eiendomsdata.
Boligen har alle overflater og utstyr fa byggeår.

Boligen fremstår med et stort etterslep på oppgradering/vedlikehold, trenger oppgradering av overflater og teknisk installasjoner

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert teglstein.

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.
Renner og nedløp i plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har tre- kledning
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Sutaksbord
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Stueglass fra 1978
Vindu bad 1996
Mangler et vindu i kjeller
Bygningen har malt hovedytterdør med enkelt glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Altan på 19,53 m² med utgang fra stue, oppført i betong, med rekkverk i stå.
Høyde på rekkverk 0,84 meter.

Betongtrapper

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furubord, eikeparkett, belegg, laminat, betong,
Veggene har malte plater., panelplater, tapet, panel
Innvendige tak har himlingsplater, plastduk, panel,
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Beslag på pipe over tak
Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Betong vegger er åpen
Boligen har malt tretrapp til kjeller

Innvendig har boligen finèrdører.
Foldedør til kjøkjen
Dør med glassfelt

VÅTROM Gå til side

Bad
Belegg på gulv.
Baderomspkater på vegger.
Toalett, badekar, innredning medsetvant
Baderom må skiftes.

Vaskerom
Malt betonghgulv. Pusset vegger
Våtrom må utbedres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeår.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
El. anlegget har sikringsskap med skrusikringer.
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1965.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved trapper
Terreng er flatt og gruset ved inngang side.
Bratt terreng på nedside av huset
Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige rør har ikke vært mulig å kontrollere, og utvendige rør er derfor ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til utvendig vann og avløp.
Det er en oljetank av ukjent type.
Tanken er tømt, og det er sendt ferdigmelding til Askøy kommune fra Nortank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

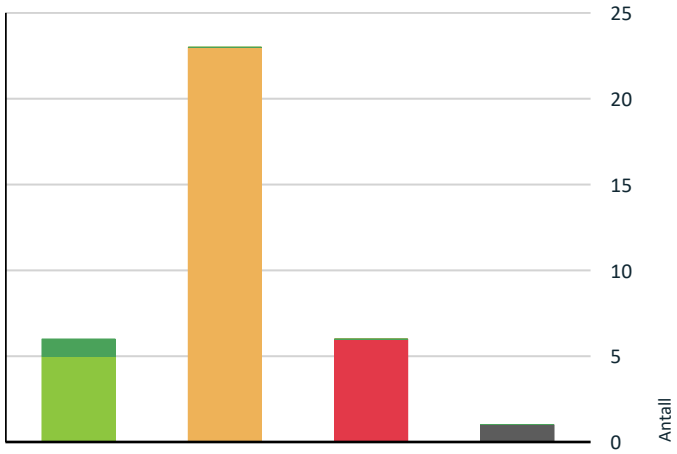
Enebolig

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

Tegninger fremvist for takstmann
Rom inndelingen stemmer ikke helt med tegninger.
Bad og tolaettt er slått sammen til et rom. Et soverom er blitt en gang.
Boder i kjeller er fjernet
Bod og hobbyrom er soverom

Sammendrag av boligens tilstand

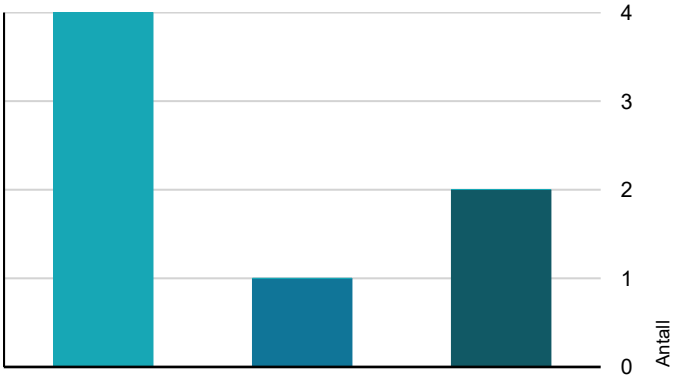
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av
fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 3	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

A1-TAKST AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert teglstein.

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:
• Det er avvik:

Det er observert mose på enkelte takstein. Dette kan medføre økt fuktbelastning og forkorte levetiden til taktekkingen dersom det ikke fjernes.

Det anbefales å fjerne mosen for å opprettholde takets funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takstein bør rengjøres for å fjerne mose, og taktekkingen bør ettersees for eventuelle skader.
Mose kan holde på fuktighet og føre til frostsprengning eller skade på taksteinen, noe som øker risikoen for lekkasjer og redusert levetid på taket.





TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Renner er full av skit

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Nye renner og nedløp må monteres

Avvik må utbedres Renner må rengjøres



Tilstandsrapport









TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tre- kledning

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er mye flassing i malingen.
Det er manglende oppgradering og vedlikehold.
Stedvis er det påvist råteskader på alle vegger. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadene.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør utføres utbedring og utskifting av råteskadet kledning, samt etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant mot grunnmur for å hindre videre råteskader og sikre god levetid på fasaden.

Maling bør fjernes og overflatebehandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og forringelse.

Manglende oppgradering og vedlikehold medfører økt risiko for ytterligere skader og høyere utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Sutaksbord

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Spor etter skadedyr

Isolasjon i varierende tykkelse i bjlekelag, må ettersees.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvik må utbedres Kontrollere isolasjon og skadedyr

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Stueglass fra 1978
Vindu bad 1996
Mangler et vindu i kjeller

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeåret har bruksslitasje og bør vurderes skiftet på grunn av alder.
Vindu i kjeller mangler og må monteres.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer av eldre årgang som bærer preg av manglende vedlikehold bør vurderes skiftet, da slitte og sprukne karmer øker risikoen for fuktskader, råte og varmetap.

Manglende vindu i kjeller må monteres for å sikre tilfredsstillende isolasjon og hindre inntrenging av fukt og skadedyr.

Det må påregnes kostnader til utbedring av avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Karmene og dørblad bør utbedres eller eventuelt skiftes for å hindre trekk og videre forringelse av treverket.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt varmetap, redusert komfort og ytterligere skader på dørens konstruksjon.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 3

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Døren nærmer seg tidspunkt for utskifting. Værslitasje og sprekker i treverket kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og kulde, samt økt risiko for råteskader og varmetap.



TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren må skiftes eller behandles.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å forhindre ytterligere forvitring og råteskader. Ved mer omfattende skader bør dør og karmer vurderes for utskifting for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

Kostnadskonsekvens må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 19,53 m² med utgang fra stue, oppført i betong, med rekkverk i stå.
Høyde på rekkverk 0,84 meter.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det er registrert rust på rekkverket.
Maling flasser av.
Overflatene på altanen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Betongdekke og rekkverk bør vedlikeholdes og males for å hindre videre forringelse, rustdannelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader, svekket sikkerhet og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapper

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er observert en del mose i trappene, noe som kan medføre økt fare for glatte overflater og redusert sikkerhet ved bruk. Det anbefales å fjerne mosen for å bedre sikkerheten og forhindre videre vekst.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det anbefales å fjerne mosen fra trappene for å redusere risikoen for glatte overflater og øke sikkerheten ved bruk.
Videre bør sprekker og skader i betongen utbedres for å hindre forverring av skadene.
Rekkverkshøyder og åpninger bør vurderes utbedret for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, da dagens avvik kan medføre økt risiko for fallulykker.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furubord, eikeparkett, belegg, laminat, betong,
Veggene har malte plater., panelplater, tapet, panel
Innvendige tak har himlingsplater, plastduk, panel,

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene er av eldre og umoderne utførelse, og det er behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnads konsekvens for oppgradering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom det ikke utbedres, kan det føre til problemer ved legging av nytt gulvbelegg, som oppsprekking eller knirk, og det kan påvirke brukskomforten.
Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert radonsperre i bygget.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan ikke utelukkes at det finnes helseskadelige radonnivåer.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Beslag på pipe over tak
Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.

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

Rust på feieluker noe riss i skorstein.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnads konsekvens Avvik må lukkes

Tilstandsrapport









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Betong vegger er åpen

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjeller

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres på vegg, og rekkverk må etableres for å ivareta sikkerheten.
Trappen er bratt og lite egnet mellom boligrom, noe som øker risikoen for fallskader.
Det bør vurderes utskifting eller ombygging av trappen for å redusere denne risikoen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.
Foldedør til kjøkjen
Dør med glassfelt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Belegg på gulv.
Baderomspkater på vegger.
Toalett, badekar, innredning medsetvant

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderom må skiftes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet har oppnådd sin forventede levetid, og det anbefales utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet bør renoveres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fuktskader og lekkasjer i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utskifting kan medføre økt fare for vannskader og følgeskader på bygningen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Malt betonghgulv. Pusset vegger

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom må utbedres.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

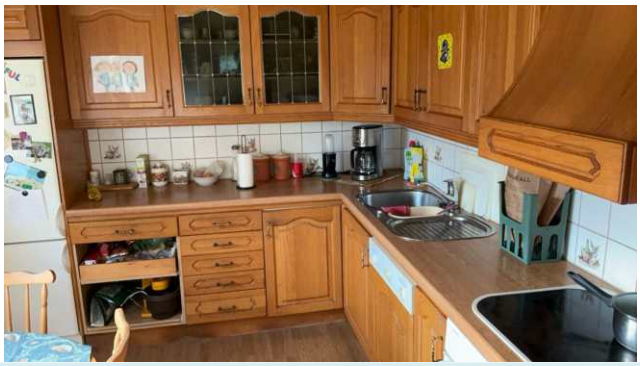
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Manglende fronter på ett skap.
Skade på sokkel.
Kjøkkeninnredning av eldre årgang.
Bruksslitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.
• Det må foretas lokal utbedring.

Kjøkkeninnredningen fungerer med dagens tilstand, men det bør vurderes utskiftning eller utbedring av innredningen for å forhindre ytterligere skadeutvikling og sikre funksjonalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader, redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende tiltak på sikt.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder på vannledningene, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.



TG 2 Avløpsrør

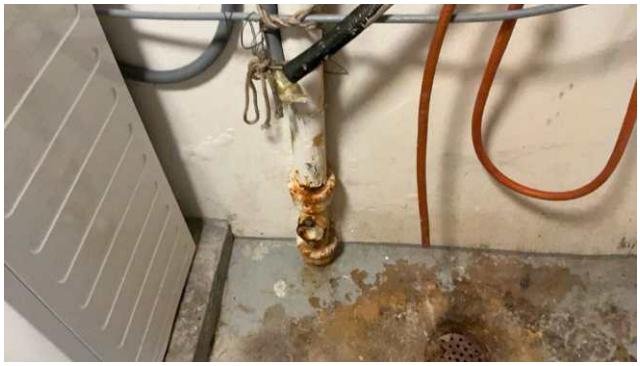
Det er avløpsrør av støpejern.

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeår.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Varmtvannstanken bør tilkobles strømnettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for varmgang og brann.
På grunn av tankens alder kan det oppstå plutselige skader eller lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegget har sikringsskap med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1965 Det er ikke opplyst når det sist var utført arbeider på det el. anlegget Anlegget er antatt jevnlig oppgradert etter behov i årenes løp.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Etter en helhets vurdering av det el. anlegget og dets alder anbefales utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar

El. anlegget med vanlig god stander er fra byggeår. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1965.

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

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Ved dagens bruk av kjeller er det behov for utbedringstiltak for å sikre mot vanninntrengning i grunnmur.
Ved re-drenering vil det påløpe kostnader.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen, dårlig inneklima og redusert bruksmulighet for kjellerrom.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert fukt i mur mot terreng.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og fukt i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader, sopp og mugg.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved trapper

TG 2 Terrengforhold

Terreng er flatt og gruset ved inngang side.
Bratt terreng på nedside av huset

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra bygningen for å unngå vannansamlinger mot grunnmuren.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå fuktskader i konstruksjonen og økt risiko for inntrenging av vann i bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige rør har ikke vært mulig å kontrollere, og utvendige rør er derfor ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til utvendig vann og avløp.

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

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, samt uforutsette kostnader ved plutselige rørbrudd.

TG 1 Oljetank

Det er en oljetank av ukjent type.
Tanken er tømt, og det er sendt ferdigmelding til Askøy kommune fra Nortank.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

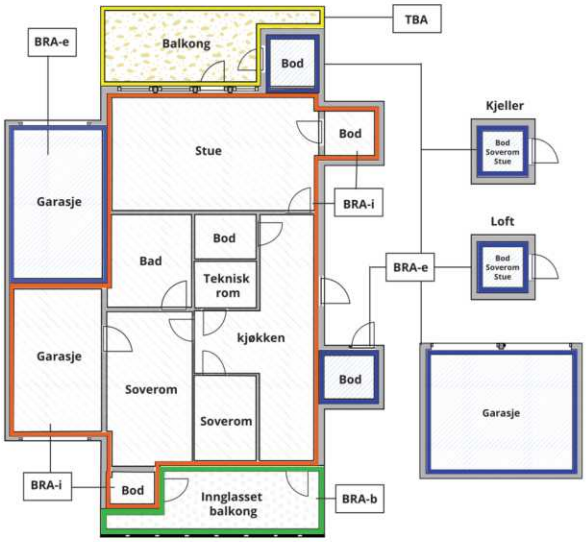
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	80			80	20
Kjeller	74	8		82	
SUM	**154**	**8**			**20**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Stue, kjøkken, vindfang, bad, soverom, gang, bod		
Kjeller	Bod, bod 2, gang, vaskerom, soverom, soverom 2, bod 3		

Kommentar

1. etasje
Vindfang 2,13 m², stue 37,09 m², kjøkken 9,52 m², gang 7,02 m², soverom 11,31 m², bad 7,36 m². bod 3,14 m².
Kjeller
Bod 2,15 m², gang 14 m², bod 15,45 m², soverom 8,79 m², soverom 8,17 m², vaskekjeller 11,70 m².

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler.
Ute bod ca. 8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger fremvist for takstmann
Rom inndelingen stemmer ikke helt med tegninger.
Bad og tolaettt er slått sammen til et rom. Et soverom er blitt en gang.
Boder i kjeller er fjernet
Bod og hobbyrom er soverom

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	18

A1-TAKST AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Rune Løseth	Takstingeniør
	Eirin Beate Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	4	629		0	803.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Askvegen 226

Hjemmelshaver
Hansen Eirin Beate, Hansen Linda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ask med utsikt over nærområde og Hopsvannet Tilsvarende småhusbebyggelse i område. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område.
Boligen er oppført i 1965 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

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 grus, betongtrapper, prydbusker mm (hagen er noe gjengrod).

Bebyggelsen

Enebolig med grunnmur i betong og yttervegger i isolert bindingsverk med tre trekledning. Saltak oppført med sperrekonstruksjon og er tekket med betongstein.
Boligen går over 2 plan.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2025	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.08.2025	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.08.2025	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.08.2025	Plan og fasader. Snitt	Gjennomgått		Nei
Ferdigmelding - Oppdrag knyttet til oljetank	24.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	
2	22.09.2025	
3	26.09.2025	
4	26.09.2025	
5	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

A1-TAKST AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IR4843

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Ask Bergen

Oppdragsnr.
8-25-00205

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirin Beate Hansen	Linda Hansen

Gateadresse
Askvegen 226

Poststed	Postnr
ASK	5307

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Valborg Karin Hansen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94136678

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-25-00205

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Baderom ble oppgradert 1979
Arbeid utført av	Byggmester Heum

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	28.02.2018 Installert ny strømmåler
Arbeid utført av	Norges Norgesnett,

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeid på tak, byttet ut teglstein til glaserte takstein.Utført av tidligere eiere.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 8-25-00205

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei ☑ Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er i dialog ned Nordtank, som skal varsle kommunen når arbeidet er utført.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Glaserte takstein. Maling av fasader

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To soverom er bygget i underetasje/kjeller. Opprinnelig soverom i 1 etg er omgjort til stue areal. Baderom utvidet(tidligere soverom innlemmet i bad)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker på dette, da det er lenge siden det ble gjort.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann Rune Løseth har utført teknisk takst. Bestilt via Askeiendomsmegling.Dokument er ikke mottatt enda.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-25-00205

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-25-00205

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirin Beate Hansen	2c8ccb3824f8f942aac8fd67442a86d673183576	23.09.2025 12:05:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Hansen	a2247eeceea6414870b50f3a0798eeabdb117772	23.09.2025 12:07:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-25-00205

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	629	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Askvegen 226, 5307 ASK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 804 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 239 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

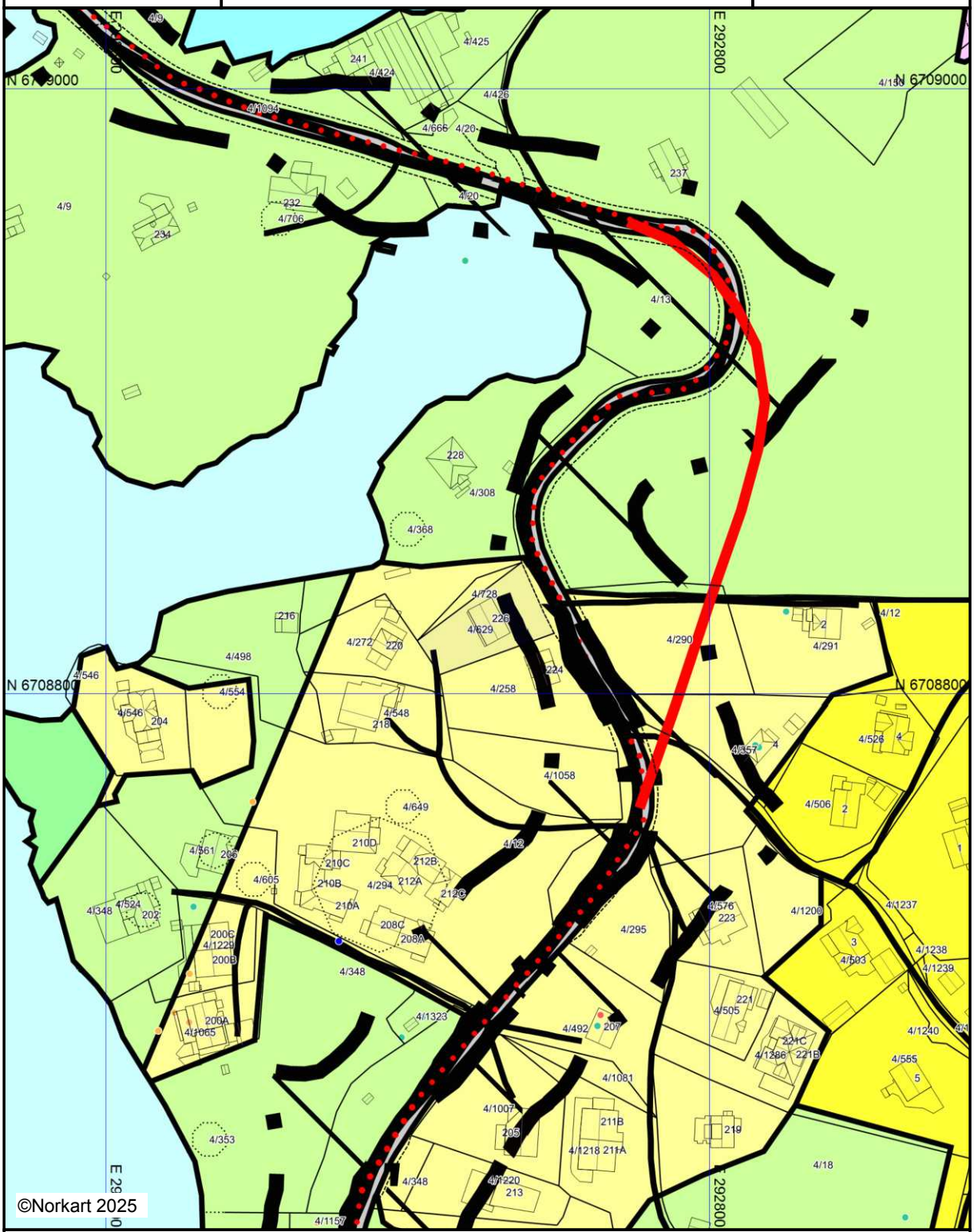
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/629
Adresse: Askvegen 226
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidi
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Akvakultur - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg bro - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

Bygninger

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

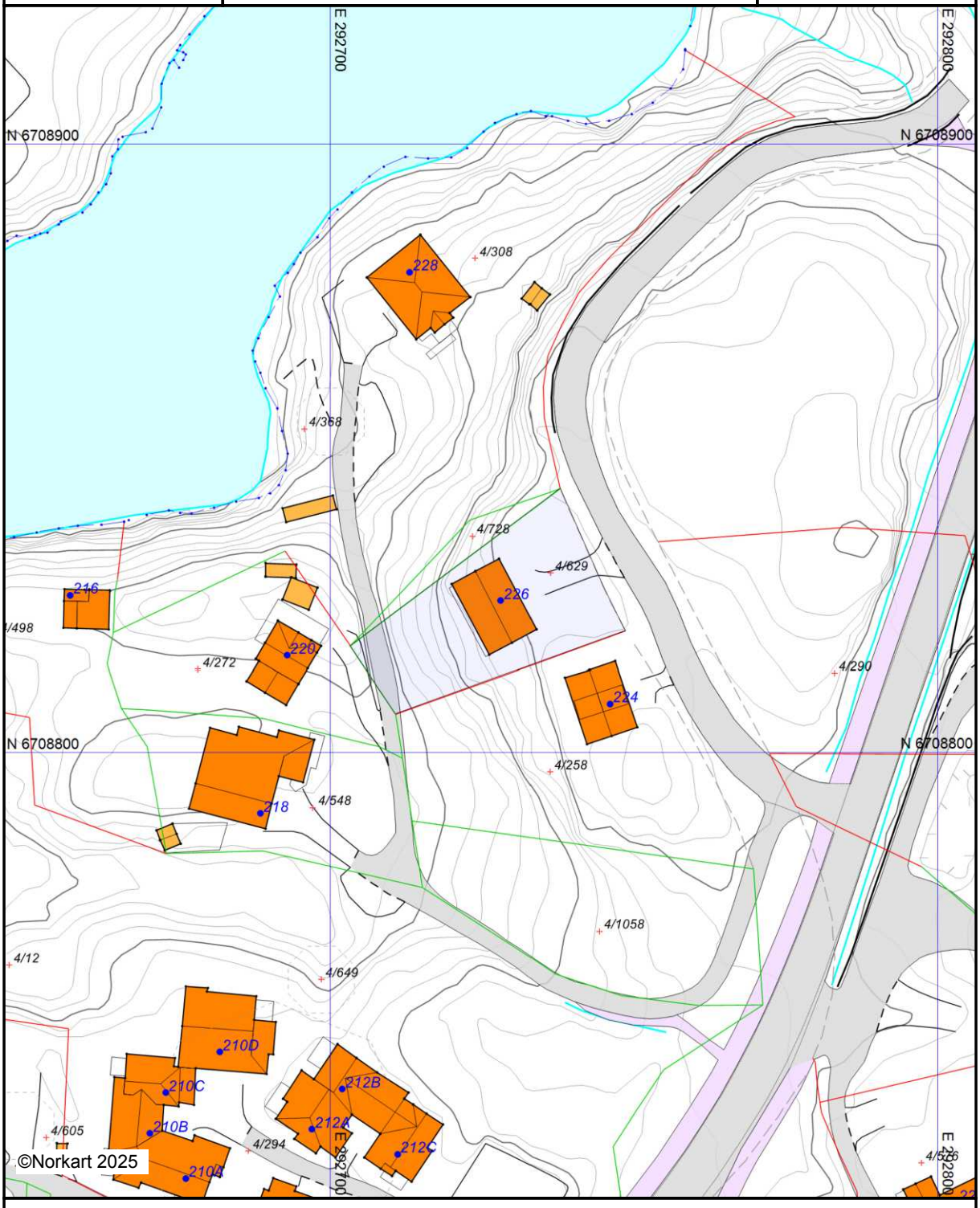
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 4/629
Adresse: Askvegen 226
Utskriftsdato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

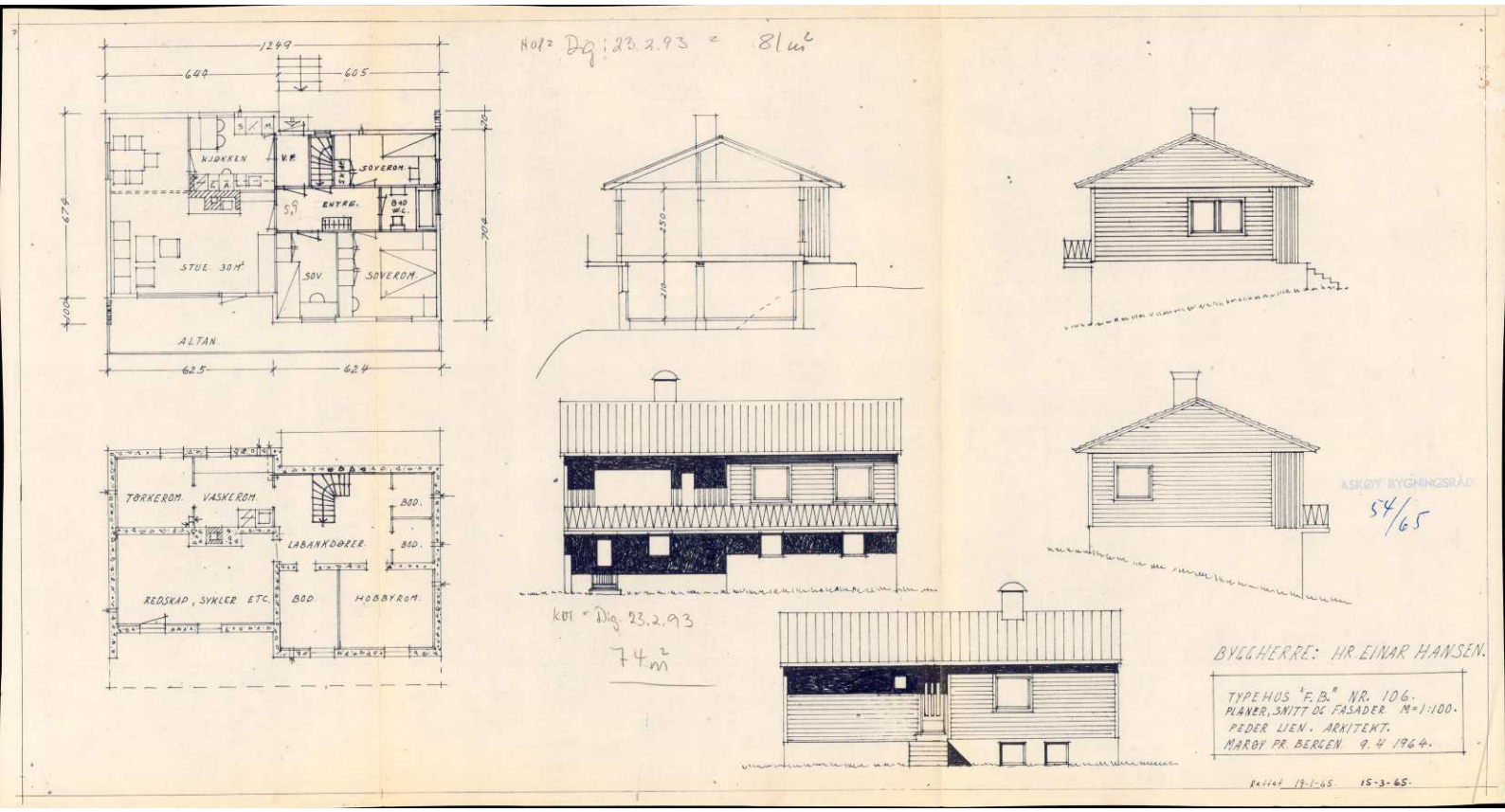
UTM-32



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

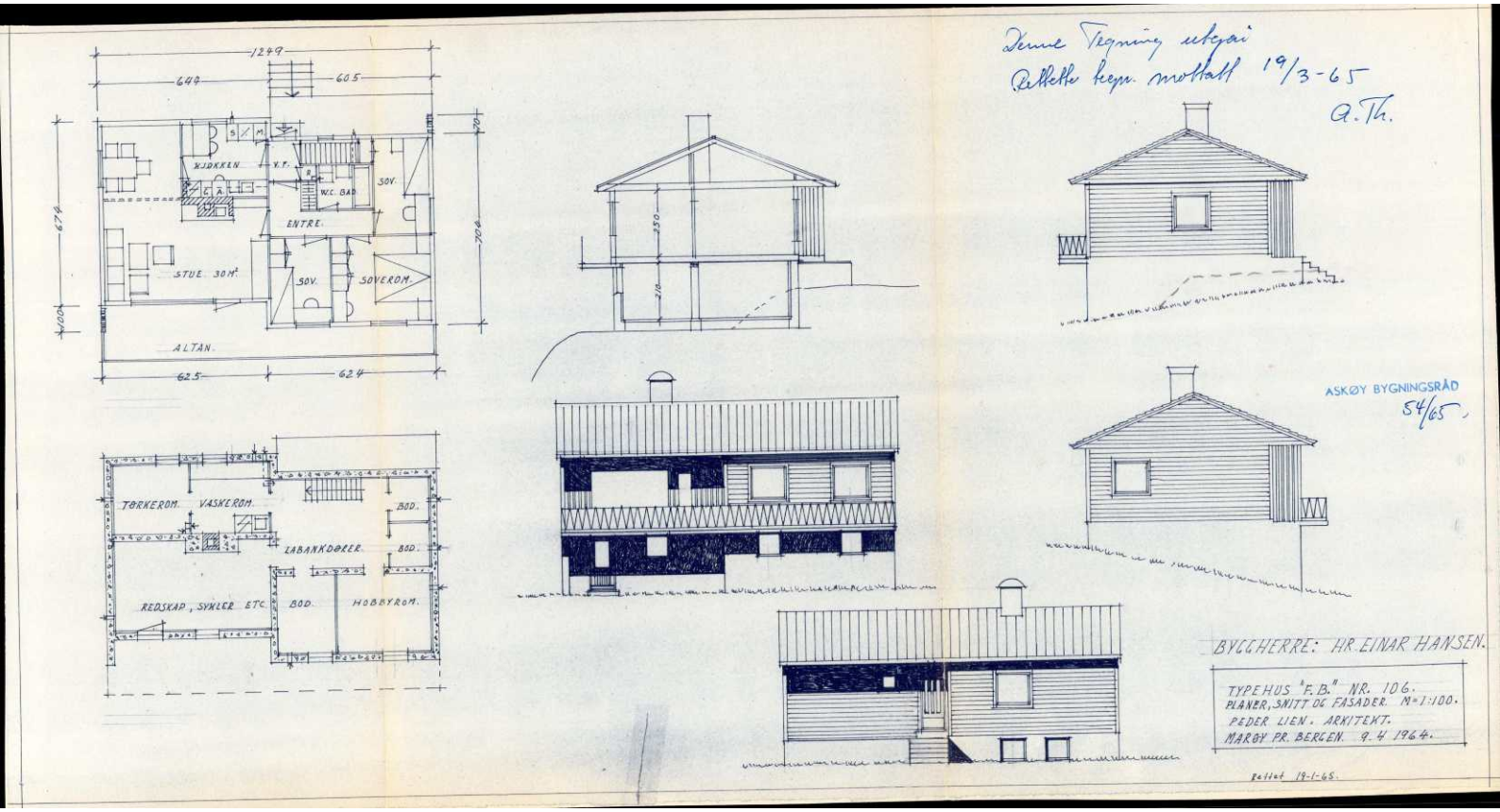
Tegnforklaring





Kot Dig. 23.2.93 = 81 m²

Kot = Dig. 23.2.93
74 m²


Denne Tegning utført
Rettelse begn. mottatt 19/3-65
A.Th.
ASKØY BYGNINGSRÅD
54/65
1249
640
605
KJØKKEN
W.C. BAD
SOV.
ENTRE.
STUE 30 M²
SOV.
SOVEROM.
ALTAN.
625
624
674
300
700
TØRKEROM.
VASKEROM.
BOD.
LABANKDØKER.
BOD.
REDSKAP, SYKLER ETC.
BOD.
HOBBYROM.
BYGGHERRE: HR. EINAR HANSEN.
TYPEHUS "F.B." NR. 106.
PLANER, SNITT OG FASADER. M=1:100.
PEDER LIEN. ARKITEKT.
MARØY PR. BERGEN. 9.4 1964.
Rel 164 19-1-65.

Sendes kun som digitalt brev.

Til ASKØY kommune

Ferdigmelding - Oppdrag knyttet til oljetank - jfr. Forurensingsforskriften §1.8

Gjelder: 4/629

Vi bekrefter at oppdraget er utført i henhold til forurensingsforskriftens §1.8. første og andre ledd. Dette dokumentet gjelder både for fjerning av tank samt stedlig sikring av tank. Se kolonne 3 Fyllmateriale for rett beskrivelse i dette tilfelle.

Ferdigmeldingen gjelder sikring av oljetank for angitte eiendom i henhold til gjeldene regelverk. Påfyllingsrør er plombert eller fjernet.

Før tiltaket ble iverksatt viste målinger i området rundt tanken grunnen ingen tegn til innhold av hydrokarboner. Sugeanordning hentet ut den restvæske som var mulig. Literangivelse er angitt i tabell under.

Hjemmelshaver - kunde	Linda Hansen
Adresse	Askvegen 226
Kommune	ASKØY (4627)
Gårds- og bruksnummer	4/629
Oppgitt tankvolum	3 000,00
Målt tankvolum, inkl. påfyllingsrør	3 133,00

Nøkkeldata fra oppdraget:

Oppsug av restvæske	**Rensevæske tilført tanken**	**Fyllmateriale** Ren, stabil, porøs mineralsk fyllmasse	**Skilting**	**Sikring av påfyllingsrør**	**Lekkasjekontroll av grunnen. 3 kontrollpunkt**	**Returpunkt for oppsug av brennolje og rensevæske**	**Prosjektleder hos NORTANK**
273 liter 24.09.2025	Rensevæske: Tilført til tank: 20 liter	Volum stabile fyllmasser 3 133 liter	Påfyllingsrør Lufterør	Lokk og overfyllingsrør plombert	Kontroll viste følgende avgassnivåer: Under toleransegrenser	293 liter restvæske deponert.	Sindre Godager

Med vennlig hilsen
NORTANK

Digital kopi til hjemmelshaver.

NOTATER

NOTATER

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 11 000**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 16 000**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00205
Adresse: Askvegen 226, 5307 Ask
Betegnelse: Gnr. 4, Bnr. 629 og Gnr. 4, Bnr. 728, Askøy kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM kr _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 07.10.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no