

ASKVEGEN 617 OG 621



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	59
Plantegning	76
Tekniske dokumenter	79

VELKOMMEN TIL

Askvegen 617

Velkommen til Askvegen 617!
En sjelden og idyllisk eiendom bestående av stor funkisbolig, sjarmerende sommerhus og steinhus.

Tomten er særdeles pent opparbeidet! Her er drivhus, grønnsakshage, frukttrær, plener, nydelig beplantning m.m.

Hovedhuset er romslig og holder meget god standard både utvendig og innvendig. Spennende planløsning, store vindusflater og flott sjøutsikt.

Integrert garasje med plass til flere biler. Verksted hvor man kan sysle på med diverse prosjekter.

Sommerhuset har mange fine originale detaljer og fremstår som meget velholdt. Perfekt sted å samle familie og venner. Sommerhuset er trolig også et attraktivt Airbnb objekt på sommeren.



Vilde Hugvik
Eiendomsmeglerfullmektig
948 46 146
vilde@askeiendomsmegling.no



Siv Bente Hansen-Besseberg
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
467 06 049
siv.bente@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	8 300 000
Omkostninger	225 945
Totalpris	8 525 945
Bruksareal	299 m²
BRA-i	299 m²
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1960
Tomt	980 m² eiet tomt og 885 m² eiet tomt




















LISA
ALISATO














Rugmel















































































EIENDOMMEN

Nydelig eiendom med renovert/ombygd funkisbolig, velholdt og sjarmerende sommerhus og steinhus

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 299,0 m²
- BRA-i: 299,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Enebolig over to plan med følgende innhold:
Hovedetasje: Entré, stue/kjøkken, bad v/entré, gang, tre soverom, mellomgang, garderobe, bad v/mellomgang. Hems.
Underetasje: Trapperom, gang, sluse, bad/vaskerom, tre bod og garasje.

Fritidsboligen inneholder:
Hovedetasje: Entré/gang, stue/kjøkken.
Loft: Innredet loft.
Underetasjen: Kjellerrom, bad og bod.

Beskrivelse
ASK Eiendomsmegling ved Vilde A. Hugvik og Siv Bente H. Besseberg har gleden av å presentere Askvegen 617!

I Askvegen 617 ligger alt tilrettelagt for herlige fridager i naturskjønne omgivelser. Her bor man med nydelig utsikt over sjø og fjell. Eiendommen er sjelden og idyllisk, og består av stor funkisbolig, sjarmerende sommerhus/fritidsbolig og steinhus. Eneboligen ble modernisert i 2017/2018, hvor bl.a. drenering ble utbedret/skiftet ved utbygging, ny fasade, alle vinduer ble byttet, nytt tak og nye renner, to nye bad, nytt kjøkken, alle overflater modernisert og vannrør/avløpsrør ble oppgradert.

På eiendommen er det oppført følgende:
Enebolig: 299 m²
Uthus: 44 m²
Fritidsbolig: 47 m²
Drivhus: 7 m²
Garasje: 54,6 m²

Velkommen inn!

Romslig og pent inngangsparti på 17,1 m² med god plass for garderobe.

Videre inn i boligen ankommer vi boligens samlingspunkt, stuen. Det er åpen stue- og kjøkkenløsning som måler hele 65,6 m² og har god plass til innredning med ønsket møblement. Rommet byr på fantastisk sjøutsikt og har ellers flotte kvaliteter som lekkert parkettgulv, lyse flater og en fantastisk takhøyde. Flott jøtul peisovn med glassfront i stue. Skyvedør ut mot hage og herlige uteplasser.

Kjøkkenet er pent innredet med slette fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner man to stekeovner, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Også her kan man nyte den vakre utsikten når man står med matlagingen. Kjøkkenet

byr på gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter, noe som egner seg perfekt for den som liker å briljere på kjøkkenet.

Boligen har tre soverom som måler 7,5 m², 13,7 m² og 17,3 m². Alle rommene gir god plass for seng av ønsket størrelse, nattbord og annet passende møblement. Hovedsoverommet er tilknyttet egen walk-in løsning og bad, og gir den luksuriøse følelsen av hotellsuite i eget hjem. Badet tilknyttet soverommet er delikat og inneholder servantmøblement med speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og badekar.

I tillegg har boligen hems, et bad ved entré og et bad/vaskerom i underetasje. I underetasjen er det godt med oppbevaringsplass, samt stor garasje og verksted.

Eiendommen har også en tilhørende fritidsbolig, som står på egen tomt Askvegen 621. Fritidsboligen er meget sjarmerende og tar deg tilbake i tid. Boligen går over to plan og har innredet loft. Fritidsboligen egner seg perfekt som et ekstra gjestehus for venner eller familie, eller for å leie ut som et sommerhus på Airbnb.

Tomten og hagen er nydelig opparbeidet og byr på fantastiske sol- og utsiktsforhold. Her har man også tilhørende steinhytte som er perfekt for å samle til hyggelige sammenkomster.

En sjelden og unik eiendom med fantastiske kvaliteter - dette er virkelig et sted du vil trives!

Byggemåte

UTVENDIG

Taktekking:
Taket er tekket med tegltakstein og takbelegg.
- Pipe er utvendig kledd med blikk.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i stål. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Veggkonstruksjon:
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.
Alle vinduer er vedlikeholdsfrie Magnor-vinduer med utvendig pulverlakkert aluminium.

Dører:
Ytterdør garasje: Hvitt dørblad.

Ytterdør:
Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Skyvedører med felt av isolerglass.
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Altan:
Nord-østvendt altan på 9,2 m² med utgang fra gang, sov 1 og sov 2.

Tilstandsrapport

Takstmann: Kristoffer Bjerk-Hansen
Takstfirma: Bjerk Takst AS
Dato for takst: 08.04.2026

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 TG2:
Innvendig | Rom under terreng (TG 2):
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Beskrivelse:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser. Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 70,4% ved 11,1°C Veggen er isolert med isopor, dette gjør at det ikke var mulig å måle etter trefukt.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik: - Opplyst at det tidligere kom noe fukt inn via et hjørne i kjeller, dette ble utbedret ved å lede vekk vannet fra takrennen. Opplyst at det ikke vært et problem etter dette.
- Det er manglende fuktsperre på bakken. Dette øker faren for fukt fra terreng i krypkjelleren. Det anbefales å legge vintermatter i krypkjeller, da disse isolerer og har plast (dampsperre).
- Drenering delvis av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig tretrapp garasje (TG 2):
Furutrapp med åpne og lukkede trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Plassbygd trapp med enkel utførelse. Fremstår som lite estetisk tiltalende og har begrenset funksjonalitet. Trappen utbedres om avvik skal lukkes.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.Etg - Bad/vaskerom | Sluk, membran og tettesjikt (TG 2):
Sluk av plast. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Membran lagt av selger selv. Det er brukt vanlig maling på vegger, ikke våtromsmaling. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader, råte og eventuell utvikling av muggsopp. Tiltak må utføres for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.Etg - Bad v/mellomgang | Overflater vegger og himling (TG 2):
Baderomsplater og panel på vegger og mdf panel i himling. Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.Etg - Bad v/mellomgang | Overflater gulv (TG 2):
Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk: Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk. Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er påvist stedvis under anbefalt fall til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tomteforhold | Fuktsikring og drenering (TG 2):
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser. Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er opplyst at det generelt er utført arbeid med grunn og drenering rundt huset, foruten et lite stykke under soverom. Her kan det være dårlig drenering. Det er også i dette området det var vanninntrenging i u.etg. før takvann ble ledet vekk. For å lukke avviket må eldre dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Fritidsbolig:
Veggkonstruksjon (TG 2):
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik: - Det er stedvis manglende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. 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. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Dører (TG 2):
Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass (ca. 2014).
Ytterdør: Malt dørblad med felt av enkeltglass (eldre).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik: - Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

- Det er påvist rustskader/irr i metalldeler i og rundt dør med cotswoldglass. Ved rust/irr er det fare for redusert funksjon, før det er fare for funksjonssvikt. Skadete metalldeler bør utbedres eller skiftes.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på eldre dør. Dvs. at kald trekk vil oppstå. Dører må justeres eller pakninger monteres.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig | Etasjeskille/gulv mot grunn (TG 2):
Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk: Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alder. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering kan være usynlige ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Rom under terreng (TG 2):
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig.
- Vegger av pusset mur.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Stedvis tegn etter kondens (at det har slått seg) i kjeller. Sørg for at kjelleren har god nok ventilering og ha jevn varme på for å unngå at kjelleren framstår rå.
- Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig trapp stue/kjøkken (TG 2):
Malt trapp med lukkede trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Trappen har dårlig funksjonalitet (bratt/liten frihøyde i trappeløp). Dårlig funksjonalitet kan gjøre trappen noe utrygg å gå i. Trappen må utbedres/byttes for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig trapp entré/gang (TG 2):
Trapp i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik: - Trappen har dårlig funksjonalitet (bratt/liten frihøyde i trappeløp). Dårlig funksjonalitet kan gjøre trappen noe utrygg å gå i. Trappen må utbedres/byttes for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendige dører (TG 2):
Eldre malte tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Dør mellom entré/gang-stue/kjøkken tar i karm. Dette kan slite på dør/karm. Det bør foretas justerings tiltak på døren om avvik skal lukkes.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Våtrom | Overflater gulv (TG 2):
Keramiske og sementfliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk: Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk. Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

- Det er stedvis påvist avvik i fallforhold til sluk i

forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Sluk, membran og tettesjikt (TG 2):
Sluk av plast. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner | Vannledninger (TG 2):
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i kjellerrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking av rørkurser i et rør-i-rør-system gjør det vanskelig å vite hvilke rør som går hvor, noe som kan føre til feil ved reparasjoner, lengre feilsøking, økt risiko for vannskader og utfordringer ved service og vedlikehold. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tomteforhold | Fuktsikring og drenering (TG 2):
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser. Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Grunnmur og fundamenter (TG 2):
Grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik: - Grunnmuren har stedvis

rissdannelser. Riss i grunnmuren kan bla. føre til fuktinntrenging. Lokale tiltak bør utføres for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

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:

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Klp

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Badet og vaskerom/kjellerrom i hytten er utført med egeninnsats. De to badene i hovedhuset er gjort av firma/faglært. Vaskerommet i kjelleren er egeninnsats. Arbeid utført av Andersen&søn, Åsebø murerservic, A/S, Åsebø sag.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Svar: Ja.
Beskrivelse: Alt nytt i perioden 2016 -18.

- Er arbeidet byggemeldt? Svar: Ja.
Beskrivelse: Hovedhuset er totalrehabilitert med ferdigattest 2019. Badet i hytten er ikke byggemeldt.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja.
Beskrivelse: Det var fukt på veggen i et hjørne av den gamle kjelleren. Det har vært tørt etter at takrenne-vannet ble ledet bort fra ytterveggen.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja.
Beskrivelse: Vi har laget en vinbod under den store trappesteinen til hovedinngangen i hytten. Her er det jordslag og svartsoppdannelse. I de gamle kjellerne kommer det inn i perioder ufarlige skrukketroll/tusseluss. De tørker og dør. Vi har hatt et tilfelle av maurinntrengning i hytten. Det ble fjernet og har vært borte siden.

- 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: Alt elektrisk arbeid i hus, hytte og uteområdet er nytt i perioden 2016-2018 og 2025. Arbeid utført av B/I Elektro. Det foreligger samsvarserklæring i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja.
Beskrivelse: Ingen merknader.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja.
Beskrivelse: El-bil-lader i garasjen.

- 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)? Svar: Ja.
Beskrivelse: Totalrehabilitering av hytten er egeninnsats som dokumenteres med bilder. Rehabilitering og stabilisering av murer og nye murer er egeninnsats og dokumenteres med bilder. Utbedring og rehabilitering av alle gamle vinduer og dører i steinhus er egeninnsats og kan dokumenteres med bilder.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Utbedring og rehabilitering av alle gamle vinduer og dører i steinhus er egeninnsats og kan dokumenteres med bilder. Gjenoppbygging av gammel pipe over tak i steinhuset er egeninnsats og dokumenteres med bilder Levegger, gjerder og rekkverk på eiendommen er egeninnsats. Uthus ved hytte: skiftet tak og kledning-egeninnsats Uthus ved steinhytte: skiftet tak og deler av kledning Garasje/verksted: trapper og innvendig isolering og gipsing er egeninnsats.

- 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? Svar: Ja.
Beskrivelse: Forslag til utbedring av hovedvei vil kunne berøre sør/vestlig hjørne av eiendommen.

- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Svar: Ja.
Beskrivelse: Ikke søkt om fasadeendring for takvinduer/rømningsvei og to små gavlvindu på hytten.

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 Oransje E er vedlagt salgsoppgaven.

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

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i stue/kjøkken, gang, 2 bad og vaskerom
- Vegghengte panelovner i stue/kjøkken.

Tomten
Askvegen 617: 980,00 m^2 eiet tomt.

Askvegen 621: 885 m^2 eiet tomt.

Parkering
Parkering i garasje, samt oppstillingsplass 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.

Følgende gjenstander medfølger ikke handelen:
- Garderobehylle og kommode i walk-in garderobe
- Kjøleskap og fryseboks kjeller

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 Askvegen 617 bor man i fine, rolige og etablerte omgivelser og en naturskjønn beliggenhet. Fra boligen har man herlig sjøutsikt og gode solforhold som kan nytes både morgen og kveld.

Ukeshandelen tar man på Spar Ask eller Meny Ravnanger, begge kun en kort kjøretur fra boligen. Skulle man ha behov for et utvidet servicetilbud ligger Ravnanger senter også i nærheten fra boligen. Det er ellers effektiv kjørevei inn til Bergen sentrum som byr på et stort utvalg av både service - og kulturtilbud.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er bra med nærmeste busstopp kun en to minutters spasertur fra ytterdøren. Man tar seg enkelt til Kleppestø båtkai fra boligen, hvor man bl.a. kan ta båten over til Bergen sentrum. Flesland ligger en 36 minutters kjøretur fra boligen.

For barnefamilien vil man sette pris på nærmeste barnehage, Ask, som ligger innen gangavstand fra boligen. Furuly og Preg barnehager Askøy ligger en kort kjøretur unna boligen. For de litt eldre barna ligger Hop skole nært boligen.

Fra boligen har man tilgang på flere flotte turmuligheter like utenfor døren. Hva med å for eksempel legge søndagsturen til Dyrdalsfjellet, Kjerrgardstårnet eller Storevardshaugane? For den som foretrekker innendørstrening ligger Pro Padel Askøy eller På trening kun en 12 minutters kjøretur fra boligen.

Se vedlagt nabolagsprofil for å se hva mer området har å by på!

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 visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Andre løpende kostnader
Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løsøre mm. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 12 059 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, privat vannverk, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 801 914,00,- som forutsetter

at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 207 656,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi innhentet fra skatteetaten via altinn.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 207 500,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 8 526 762,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr 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 ferdigattest datert: 22.09.2019.
Tiltakets art: Ombygging av bolig, oppføring av garasje og murer.
Tiltakshaver: Liv Ingrid Svela og Øystein Kråvik.

Det foreligger ferdigattest datert: 07.12.2022.
Tiltakets art: Oppføring av pipe.
Tiltakshaver: Øystein Kråvik.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Askvegen 621 (Fritidsbolig), 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.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse -

fremtidig.

Kommuneplaner:
PlanID: 9001
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012-2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.12.2012
Delarealer Delareal 980 m
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn_

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

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanID: 9101
Plannavn: Kommunedelplan for sambandet vest
Status: Planlegging igangsat
Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter):
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Vei, vann og avløp
Vei: Adkomst via privat stikkvei.
Vann: Eiendommen er tilkoblet privat vannforsyning
-
Avløp: Eiendommen er tilkoblet privat avløp.

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. 7389, tgl. 12.08.1980 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg

Dnr. 13169, tgl. 05.09.1986 - Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900054, tgl. 03.04.1923 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 900426, tgl. 17.03.1923 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 900461, tgl. 08.09.1925 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannrett

Dnr. 900052, tgl. 03.04.1923 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 900139, tgl. 08.09.1925 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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.

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.

Konsesjon
Konsesjon: Nei.

Odel
Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen
Askvegen 617
1/127/0/0 og 1/125/0/0 i Askøy

Type bolig: Enebolig

Selger
Liv Ingrid Svela og Øystein Kråvik

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00097
Ansvarlig megler: Siv Bente Hansen-Besseberg
+47 46 70 60 49
siv.bente@askeiendomsmegling.no

Siv Bente Hansen-Besseberg
+47 46 70 60 49
siv.bente@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 og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners 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 salgssamtykke til handelen.

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 mellom partene.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via 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 20.000.000 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 Stender Oppgjør 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 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 83 000 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 21 990,00
Oppgjørskostnad: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 7 900,00

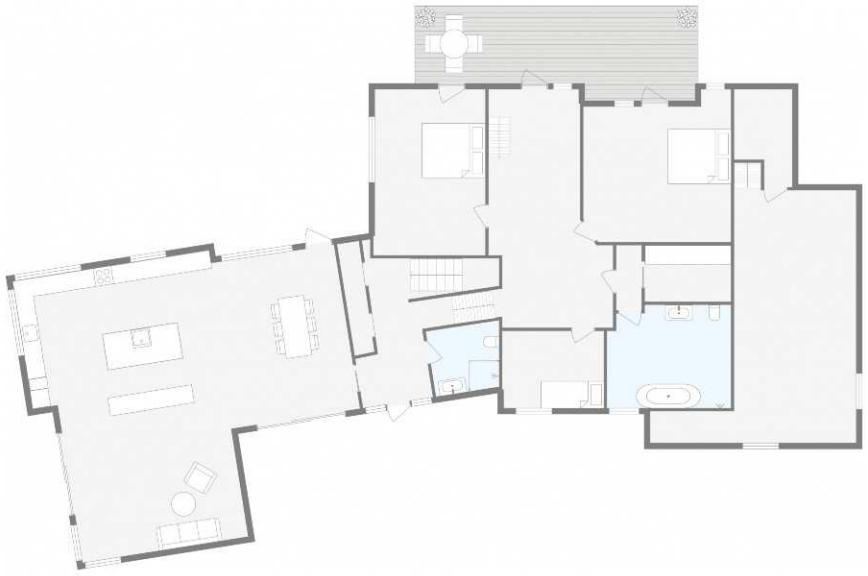
Visninger/overtakelse: 2 990,00
Kommunale opplysninger Askøy: 8 990,00

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 09.05.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TE FOTO



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TE FOTO

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Askvegen 617 - Nabolaget Ask/Breivik - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Lille Brevik nord Linje 480, 485	2 min 0.1 km
Ravnanger terminal Linje 484, 485, 495, 496, 497, 499	9 min 8.1 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	16 min 11.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	32 min 29.2 km
Bergen Flesland	36 min

Skoler

Hop skole (1-7 kl.) 181 elever, 10 klasser	3 min 2.6 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	9 min 7.7 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	11 min 7.8 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	4 min 3.6 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	16 min 11.8 km

«Trivelig område i landlig miljø. God aldersspredning, hovedsakelig spredt bebyggelse (eneboliger) med hager.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

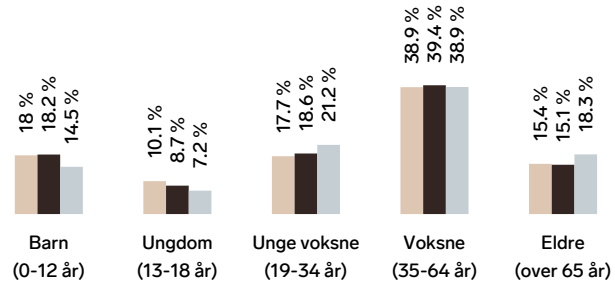
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ask/Breivik	1 114	448
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ask barnehage (0-5 år) 86 barn	18 min 1.6 km
Furuly barnehage (0-5 år) 58 barn	6 min 5.2 km
Preg barnehager Askøy (0-5 år) 65 barn	9 min 7.2 km

Dagligvare

Spar Ask Post i butikk, PostNord	2 min 2.2 km
Meny Ravnanger Post i butikk, PostNord	9 min 8.2 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. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Lille Breivik - ballbane Ballspill	10 min 0.8 km	
Mindefeltet, ballbinge Ballspill	17 min 1.4 km	
Pro Padel Askøy	12 min	
På trening	12 min	

Boligmasse

100% enebolig

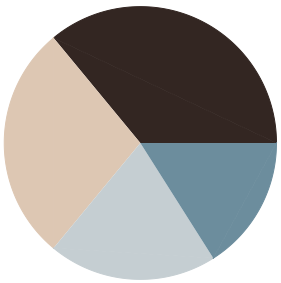
«På Ask er det flott natur, fine eiendommer og et hyggelig nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Ravnanger Senter	8 min
Ravnanger Apotek	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
36% 6-12 år
20% 13-15 år
16% 16-18 år

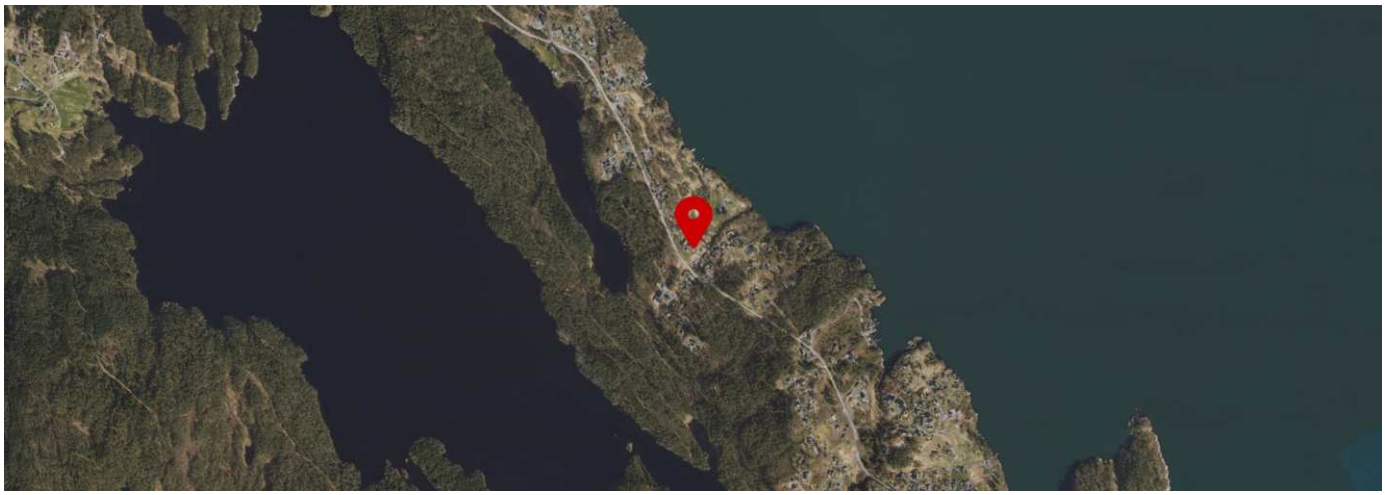
Familiesammensetning

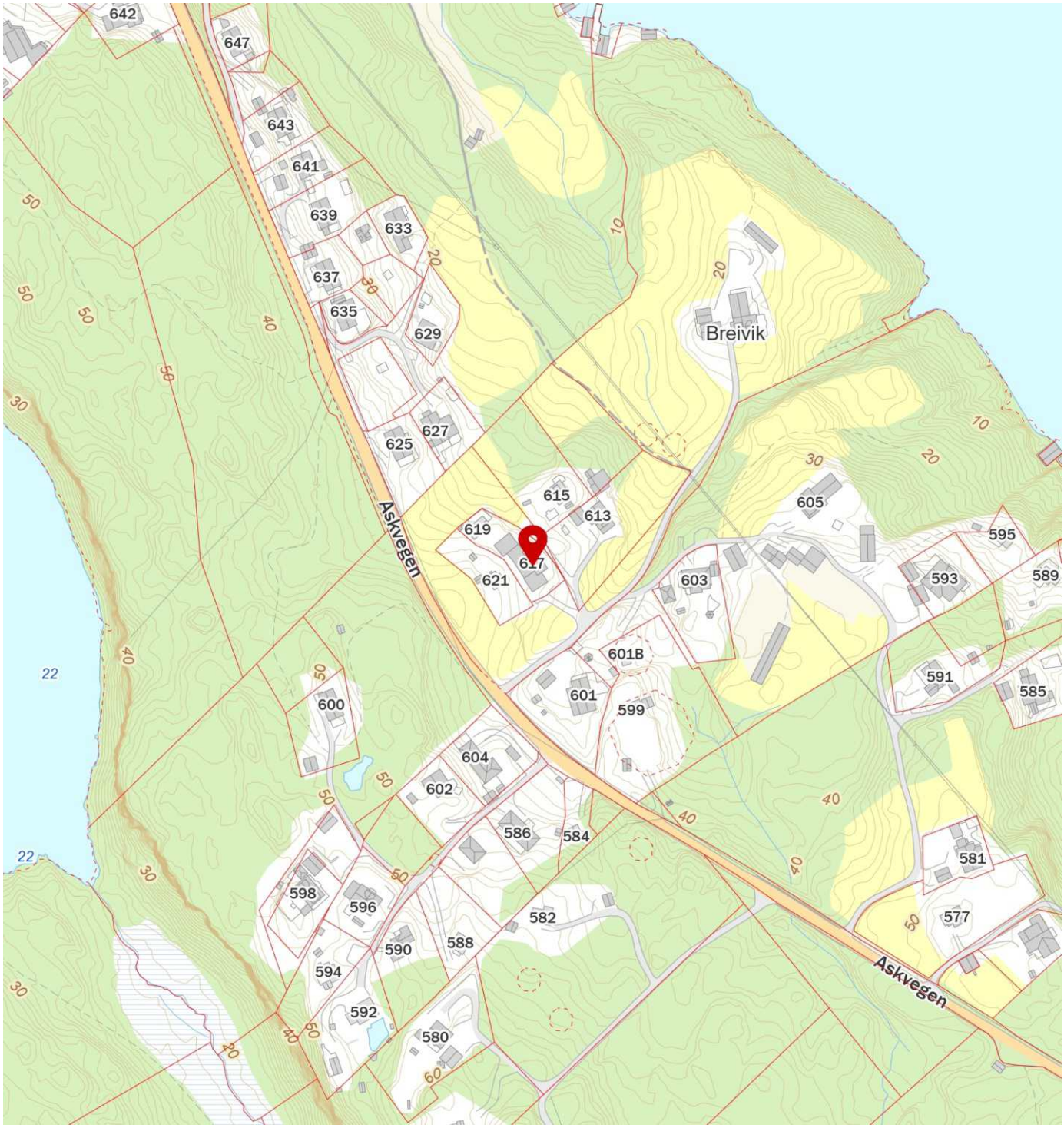


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Askvegen 617, 5307 ASK
ASKØY kommune
gnr. 1,1, bnr. 127,125, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 405 m² BRA-i: 346 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2386 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UI2420

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Bjerk Hansen **Vår ref:** Kristoffer Bjerk Hansen

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.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen.
Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget
førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært
innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse
har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring
som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap
tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig



Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig:
Enebolig over to plan og hems.
Nord-østvendt altan på 9,2 m² med utgang fra gang, sov 1 og sov 2.
Tilhørende uthus og bod på eiendommen.

Fritidsbolig:
Fritidsbolig over to plan og innredet loft.
Frittliggende terrasse på 14,4 m² med utvendig tilkomst.
Tilhørende bod, vedbod og drivhus.

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

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

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taket er tekket med tegltakstein og takbelegg.
- Pipe er utvendig kledd med blikk.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i stål.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Veggkonstruksjon:
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Ytterdør garasje: Hvitt dørblad.
Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Skyvedører med felt av isolerglass.
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Altan:
Nord-østvendt altan på 9,2 m² med utgang fra gang, sov 1 og sov 2.

INNVENDIG Gå til side

Rom u.etg:
- Trapperom: Laminat på gulv, malt mur/betong og malt panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Gang: Malt/behandlet betong på gulv, malt mur/betong og malt panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sluse: Malt/behandlet betong på gulv, malt mur/betong og malt panel på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og spiler i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger, mdf panel og spiler i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, og mdf panel og spiler i himling.
- Mellomgang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og mdf panel i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og mdf panel i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt platekledning og mdf panel i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og mdf panel i himling.

Pipe og ildsted:
Rørpipe av stål.
Jøtul peisovn med glassfront i stue.

Rom under terreng:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapper:
Hemstrapp av stålkonstruksjoner og tretrinn.
Trapp av betong.

Furutrapp med åpne og lukkede trinn.
Trapp med overflater av tre.

Innvendige dører:

Beskrivelse av eiendommen

Hvite profilerte dørblad og malte tredører.
- Teak ytterdør med felt av cotswoldglass mellom sluse-garasje.
- Flere skyvedører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom u.etg:
Areal: 6,3 m².
Keramiske fliser på gulv,
malt mur/betong på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask, toalett
og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Bad v/mellomgang 1.etg:
Areal: 10,8 m².
Keramiske fliser på gulv,
baderomsplater og panel på vegger
og mdf panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett,
dusjgarnityr og badekar.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast under badekar, rennesluk i dusj.

Bad v/entré:
Areal: 4,1 m².
Keramiske fliser på gulv,
baderomsplater på vegger
og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr
og innfellbart dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv,
malt platekledning på vegger
og mdf panel i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
vaskekummer av stål, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn x2.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i bod u.etg.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilering i u.etg, ellers
balansert ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder i bod.
Volum: 194 liter. Produsert: 2018.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i gang u.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater),
overspenningsvern og strømmåler.
Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser:
32 ampere: 1 stk.
25 ampere: 2 stk.
15 ampere: 13 stk.
10 ampere: 6 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i stue/kjøkken, gang, 2 bad og vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Terrengforhold:
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur av betong, lettklinkerblokker,
teglstein og naturstein.

Utvendige vann- og avløpsrør:
Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst privat vann og avløp.

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

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befaring. Vurderingene er basert på byggteknisk forskrift gjeldende på befaringstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Fritidsbolig - Byggeår: 1935

Beskrivelse av eiendommen

UTVENDIG

Gå til side

Taktekking:
Taket er tekket med skifertakstein.
- Pipe er utvendig kledd med blikk.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:
Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.
- Et takvindu på loft.

Dører:
Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør: Malt dørblad med felt av enkeltglass.

Terrasse:
Frittliggende terrasse på 14,4 m² med utvendig tilkomst.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

INNVENDIG

Gå til side

Rom u.etg:
- Kjellerrom: Sementflis på gulv, malt mur og teglstein på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Sementflis på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Stue: Malte furubord på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Loft:
- Innredet loft: Furubord på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Rørpipe av stål.
Vedovn i stue i stue/kjøkken.

Rom under terreng:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig.
- Vegger av pusset mur.

Innvendig trapp:
Malt trapp med lukkede trinn.
Trapp i betong.
Eldre malte tredører.

VÅTROM

Gå til side

Bad:
Areal: 4,9 m².
Keramiske og sementfliser på gulv, baderomsplater, malt platekledning, malt mur og teglstein på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og dusjgarnityr.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

KJØKKEN

Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Malte furubord på gulv, malt panel på vegger og i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, keramisk vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i kjellerrom.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder i kjellerrom.
Volum: 198 liter. Produsert: 2016.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i kjellerrom.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
15 ampere: 6 stk.
10 ampere: 2 stk.

Beskrivelse av eiendommen

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad,
  kjellerrom og entré/gang.
- Vegghengte panelovner i stue/kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Terrengforhold:
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i natursteinsmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst privat vann og avløp.

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

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befaring. Vurderingene er basert på byggteknisk forskrift gjeldende på befaringstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Fritidsbolig

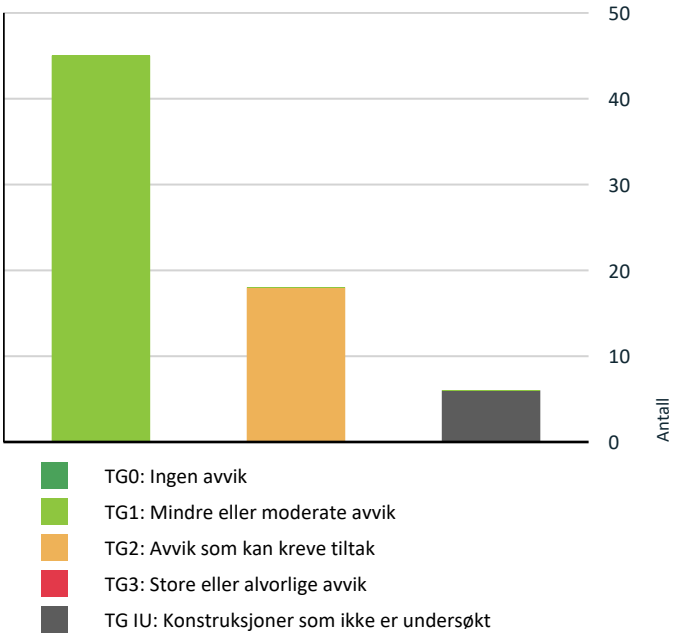
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligene møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punktene i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > U.etg. > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendig tretrapp garasje** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad v/mellomgang. > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad v/mellomgang. > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendig trapp stue/kjøkken** Gå til side
- **Innvendig > Innvendig trapp entré/gang** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Det er opplyst at det er hovedsakelig u.etg. som er av eldre dato, men at det meste over bakken og garasjen er bygget i ombygging i 2017/2018.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Drenering utbedret/skiftet:	2017: Omfattende ved utbygging.
Modernisering utvendig fasade:	2017/2018: Nybygg hele fasaden. Beiset i 2020.
Modernisering vinduer/dører:	2017/18: Alle vinduer nye.
Modernisering tak/takrenner og nedløp:	2017/18: Nytt tak og nye renner.
Modernisering våtrom/bad:	2018: To nye bad.
Modernisering kjøkken:	2018: Nytt kjøkken.
Modernisering innvendige overflater	2018: Alle overflater.
Modernisering VVB/vannrør/avløpsrør:	2018: Oppgradert.
	Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med tegltakstein og takbelegg.
- Pipe er utvendig kledd med blikk.

mrk:
Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Konstruksjon av taksperrer i tre.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør garasje: Hvitt dørblad.
Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Skyvedører med felt av isolerglass.
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Tilstandsrapport

TG 1 Altan

Beskrivelse

Nord-østvendt altan på 9,2 m² med utgang fra gang, sov 1 og sov 2.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående spiler.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Rom u.etg:
- Trapperom: Laminat på gulv,
  malt mur/betong og malt panel på vegger
  og malt platekledning i himling.
- Gang: Malt/behandlet betong på gulv,
  malt mur/betong og malt panel på vegger
  og malt platekledning i himling.
- Sluse: Malt/behandlet betong på gulv,
  malt mur/betong og malt panel på vegger
  og malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og spiler i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger,
  mdf panel og spiler i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger,
  og mdf panel og spiler i himling.
- Mellomgang: Laminat på gulv,
  malt platekledning på vegger og mdf panel i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv,
  malt platekledning på vegger og mdf panel i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og
  malt platekledning og mdf panel i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger
  og mdf panel i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Rom som ikke er for varig opphold er ikke beskrevet.

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Rørpipe av stål.
Jøtul peisovn med glassfront i stue.

mrk:
Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipe/ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 70,4% ved 11,1°C
Veggen er isolert med isopor, dette gjør at det ikke var
mulig å måle etter trefukt.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Opplyst at det tidligere kom noe fukt inn via et hjørne i kjeller, dette ble utbedret ved å lede vekk vannet fra takrennen. Opplyst at det ikke vært et problem etter dette.

- Det er manglende fuktsperre på bakken. Dette øker faren for fukt fra terreng i krypkjelleren. Det anbefales å legge vintermatter i krypkjeller, da disse isolerer og har plast (dampsperre).

- Drenering delvis av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.


Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

TG 1 Innvendig betongtrapp garasje

Beskrivelse

Trapp av betong.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hemstrapp av stålkonstruksjoner og tretrinn.

Trappen til hemser og eventuelle andre områder som ikke kan måles (målbart areal) er ikke underlagt de samme funksjonskravene som en vanlig trapp. Dette betyr at en slik trapp eller stige kan være bratt, smal og uten sikring i form av rekkverk uten at det blir registrert som et vesentlig avvik i rapporten. Likevel anbefales det å montere rekkverk som et sikkerhetstiltak.

TG 1 Innvendig trapp entré

Beskrivelse

Trapp med overflater av tre.

TG 2 Innvendig tretrapp garasje

Beskrivelse

Furutrapp med åpne og lukkede trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Plassbygd trapp med enkel utførelse. Fremstår som lite estetisk tiltalende og har begrenset funksjonalitet. Trappen utbedres om avvik skal lukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad og malte tredører.
- Teak ytterdør med felt av cotswoldglass mellom sluse-garasje.
- Flere skyvedører i boligen.

VÅTROM

U.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 6,3 m².
Keramiske fliser på gulv, malt mur/betong på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt mur/betong på vegger og malt platekledning i himling.

Tilstandsrapport

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk:
Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk. Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Membran lagt av selger selv. Det er brukt vanlig maling på vegger, ikke våtromsmaling. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader, råte og eventuell utvikling av muggsopp. Tiltak må utføres for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser sluk.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.
- Vegger rundt rommet i murkonstruksjoner.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

1.ETG. > BAD V/ENTRÉ

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,1 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

1.ETG. > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk:
Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk. Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

1.ETG. > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



Bildet viser sluk.

1.ETG. > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.

1.ETG. > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

1.ETG. > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 40,9% ved 18,3°C og trefukt på 9,1 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

1.ETG. > BAD V/MELLOMGANG.

Generell

Beskrivelse

Areal: 10,8 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater og panel på vegger og mdf panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og badekar.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast under badekar, rennesluk i dusj.

1.ETG. > BAD V/MELLOMGANG.

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater og panel på vegger og mdf panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

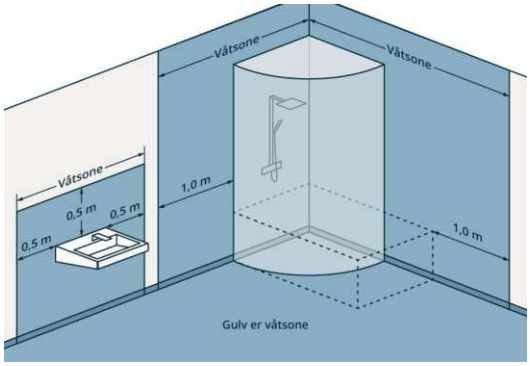
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser vindu i våtsone.



Bildet illustrerer våtsoner.

1.ETG. > BAD V/MELLOMGANG.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk:
Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk. Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist stedvis under anbefalt fall til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD V/MELLOMGANG.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring).
Innhent dokumentasjon om mulig.



Bildet viser sluk.

1.ETG. > BAD V/MELLOMGANG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og badekar.

1.ETG. > BAD V/MELLOMGANG.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

1.ETG. > BAD V/MELLOMGANG.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

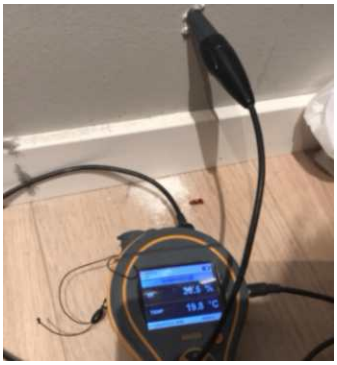
Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 36,5% ved 19,8°C og trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

mrk:
Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom mot vask.
Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (mot dusjsone) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot grunnmur.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og mdf panel i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, vaskekummer av stål, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn x2.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Tilstandsrapport

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i bod u.etg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering i u.etg, ellers balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i bod.
Volum: 194 liter. Produsert: 2018.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap i gang u.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser:
32 ampere: 1 stk.
25 ampere: 2 stk.
15 ampere: 13 stk.
10 ampere: 6 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i stue/kjøkken, gang, 2 bad og vaskerom.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Oppgradert i 2018.
   - Samsvarserklæring framvist for varmekabler vaskerom (2021), El.bil lader, 4 stikkontakter og diverse lamper (2021), koble markise (2023), tilkobling utelys (2024) og stikkontakt og lys på kjøkken (2024).

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

Generell kommentar

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er opplyst at det generelt er utført arbeid med grunn og drenering rundt huset, foruten et lite stykke under soverom. Her kan det være dårlig drenering. Det er også i dette området det var vanninntrenging i u.etg. før takvann ble ledet vekk. For å lukke avviket må eldre dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong, lettklinkerblokker, teglstein og naturstein.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst privat vann og avløp.

mrk:
Vann og avløpsrør er ikke besiktiget, derfor ikke tilstandsvurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i de fleste trappene. Dette gir redusert sikkerhet. Håndlist(er) monteres for å lukke avviket.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i tretrapper garasje. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverk heves til over 90 cm for å lukke avvik.

- Det er ikke montert rekkverk i tretrapp garasje. Fare for fall. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav i tretrapp garasje og hemstrapp. Dette gir redusert sikkerhet. Åpninger i mellom trinn minskes til under 10 cm for å lukke avvik.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper, gjelder tretrapp garasje og hemstrapp. Dette gir redusert sikkerhet. Åpninger i rekkverk minskes til under 10 cm for å lukke avvik.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Opplyst av selger

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering utvendig fasade:	2015: Oppgradert.
Modernisering vinduer/dører:	2015: Alle vinduer nye og to nye dører. Restaurert opprinnelig hoveddør.
Modernisering tak og nedløp:	2015: Nytt tak og nedløp.
Modernisering bad:	2015: Nytt bad.
Modernisering kjøkken:	2015: Nytt kjøkken.
Modernisering innvendige overflater:	2015.
Modernisering vvb:	2015.
	Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein.
- Pipe er utvendig kledd med blikk.

mrk:
Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis manglende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. 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. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer (2014).
- Et takvindu på loft.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass (ca. 2014).
Ytterdør: Malt dørblad med felt av enkeltglass (eldre).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

- Det er påvist rustskader/irr i metalldeler i og rundt dør med cotswoldglass. Ved rust/irr er det fare for redusert funksjon, før det er fare for funksjonssvikt. Skadete metalldeler bør utbedres eller skiftes.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på eldre dør. Dvs. at kald trekk vil oppstå. Dører må justeres eller pakninger monteres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Frittliggende terrasse på 14,4 m² med utvendig tilkomst.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Rom u.etg:
- Kjellerrom: Sementflis på gulv, malt mur og teglstein på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Sementflis på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Stue: Malte furubord på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Loft:
- Innredet loft: Furubord på gulv, malt panel på vegger og i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Rom som ikke er for varig opphold er ikke beskrevet.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alder. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering kan være usynlige ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Rørpipe av stål.
Vedovn i stue i stue/kjøkken.

mrk:
Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipe/ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig.
- Vegger av pusset mur.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Stedvis tegn etter kondens (at det har slått seg) i kjeller. Sørg for at kjelleren har god nok ventilering og ha jevn varme på for å unngå at kjelleren framstår rå.

- Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Innvendig trapp stue/kjøkken

Beskrivelse

Malt trapp med lukkede trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Trappen har dårlig funksjonalitet (bratt/liten frihøyde i trappeløp). Dårlig funksjonalitet kan gjøre trappen noe utrygg å gå i. Trappen må utbedres/byttes for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Innvendig trapp entré/gang

Beskrivelse

Trapp i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Trappen har dårlig funksjonalitet (bratt/liten frihøyde i trappeløp). Dårlig funksjonalitet kan gjøre trappen noe utrygg å gå i. Trappen må utbedres/byttes for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre malte tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dør mellom entré/gang-stue/kjøkken tar i karm. Dette kan slite på dør/karm. Det bør foretas justerings tiltak på døren om avvik skal lukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

VÅTROM

U.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,9 m².
Keramiske og sementfliser på gulv,
baderomsplater, malt platekledning, malt mur og teglstein på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og dusjgarnityr.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

U.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater, malt platekledning, malt mur og teglstein på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

U.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske og sementfliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk:
Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk. Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

- Det er stedvis påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser sluk.

U.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og dusjgarnityr.

U.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.
- Vegger rundt bad i murkonstruksjoner.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN.

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Malte furubord på gulv, malt panel på vegger og i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, keramisk vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN.

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking av rørkurser i et rør-i-rør-system gjør det vanskelig å vite hvilke rør som går hvor, noe som kan føre til feil ved reparasjoner, lengre feilsøking, økt risiko for vannskader og utfordringer ved service og vedlikehold. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i kjellerrom.
Volum: 198 liter. Produsert: 2016.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap i kjellerrom.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
15 ampere: 6 stk.
10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad, kjellerrom og entré/gang.
- Vegghengte panelovner i stue/kjøkken.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Generell kommentar

- Begge de 10 ampere sikringene er merket som 15 ampere i kursfortegnelsen.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Grunnmuren har stedvis rissdannelser.
Riss i grunnmuren kan bla. føre til fuktinntrenging.
Lokale tiltak bør utføres for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst privat vann og avløp.

mrk:
Vann og avløpsrør er ikke besiktiget, derfor ikke tilstandsvurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Åpninger i rekkverk er stør re enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Dette gir redusert sikkerhet. Åpninger i rekkverk minskes til under 10 cm for å lukke avvik.

- Det er ikke montert rekkverk i trapp. Fare for fall. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette gir redusert sikkerhet. Håndlist(er) monteres for å lukke avviket.

- Slukkeapparat med pulver fra 2013, skal ikke være over 10 år. Fare for at utstyret ikke fungerer ved brann. Utstyret må påregnet utbedres/byttes.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

Standard
Bygget har eldre standard.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Areal u.etg: 7,9 m².
Areal 1.etg: 35,8 m².
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i naturstein. Noe trekledning.
Takkonstruksjon tekket med aluminiumsplater
Renner og nedløp i plast.

Bygget er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

Standard
Bygget har lav standard.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Areal: 0,0 m² (3,1 m²).
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon tekket med takshingel.
Renner og nedløp i plast.

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

Standard
Boden har enkel standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Areal: 7,9 m².
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon tekket med tegltakstein.
Renner og nedløp i plast.

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Vedbod



Anvendelse
Vedbod.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

Standard
Bygget har lav standard.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Areal: 0,0 m² (3,9 m² gulv).
Gulv av trepaller.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.
Takkonstruksjon av tekket med aluminiumsplater.

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Drivhus



Anvendelse
Drivhus

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

Standard
Bygget har enkel standard.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Areal: 7,1 m².
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i stålkonstruksjoner og påmontert pleksiglass.

Bygget er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

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

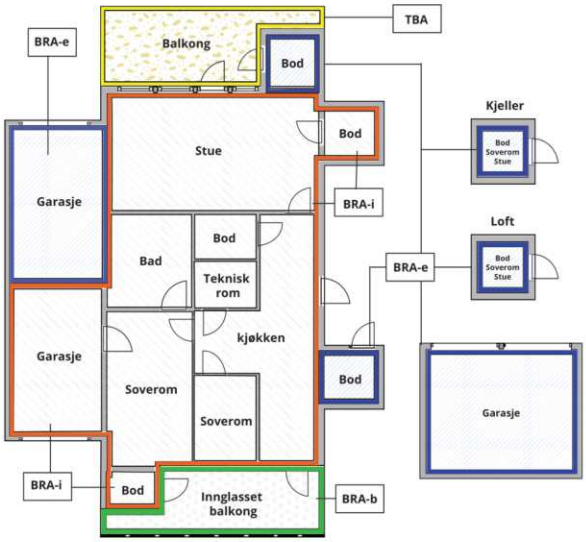
Hva er måleverdig areal?

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 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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
U.etg.	107			107		3	110
1.etg.	192			192	9	5	197
Hems.						11	11
SUM	**299**				**9**	**19**	**318**
SUM BRA	**299**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Trapperom, gang, sluse, bad/vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3, garasje.		
1.etg.	Entré, stue/kjøkken, bad v/entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, mellomgang, garderobe, bad v/mellomgang.		
Hems.	Innredet rom, bod.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:
- Trapperom: 1,2 m².
- Gang: 18,2 m².
- Sluse: 6,6 m².
- Bad/vaskerom: 6,3 m².
- Bod 1: 2,8 m².
- Bod 2: 8,1 m².
- Bod 3: 3,6 m².
- Garasje: 54,6 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 1.etg. (to halve plan):
- Entre: 17,1 m².
- Stue/kjøkken: 65,6 m².
- Bad v/entre: 4,1 m².
- Gang: 14,2 m².
- Mellomgang: 2,3 m².
- Sov 1: 17,3 m².
- Sov 2: 13,7 m².
- Sov 3: 7,5 m².
- Garderobe rom: 5,2 m².
- Bad v/mellomgang: 10,8 m².
- Gang v/garasje: 6,7 m².
- Verksted v/garasje: 21,5 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer hems:
- Innredet rom: 0,0 m² (gulvflate: 4,7 m²).
- Bod: 0,0 m² (gulvflate: 6,4 m²).

mrk:
Gang v/garasje og verksted v/garasje 1.etg. har tilkomst via garasje i u.etg.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etg.		8		8	
1.etg.		36		36	8

SUM		**44**		**8**
SUM BRA	**44**			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.		Uinnredet kjellerrom.	
1.etg.		Innredete rom.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- U.etg: 7,9 m².
- 1.etg: 35,8 m².

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

Bod

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etg.						3	3
SUM						**3**	**3**
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Bod.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Bod: 0,0 m² (3,1 m² gulvareal).

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
U.etg.	17			17		1	18
1.etg.	30			30			30
Loft						24	24

SUM	**47**		**25**	**72**
SUM BRA	**47**			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Kjellerrom, bad, bod.		
1.etg.	Entré/gang, stue/kjøkken.		
Loft	Innredet loft.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:
- Kjellerrom: 10,8 m².
- Bad: 4,9 m².
- Bod: 0,0 m² (gulvflate: 1,5 m²).

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 1.etg:
- Entre/gang: 2,5 m².
- Stue/kjøkken: 27,4 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer Loft:
- Loft rom: 0,0 m² (gulvflate: 24,4 m²).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Opplyst at badet ikke er byggemeldt, Og ikke søkt om fasadeendring for takvinduer/rømningsvei og to små gavlvindu.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Bod.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Bod: 7,9 m².

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

Vedbod

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etg.						4	4
SUM						**4**	**4**
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Bod.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Bod: 0,0 m² (3,9 m² gulvareal).

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

Drivhus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etg.		7		7		2	9
SUM		**7**				**2**	**9**
SUM BRA	**7**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Drivhus.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Drivhus: 7,1 m².

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Øystein Kråvik	Kunde
	Liv Ingrid Svela	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	1	127		0	979.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Askvegen 617 & 619

Hjemmelshaver
Øystein Kråvik

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	1	125	0	0	885.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Askvegen 621

Hjemmelshaver
Øystein Kråvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Askøy.
Fra boligen er det utsikt mot Byfjorden med omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger,
tomannsboliger og noe rekkehusbebyggelse.

Det er kort kjøreavstand til Kleppestø sentrum med de fleste servicetilbud,
dagligvarebutikker og handlesenter.
I området finnes flere barnehager, samt skoler som Kleppestø barneskole,
Kleppestø ungdomsskole og Askøy videregående skole.
En kjøretur til Bergen sentrum tar ca. 15–20 minutter, avhengig av trafikkforhold.
Området har gode kollektivforbindelser med buss til Kleppestø kai, hvor det også
er hurtigbåtforbindelse til Bergen sentrum.
Det er gode turmuligheter i området med blant annet Kolbeinsvarden,
Kjærlighetsstien og Brikafjellet i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet privat avløp.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

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

Annen informasjon:
Grunnkrets: Breivik.
Valgkrets: Askøy øst.
Kirkesogn: Ask.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Parkering

Dobbel garasje, biloppstilling utenfor garasje og
en plass på nedsiden av steinhytten.

Heftelser

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

Servitutter

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

Servitutter i grunn:

1980/7389-2/50 12.08.1980
VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Overført fra: KNR: 1247 GNR: 1 BNR: 139
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	Opprinnelig rapport
2	20.04.2026	Revidert etter korrektur

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/UI2420

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
8-26-00097

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liv Ingrid Svela	Øystein Kråvik

Gateadresse
Askvegen 617

Poststed	Postnr
ASK	5307

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Klp

Polise/avtalenr.

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: 8-26-00097

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet og vaskerom/kjellerrom i hytten er utført med egeninnsats. De to badene i hovedhuset er gjort av firma/faglært. Vaskerommet i kjelleren er egeninnsats

Arbeid utført av: Andersen&søn, Åsebø murerservic, A/S, Åsebø sag

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt nytt i perioden 2016 -18

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hovedhuset er totalrehabilitert med ferdigattest 2019. Badet i hytten er ikke byggemeldt

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

Beskrivelse: Det var fukt på veggen i et hjørne av den gamle kjelleren. Det har vært tørt etter at takrenne-vannet ble ledet bort fra ytterveggen

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

Beskrivelse: Vi har laget en vinbod under den store trappesteinen til hovedinngangen i hytten. Her er det jordslag og svartsoppdannelse. I de gamle kjellerne kommer det inn i perioder ufarlige skrukketroll/tusseluss. De tørker og dør. Vi har hatt et tilfelle av maurinntrengning i hytten. Det ble fjernet og har vært borte siden

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: Alt elektrisk arbeid i hus, hytte og uteområdet er nytt i perioden 2016-2018 og 2025

Arbeid utført av: B/I Elektro

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

Beskrivelse: Ingen merknader

Document reference: 8-26-00097

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-bil-lader i garasjen

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: Totalrehabilitering av hytten er egeninnsats som dokumenteres med bilder. Rehabilitering og stabilisering av murer og nye murer er egeninnsats og dokumenteres med bilder. Utbedring og rehabilitering av alle gamle vinduer og dører i steinhus er egeninnsats og kan dokumenteres med bilder.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utbedring og rehabilitering av alle gamle vinduer og dører i steinhus er egeninnsats og kan dokumenteres med bilder. Gjenoppbygging av gammel pipe over tak i steinhuset er egeninnsats og dokumenteres med bilder Levegger, gjerder og rekkverk på eiendommen er egeninnsats. Uthus ved hytte: skiftet tak og kledning-egeninnsats Uthus ved steinhytte: skiftet tak og deler av kledning Garasje/verksted: trapper og innvendig isolering og gipsing er egeninnsats

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

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

Beskrivelse: Forslag til utbedring av hovedvei vil kunne berøre sør/vestlig hjørne av eiendommen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke søkt om fasadeendring for takvinduer/rømningsvei og to små gavlvindu på hytten

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

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: 8-26-00097

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: 8-26-00097

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Ingrid Svela	a33ed1eb6990ba9d0b16 9198ffd0adb1dd71426b	25.03.2026 10:36:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Kråvik	6afb4df3c79c21448f49d9 640cefd2535ec648fd	25.03.2026 10:41:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-26-00097

→ 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



Adresse	
Askvegen 617, 5307 ASK	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281032**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13584257**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **127**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **299,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
277,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
260,59 kWh/m²	**45 295 kWh**

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Askvegen 617, 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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 980 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)

Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9101 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9101)
Navn	Kommunedelplan for sambandet vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

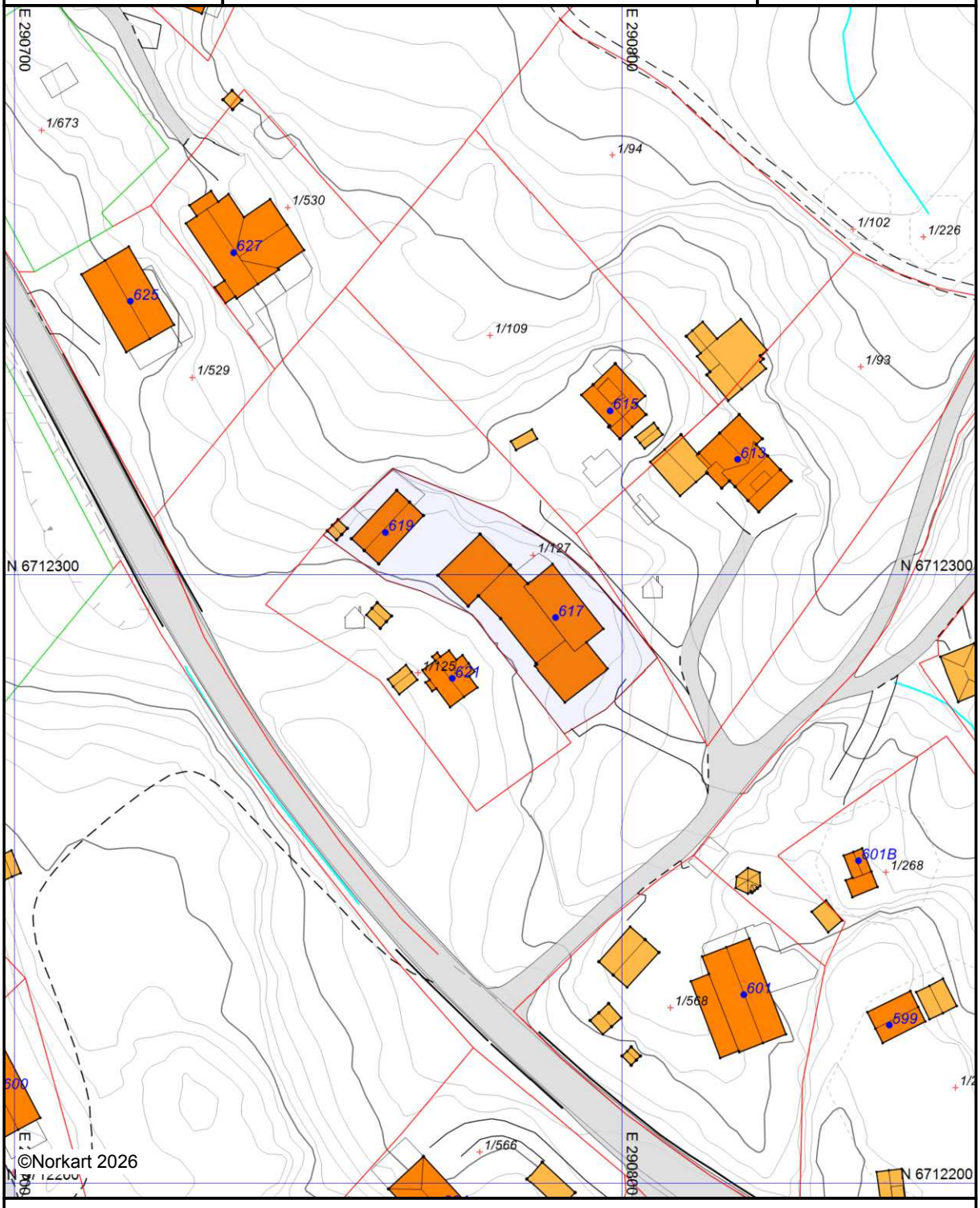
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/127
Adresse: Askvegen 617
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje veg

Hjelpelinje fiktiv

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

TraktorvegSti

Traktor/Kjerreveg midt

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Vegdekkekant

Kjørebanekant

Autovern

Vegskulderkant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Forsenkningkurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Elv/Bekk

Kanal/Grøft

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

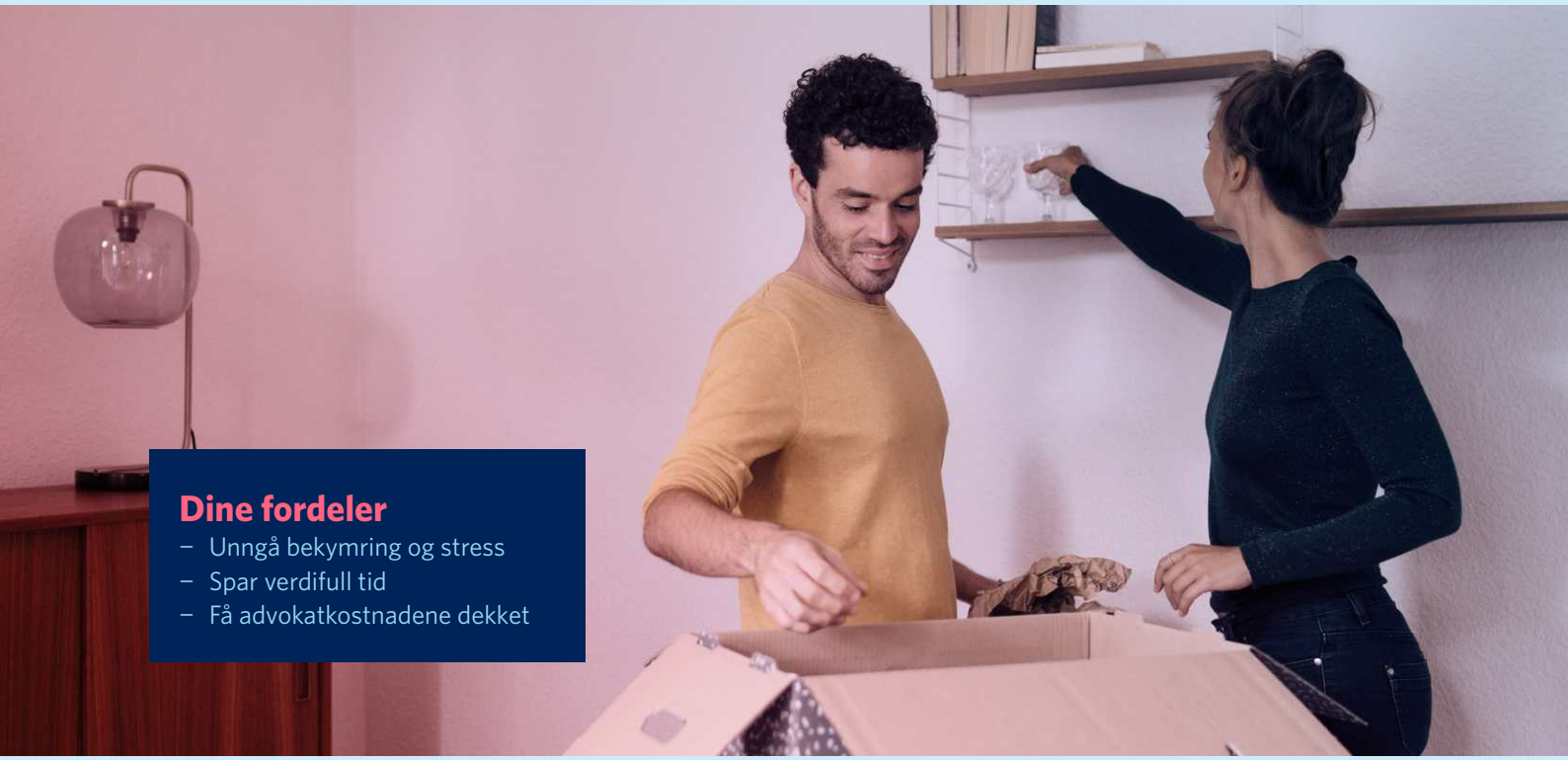
Mønelinje

NOTATER

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

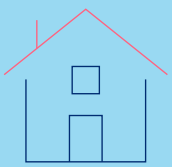
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 8-26-00097
Adresse: Askvegen 617, 5307 Ask
Betegnelse: Gnr. 1, Bnr. 127 og Gnr. 1, Bnr. 125, 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 09.05.2026

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