Skriv ut



HELLEVEIEN 180

Flott rekkehus m/attraktiv beliggenhet | Solrikt med sjøgløtt mot Byfjorden | Solrik terrasse, hage og balkong|Parkering

Eiendomsmegler Norge



Eiendomsmegler Norge ved Håvard Lundgren presenterer Helleveien 180!



Den koselige hagen gir uteområdet et grønt og innbydende preg, med gode muligheter for både lek, dyrking og avslapning



Et flott beliggende rekkehus, med fin utsikt utover Byfjorden med mer



Rolig og barnevennlig boområde, med kort vei til sjøen med badeplasser, og kort vei til byfjellene med unike tur- og treningsmuligheter



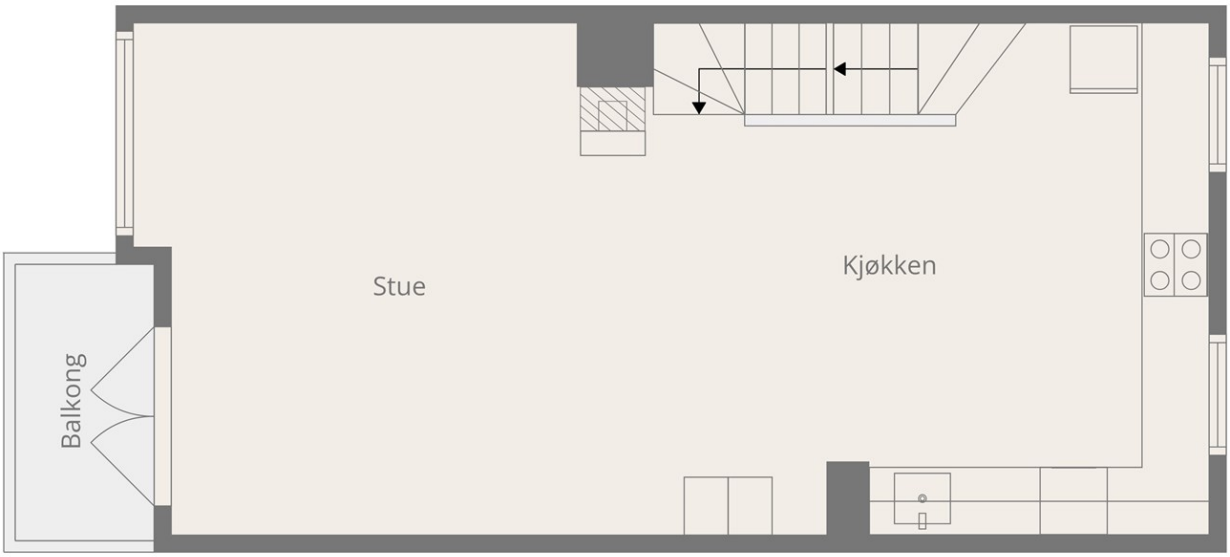
Området er stille og barnevennlig, med gode bomiljøkvaliteter



Sydvestvendt beliggenhet med sol fra tidlig formiddag til de sene kveldstimer



Velkommen inn!



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

Plantegning - 2.etg.



Romslig åpen stue/kjøkkenløsning



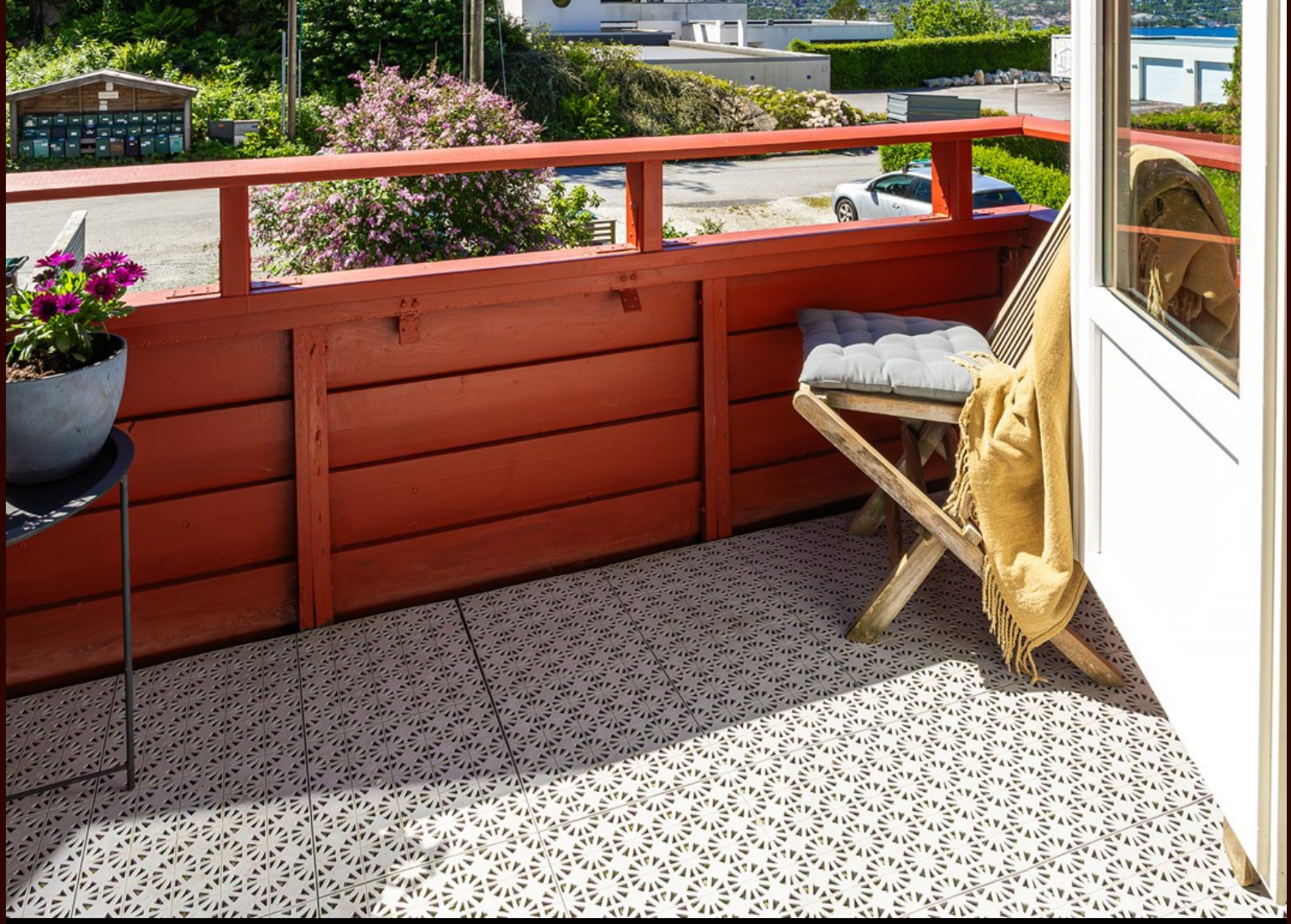


Her er det meget god plass til ønsket innredning



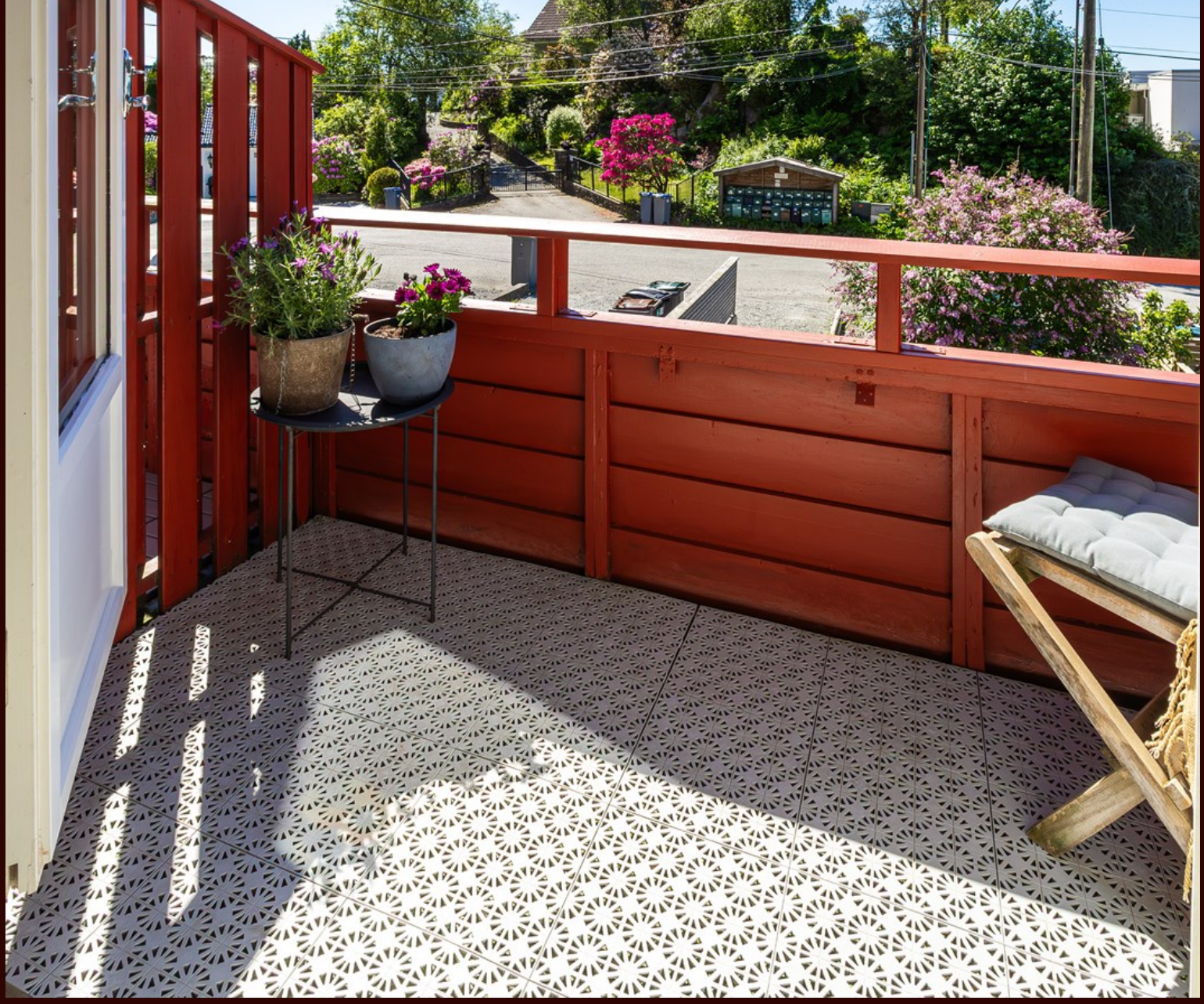

SCRABBLE





Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt altan med gode solforhold









Her kan man nyte den åpne utsikten mot fjorden og byen





Vedovnen varmer godt på kaldere dager



Det er god plass til spisegruppe mellom kjøkkenet og den sosiale sonen



Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i høykompositt/kompaktlaminat



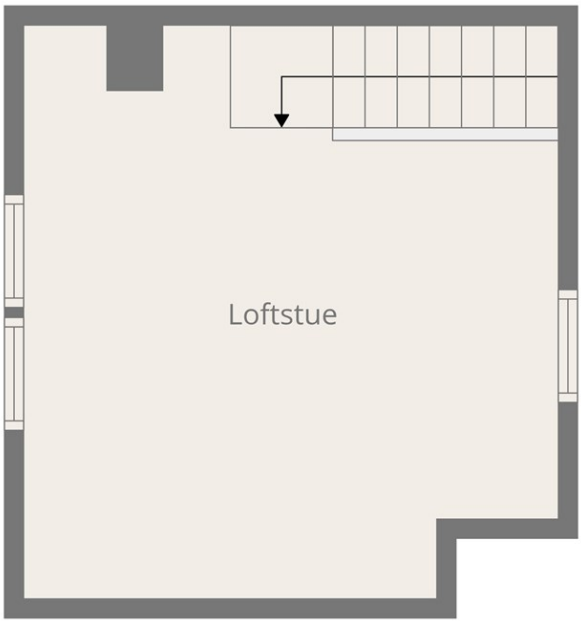
Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut





Her er det rikelig med både arbeids- og oppbevaringsplass





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

Plantegning - Loft: Det avviker her noe fra godkjent løsning. Etasjen er godkjent som loftsrom og koffertloft



Loftstuen gir boligen en ekstra plass for å trekke seg litt tilbake

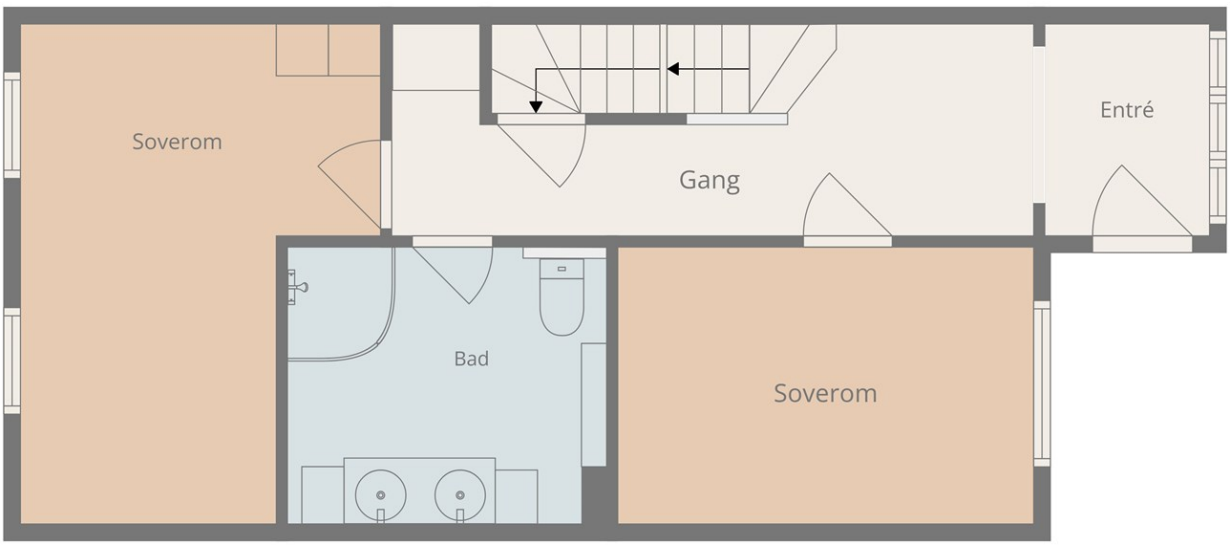


Ideelt for familier som ønsker egne soner for barn og voksne, eller som trenger et fleksibelt område for lek, TV-kvelder eller avslapning



Fint naturlig lysinnslipp fra to sider





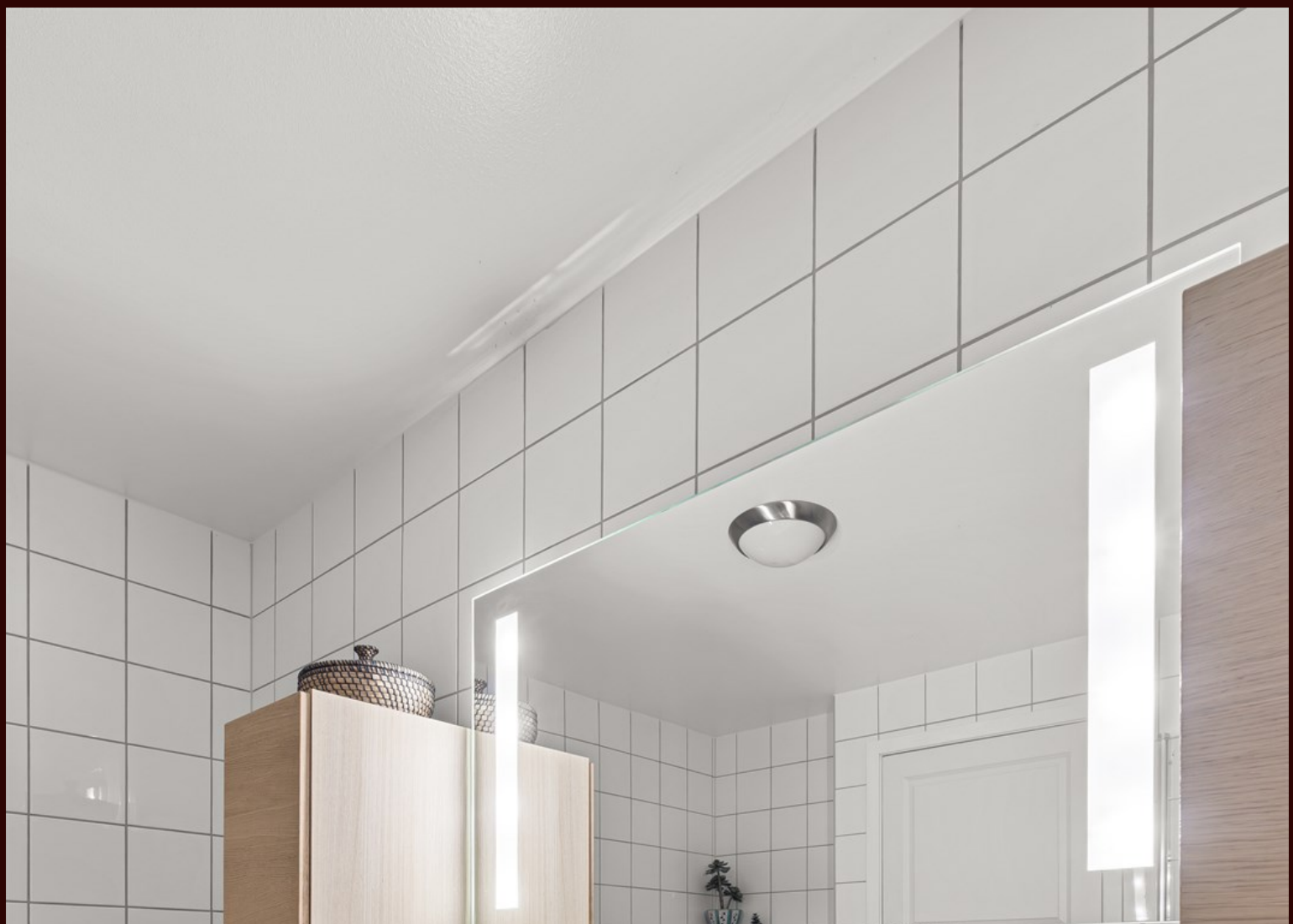
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

Plantegning - 1.etasje: Denne avviker noe fra godkjent løsning. Det er opprinnelig to soverom på venstre side, og mindre bad.



Hovedbadet er romslig og innbydende





Innredningen består av dobbel servant i nedfelt løsning, veggmontert toalett og praktisk opplegg for både badekar og dusj i eget hjørne med dusjvegger





To romslige soverom på hhv. 10,3 m² og 12,6 m²



Soverom



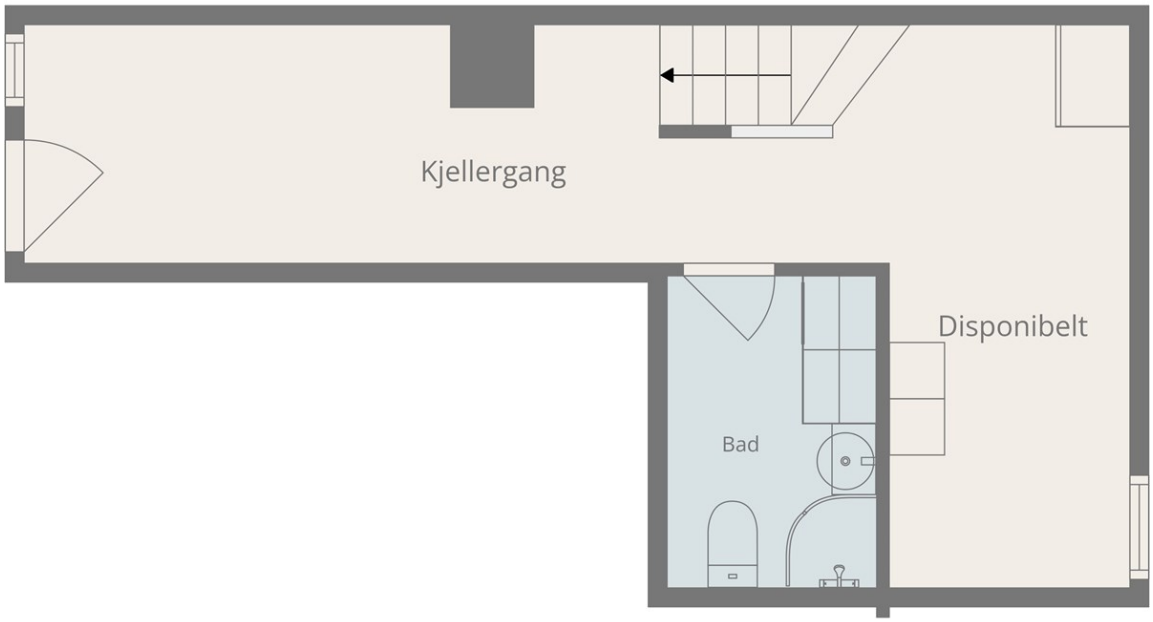
Soverom 2



God plass til soveromsmøblement







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

Plantegning - U.etg. Avviker noe fra godkjent løsning. Etasjen er godkjent som bod, vaskerom og gang





Det andre badet er også helfliset og funksjonelt, med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger





Her er det også opplegg for vaskemaskin

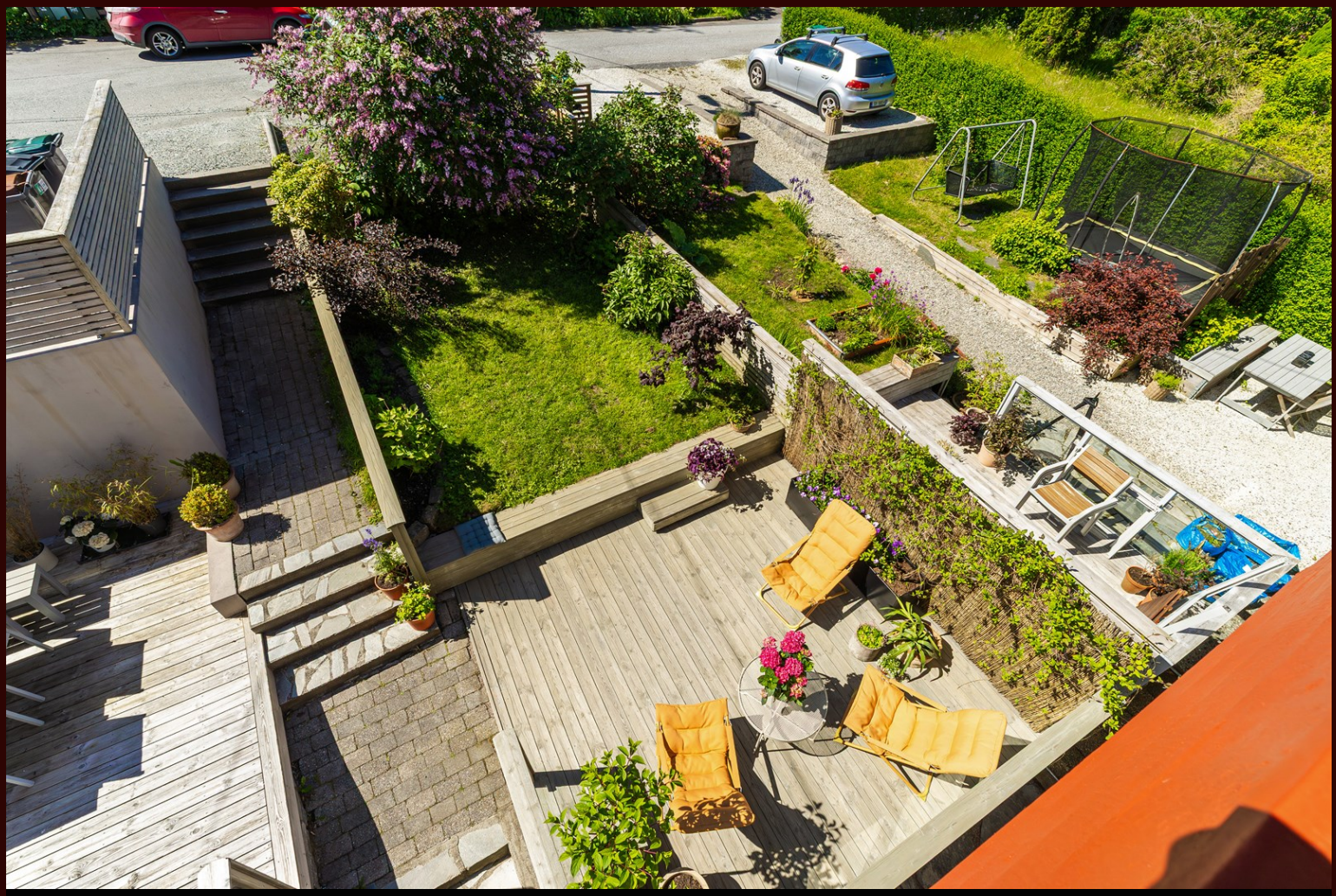


Disponibelt rom



Boligen har i tillegg til altanen en romslig og svært solrik terrasse

Her kan man nyte meget gode solforhold



Uteområdet byr på gode møbleringsmuligheter og en sjarmerende liten hage





God oppbevaringsplass i bod/garasje på 15 m²





Boligen har enkel adkomst, enten på fremsiden eller baksiden av huset





Ytre Sandviken er et barnevennlig område hvor det er godt å vokse opp, med meget kort vei til flere barnehager og Hellen barneskole, samt Norges Handelshøyskole



Området byr også på flotte turområder til Hellen festning og videre oppover og rundt i Sandviksfjellene/ Munkebotn/ Fjellveien/ Stoltzekleiven etc., samt byfjellene



Kort avstand til sjøen med flotte badeplasser i Biskophavn, på Helleneset friluftsområde og Gamle Bergen sjøbad



Stemmemyren idrettsanlegg for unge og eldre finnes i nærområdet til boligen. Der er det idrettshall, svømmehall, fotballstadion, samt flere flotte fotballbaner og tennisbaner



I umiddelbar nærhet er bussforbindelse til Sentrum og Åsane bussterminal, med meget hyppige avganger begge veier



Kort vei til et godt utvalg av dagligvarebutikker som Coop Prix, Rema 1000 og Spar samt døgnåpen bensinstasjon (Circle K)



På Helleneset er det sjøvannsbasseng, gapahuk, stupebrett og sandstrand



Idylliske Helleneset fra sommersesongen



På sommeren fylles bassenget opp med sjøvann som deretter varmes opp av solen. Man kan også hoppe rett ut i sjøen for de som ønsker det

Prisantydning

Kr. 6 500 000,-

Omkostninger: Kr. 163 590,-

Totalpris: Kr. 6 663 590,-

Areal (BRA-I): 130m²

Soverom: 2

Meld på visning

Gi bud

Eiendomsmegler Vest og Sørmegleren har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Gå til vedlegg

Trenger du finansiering?

Nøkkelinformasjon

Prisantydning
Kr. 6 500 000,-

Omkostninger
Kr. 163 590,-

Totalt
Kr. 6 663 590,-

Formuesverdi primærbolig
Kr. 1 616 391,- pr. år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr. 6 465 562,- pr. år 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

BRA
145m²

BRA-I
130m²

BRA-E
15m²

TBA
17m²

Antall bad
2

Eierform
Eiet

Eiendomstype
Rekkehus

Byggeår

Byggeår
1955

Tomt
188m² (eiet)

Kommunale avgifter (2026)
Kr. 22 721,-

Info kommunale avgifter
Inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Matrikkel
Gnr: 168 , Bnr: 240 , Knr: 4601

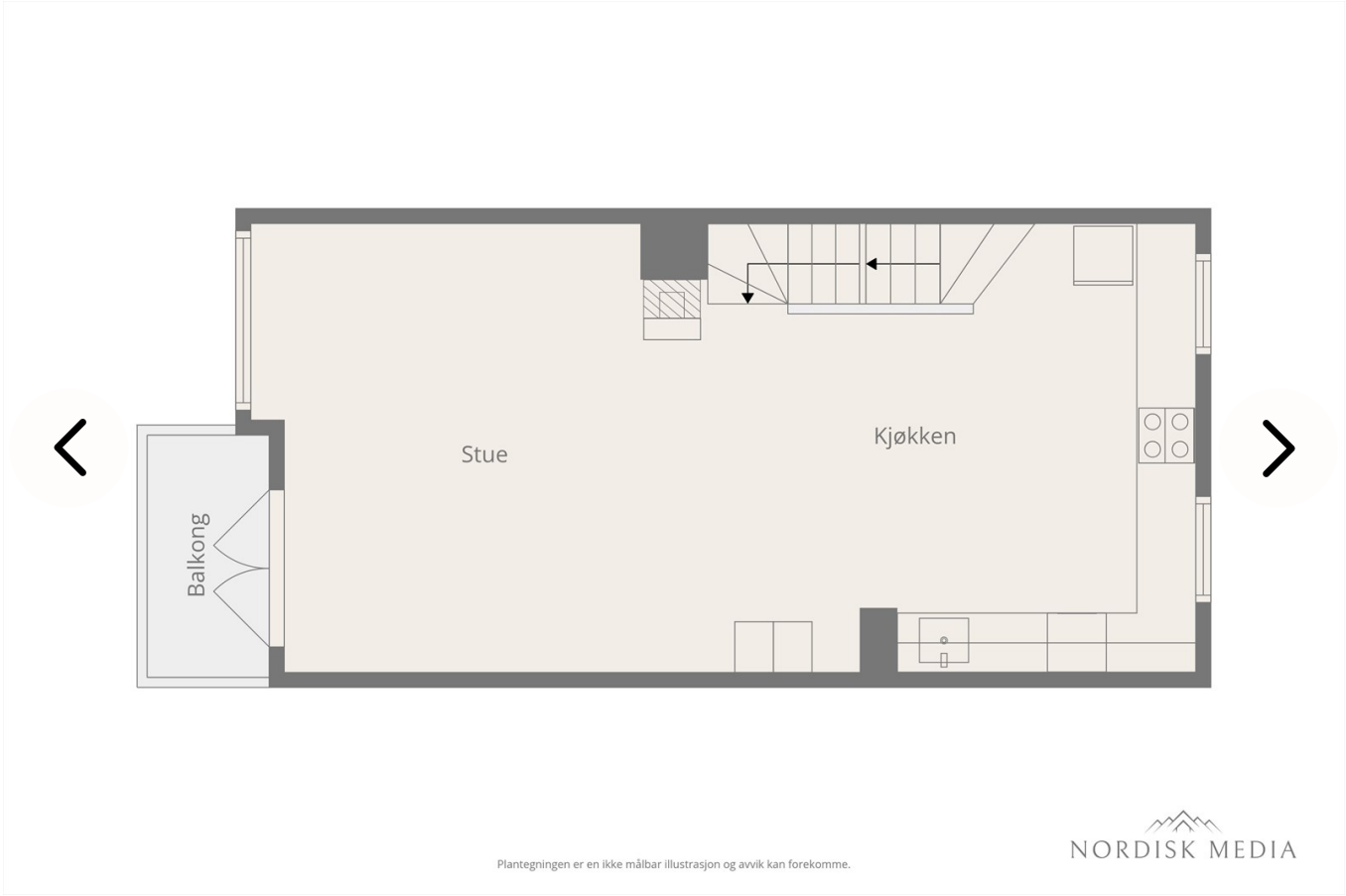
Beskrivelse av tomt
Tomten er pent opparbeidet med plen, busker/beplantninger, gruset plass/tilkomst sti, platting, mm. Flat/lett skrånende eiendom på bakside og skråne in

Rekkehus

BRA-I 1 etasje	Gang, bad	28 m²
BRA-I 2 etasje	Gang, bad, to soverom og trapperom	44 m²
BRA-I 3 etasje	Stue/kjøkken	45 m²
BRA-I 4 etasje	Loftsetasje med gulvareal på 21 m², og målbart areal på 13 m²	13 m²
BRA-E 1 etasje	Bod/garasje	15 m²
TBA 1 etasje		14 m²
TBA 2 etasje		3 m²

Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Hvis salg til prisantydning. Inkluderer prisantydning, fellesgjeld og omkostninger. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Plantegning





Dette må du vite

Eiendommen

OPPDRAGSNUMMER
2260029

KORT OM EIENDOMMEN
Eiendomsmegler Norge ved Håvard Lundgren presenterer Helleveien 180! Et flott beliggende rekkehus, med fin utsikt utover Byfjorden med mer. Rolig og barnevennlig boområde, med kort vei til sjøen med badeplasser, og kort vei til byfjellene med unike tur- og treningsmuligheter.

Kort om boligen:
• Rekkehus over tre plan+loft
• Pusset opp i 2008 med gjennomgående funksjonell standard
• To flotte baderom
• Disp. rom i u.etasje
• Solrik terrasse + altan
• Parkering

Kort om beliggenheten:
• Barneskole og barnehage i svært kort avstand fra boligen.
• Rolig og barnevennlig boområde, med kort vei til sjøen med badeplasser, og kort vei til byfjellene
• Sydvestvendt beliggenhet med sol fra tidlig formiddag til de sene kveldstimer
• 50m til busstopp(12 og 19)

Velkommen til visning, husk påmelding

BELIGGENHET
Flott beliggende rekkehus, med fin utsikt utover Byfjorden med mer. Rolig og barnevennlig boområde, med kort vei til sjøen med badeplasser, og kort vei til byfjellene med unike tur- og treningsmuligheter. Sydvestvendt beliggenhet med sol fra tidlig formiddag til de sene kveldstimer.

Ytre Sandviken er et barnevennlig område hvor det er godt å vokse opp, med meget kort vei til flere barnehager og Hellen barneskole, samt Norges Handelshøyskole. Området byr også på flotte turområder til Hellen festning og videre oppover og rundt i Sandviksfjellene/ Munkebotn/

Fjellveien/ Stoltzekleiven etc., samt byfjellene. Kort avstand til sjøen med flotte badeplasser i Biskophavn, på Helleneset friluftsområde og Gamle Bergen sjøbad. Stemmemyren idrettsanlegg for unge og eldre finnes i nærområdet til boligen. Der er det idrettshall, svømmehall, fotballstadion, samt flere flotte fotballbaner og tennisbaner.

Kort vei til et godt utvalg av dagligvarebutikker som Coop Prix, Rema 1000 og Spar samt døgnåpen bensinstasjon (Circle K). En kort kjøretur unna vil du befinne deg i Åsane hvor det finnes gode shoppingmuligheter og IKEA. Også cirka 10 minutters kjøring inn til sentrum. I umiddelbar nærhet er bussforbindelse til Sentrum og Åsane bussterminal, med meget hyppige avganger begge veier.

For ytterligere informasjon henvises til vedlagte nabolagsprofil.

INNHOLD

Boligen går over tre plan, og inneholder følgende:
1.etg.: Gang og bad.
2.etg.: Gang, bad, to soverom og trapperom.
3.etg.: Stue/kjøkken.
Loft: Loftstue med koffertloft.

Loftsetasjen har et gulvareal på 21 m², og målbart areal på 13 m².
Ekstern bod/ garasje på 15 m².

STANDARD

Eiendomsmegler Norge v/ Håvard Lundgren, har gleden av å presentere Helleveien 180!

Rekkehus med attraktiv og rolig beliggenhet i Ytre Sandviken. Eiendommen ligger flott til med praktfull utsikt over Byfjorden og Bergen by. Området er stille og barnevennlig, med gode bomiljøkvaliteter.
Fra stue og altan kan man nyte den åpne utsikten mot fjorden og byen. Boligen har i tillegg en romslig og svært solrik terrasse, samt en altan.

Boligen ble pusset opp i 2008 og fremstår i stor grad med standard fra denne perioden. I forbindelse med oppussingen ble bad og vaskerom renovert, utført av Sjøstrøm AS, og det ble skiftet vinduer og verandadør, utført av Åsane Glasservice AS. Samtidig ble det elektriske anlegget oppgradert og skiftet ut.

Innvendig er det gulv med parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater samt malte trepaneler/tynne treplater. Innvendige tak er kledd med malte plater.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i høykomposittt/kompaktlaminat. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

Boligen innehar to bad. Hovedbadet er romslig og innbydende, med dobbel servant i nedfelt løsning, veggmontert toalett og praktisk opplegg for både badekar og dusj i eget hjørne med dusjvegger.

Det andre badet er også helfliset og funksjonelt, med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør), og avløpsrør består av både plast og støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

For ytterligere beskrivelse av boligens standard henvises det til vedlagte bilder, selgers egenerklæringsskjema, vedlagt tilstandsrapport fra takstmann og andre vedlegg i salgsoppgaven.

ADKOMST
Fra Bergen sentrum/Bryggen: Kjør retning Åsane. Ved Stemmemyren ta man av til høyre mot Eidsvågneset. Følg Helleveien rett frem i noen minutter, passer Sparbutikken i Eikeviken. Huset vil da komme opp på venstre side av veien. Enkel adkomst og parkering på egen grunn.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Eiendomsmegler Norge under felles visning.

SKOLEKRETS
Nærmeste skole er Hellen Skole.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID
Solbakken barnehage avdeling Hellebakken er ca 100 meter fra boligen. Man har også Solbakken barnehage i Solbakken ca 1km unna.

OPPVARMING
Varmepumpe i gang 1.etasje.
Vedovn i stue.
Varmekabler i kjeller og i yttergang i første etasje.
Varmekabler på begge bad.
Ellers elektrisk oppvarming.

HVITEVARER
Hvitevarer som står på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

PARKERING
Parkering på egen grunn. Ellers en rekke parkeringsplasser langs Helleveien like i nærheten av boligen.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Det er fiberkabel fra Telenor til huset. Abonnement ligger på ca 900-1200 per måned.

BYGGEMÅTE
Bygningen har betonggrunnmur. Taktekking er av betongtakstein, takrenner i metall.

Oppsummering av avvik:
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller tilstandsgrad 2 (TG2). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 3 (TG3) - Store eller alvorlige avvik:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsgrad 2 (TG2) - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv

- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje U > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

For en nærmere beskrivelse av eiendommens byggemåte og konstruksjon henvises det til rapport fra takstmann.

FORSIKRINGSSELSKAP
Gjensidige Forsikring ASA-49

FERDIGATTEST
Det foreligger byggeanmeldelse, datert 20.11.1948.
Det foreligger bygningsanmeldelse datert 17.06.1949.
Boligen er antatt oppført mellom 1950-1955 basert på offentlig informasjon, men da det ikke finnes ferdigattest er det noe usikkert.

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig).
Byggetegninger er stemplet 07.12.1948.
Dagens planløsning avviker fra godkjente tegninger.
Kjelleretasje: Kjelleretasjen er iht tegninger godkjent som vindfang/inngang, hall, vaskerom, boder og disponibelt rom. Er i dag innredet med treningsrom, gang, bad/vaskerom.
1.etasje: Godkjent som tre soverom, bad og gang/trapp. Er i dag innredet som entrè, gang, to soverom og baderom
2.etasje:Godkjent som stue, spisestue, kjøkken og entrè. Er i dag innredet som kjøkken og stue+trapp.
Loft: Godkjent som loftsrom+kott/boder. Brukes i dag som loftstue+ koffertloft
Kjøper overtar ev. kostnader ved, og ansvar og risiko for, eventuelle fremtidige byggesaksmessige pålegg som måtte komme som følge av de avvik som finnes ift. aktuelle godkjenninger.
Kopi av alle mottatte byggesaksdokumenter kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien.

ADGANG FOR UTLEIE
Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

REGULERINGSFORHOLD
Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at gamle Lønborg Skole er solgt til Skanska(utbygger) og at det dermed må forventes boligbygging der de kommende årene. Boligen er ca 300 meter unna.

Kommuneplan:
PlanID: 65270000. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. Datert: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommuneplanen:
Arealstatus: 2 - Framtidig. Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg. Beskrivelse: Ytre fortettingssone. Dekningsgrad: 100%.

Hensynssoner gul støy i kommuneplanen:
Hensynssonetype: KpStøySone. Hensynssonenavn: H220_3. Beskrivelse: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 9,7%.

Hensynssoner rød støy i kommuneplanen:
Hensynssonetype: KpStøySone. Hensynssonenavn: H210_3. Beskrivelse: Vei støy - rød sone. Dekningsgrad: 27%.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000, 4020000, 71610000 og 11010000.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 168/272. Bygningsnr: 139326245-1. Endring: Underbygg. Bygningstype: Rekkehus. Status: Igangsettingstillatelse. Dato: 28.03.2023. Saksnr: 202227107.
Eiendom: 168/262. Bygningsnr: 301504700. Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig. Status: Igangsettingstillatelse. Dato: 17.07.2025. Saksnr: 202510002.

Alle planer kan i sin helhet lastes ned (søk med PlanID) fra: arealplaner.no/bergen4601
Fullstendig mottatt planinformasjon med planendringer relatert/muligens relatert til eiendommen,

tilgrensende reguleringsplaner og godkjente tiltak i nærheten, m.m., kan fås ved henvendelse til megler.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

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

4601/168/240:
09.01.1954 - Dokumentnr: 165 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

20.10.1954 - Dokumentnr: 6719 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver Ekeviken 8
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1958 - Dokumentnr: 689 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser

14.12.1953 - Dokumentnr: 9248 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1763

01.01.2020 - Dokumentnr: 86384 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:240

PANT

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

INNBO OG LØSØRE

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave. Hvitevarer i kjeller medfølger.

MEGLERS VEDERLAG

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1 % av salgssum
Tilretteleggingsgebyr: kr. 14 900,-
Saldoforespørsel pr. tinglyst pant: kr. 1 000,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Tinglysning av sikringsobligasjon/urådighetserklæring: kr. 545,-
Innhenting av opplysninger fra Bergen kommune: kr. 3 000,-
Kopi tinglyst dokument: kr. 300,- pr. stk.

Alle beløp er inkl.mva.

Selger står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget. Selger dekker utgifter til takstmann og fotograf i tillegg.

TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OMRÅDEBENEVNELSE

Ytre Sandviken

RENOVERT

2009

Håvard Lundgren
Eiendomsmegler

93 85 27 32
havard.lundgren@emnorge.no

Skal du selge bolig?

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Enslige
Eldre

LADEPUNKTER FOR EL-BIL

Fagerlien Boretslag gjestelader	19 min 1.4 km

SPORT

Hellen skole	11 min 0.9 km
NHH - "Lehmkulhallen"	19 min 1.5 km

VARER / TJENESTER

Åsane Storsenter	8 min 7 km
Bergen Storsenter	9 min 7.5 km
Vitusapotek Helleveien	16 min 1.3 km

DAGLIGVARER

Spar Eikeviken	7 min 0.6 km

Coop Extra Helleveien	9 min 0.7 km

SITAT FRA LOKALKJENTE

Nærhet til sjø og fjell. Sentralt i forhold til sentrum.

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergen Flesland	24 min 22.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	10 min 7.8 km
Handelshøyskolen	16 min 1.3 km
Åsane terminal	8 min 6.9 km
Hellebakken	1 min N/A
Gamle Bergen Museum	4 min 2.2 km
Norges Fiskerimuseum	6 min 3.5 km

KVALITETER

Kvalitet på skolene



Bra

Naboskapet



Høflige

Opplevd trygghet



Veldig trygt

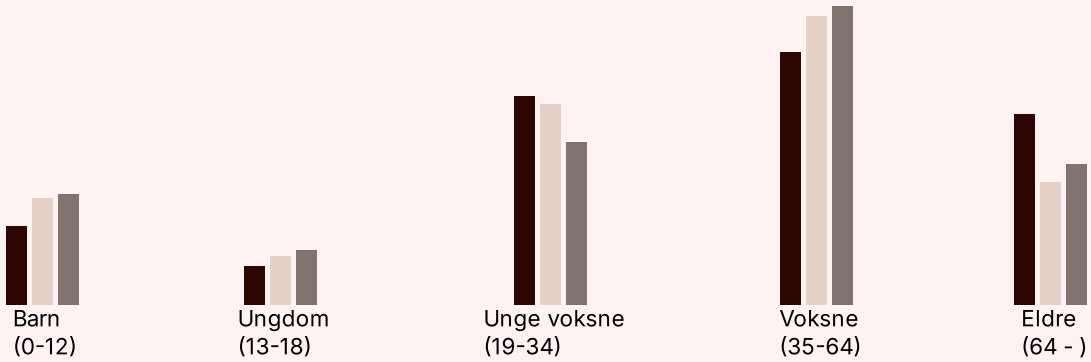
SKOLER

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	7 min 4.2 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	7 min 6.1 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	11 min 7.9 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 5.9 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 7.4 km

BARNEHAGER

Hellebakken barnehage (0-5 år) 29 barn, 0 avdelinger	4 min 0.3 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 61 barn, 0 avdelinger	15 min 1.1 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 20 barn, 0 avdelinger	14 min 1.2 km

BEFOLKNING



Område	Personer	Husholdninger
Eikeviken/Helleneset	1 032	568
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Buss
Egen bil

KVALITETER

Kvalitet på barnehagene

78

Veldig bra

Kollektivtilbud

83

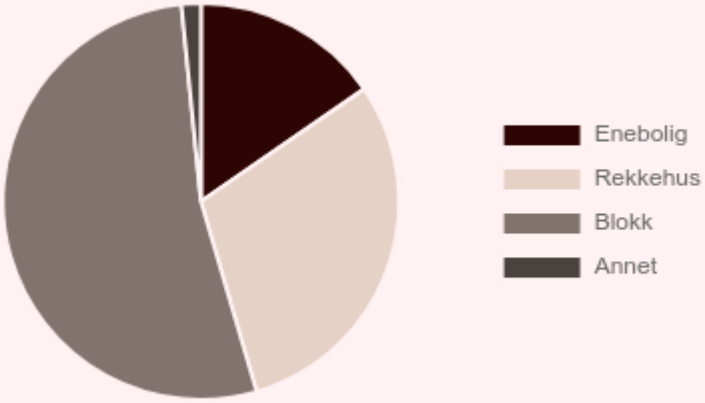
Veldig bra

Turmulighetene

92

Nærhet til skog og mark

BOLIGMASSE



KART



Vilkår

OVERTAKELSE
Etter avtale med selger, via megler. Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

OMKOSTNINGER KJØPER
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

162 500,- (Dokumentavgift)
12 600,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
163 590,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
176 190,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
6 663 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
6 676 190,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.
Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 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.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse

gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Rekkehus

Helleveien 180, 5039 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 240

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18601-1873 **Eiendomsverdi ref nr:** XD7255

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS

KRISTOFFERSEN TAKST AS

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.

Kristoffersen Takst AS

Roar Kristoffersen har jobbet som Takstmann siden 2006. Vår bedrift ble opprettet i 2009 hvor firma ble konvertert til Kristoffersen Takst AS i 2023.
Vi utfører Verdirapporter, Tilstandsrapporter, overtagelser ny bolig, reklamasjoner, med mer.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

roar@kristoffersentaksering.no

934 22 416

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Norsk takst

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.

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bygget etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.
Egenskaper:
En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav.
Dette gjelder tetthet, varmeisolering, ventilasjon, lydgjennomgang, mm.

Rekkehus - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Oppsummering (hentet fra rapporten/konstruksjoner):

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
HMS:
Det mangler snøfangere og det er fare for snøras vinterstid.
Skorstein mangler tilkomst for feier (stigetrinn/platå). Bly rundt skorstein erstattes med ny tekking i overgang skorstein og tak innen kort tid.
Takrenner i metall.
Det var oppholdsvær ved befaringstidspunktet, og takrenners tetthetsfunksjon ivar kke mulig å kontrollere mot drypplekkasjer. Eldre takrenner må jevnlig observeres da lekkasjer plutselig kan oppstå. Vi kjenner ikke til dreneringsmetode i bakke (om det er utført med drensrør, selvkultete masser eller lignende da det er skjult). Det er viktig å ha løvfangere montert og mulighet for å rense takavrenningen jevnlig.
Veggene har murkonstruksjoner og mindre felt med trekonstruksoner. Fasade/kledning har stående bordkledning og murteglstein.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kott er befart fra luke. Eldre fukterke på bjelke (tørt på befaringsdagen).
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ved inskripsjon i isolerglass er det registrert dato for produksjons-år: 2008, ukjent/ca 15/20 år for ett takbvindu, ukjent/90 tallet i 1 stk. soverom og 1 stk i hall nede.
2008:
Skiftet vinduer i regi av firma: Åsane Glasservice AS.
Bygningen har 2 x hovedytterdør, vippeport til garasje og malt balkongdør i tre (2008). Skade list utvendig.
2008: Dør skiftet av firma.
TBA: 3
Konstruksjon: Betong, tremer i plast. Trerekkverk.
HMS:
Rekkverkshøyde (cm): 88
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 5
Fritthengende utkragning og det er viktig å følge opp at betong ikke forringer.
TBA: 14
Konstruksjon: Tre. Trerekkverk med glass på deler.
Rekkverkshøyde (cm): 100
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 2
Adkomst: Betongtrapp ved hovedytterdør med skifertrinn. Rekkverk i smijern, ca 98 cm høyt.
(Det er og fellestrapp på bakside i betongkonstruksjoner.)

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater/alte tre tynnplater (bølget). Innvendige tak har malte plater. Tak har malt puss/struktur nede. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Møblering som bilder, teppe, sofa, etc vil medføre skjolder/ujevn farge over tid.
Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.Hul lyd på noenflis i etre (ikke synli skader på fuger og ikke som bom å regne).
Hul-lyd registrert på flis, men ikke skadet fuger. Flis kan løsne lettere over tid.
Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling.
Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
Loft:
50 mm (guv tidligere tørkeloft og ikke avrettet ved ombygging).
Etasje 2
Stue/kjøkken: 19
Etasje 1
Gang: 35
Soverom: 1
Etasje u:
Gang 10
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Etter besøk av branntilsyn ble det anbefalt å legge stålrør i pipe ,innen noen år.
Innvendig trapp mellom etasjene i tre.
HMS:
Det er håndløper på kun en side. Bratt tilkomst til loft.
Det er registrert litt knitring i trapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Normal bruk-slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Det er målt høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist på ca mm: 17 (og 5 mm ved badekar). Vi har ikke målt hele gulvet mot svanker/buler eller motfall.
Målepunkt: ved gulv ved terskel og topp sluk/rist/som vist på bilder.
Algedannelse på fuge i dusj langs gulv.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 stk. nedfelte servanter, veggmontert toalett, opplegg for badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Det er målt høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist på ca mm: 40
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett (registrert drenshull langs gulv under wc), dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Det er til-luft spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av høykomposit/kompaktlaminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, Det er målt ett er fukt (Protimeter/motstandsmåler) i front av oppvaskmaskin/oppvask kum. (foring er ikke demontert/ikke målt under skap/skjult bak foring). Det ble målt normale verdier. platetopp og stekeovn. Det er opplyst at det er fuktsikring av oppvaskmaskin som er relativt ny. Fronter i underskap er folierte.
Normal slitasje opp mot alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det var godt trekk ved bruk av røykampull.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i 2 x rørskap.
Det meste av rørnettet er skjult, og det er ikke mulighet for visuell kontroll.
Rørnettet er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige ved befaring.
Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner.
Det er avløpsrør av plast og støpejern. Det er utslagsvask i garasje.
Avløpsrør i plast/generelt:
Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Type varmepumpe: Luft til luft.
Alder/dato: ukjent.
Vi kjenner ikke til montør/firma eller når det er utført service på anlegget.
Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).
Varmtvannstanken har et volum på ca. liter: 200
Innskripsjonsdato på bereder år: 2008
Fuktsikring er ikke montert og bør vurderes montert.
Automatsikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kontrollert da de ligger skjult i bakken.
Dreneringen er fra 1955. Drenering eller drenerings masser er ikke kontrollert da de er skjult i bakke. Drenering forventes å være fra byggeåret.
Merk:
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Drenering en levetid på 20-60 år.
Drenering fra byggeår/fra en tid før det ble vanlig med drenerende masser/fuktsikring mot grunn. Merk at det plutselig kan bli behov for tiltak.
Bygningen har betonggrunnmur.
Dagens boliger er isolert utvendig på grunnmuren, noe som gir en bedre isolerende effekt samt reduserer risikoen for fuktrelaterte problemer som kan oppstå over tid.
Dagens krav/TEK17.
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Drens grus på oppside og det er drenerende langsgående sluk som jevnlig må renses.
Ledningsnett er skjult i bakke. Det er ikke opplyst om oppgraderinger siste årene. Rørnett er i midtre del av forventet levetid. Pga. alder er det ikke uvanlig at det kan oppstå behov for oppgraderinger.
Ved vanntest innvendig av kran i bolig var det normalt vanntrykk på befaringsdagen.

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

Det er forhold som bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

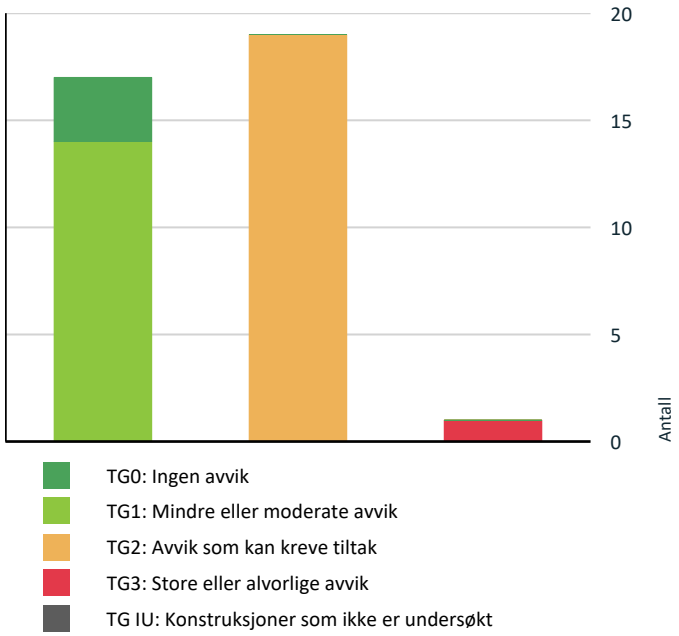
Rekkehus

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

Info om bod/bruksendringer generelt:
Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.
Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).
Fasase endring: Inngangsparti tilbygget og innlemmet boligen.

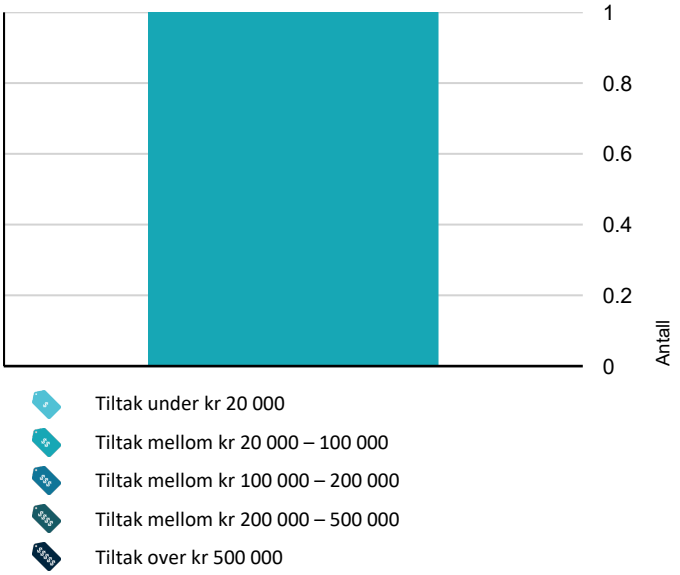
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig boder/garasje er ikke vurdert i denne rapporten. Ved befaring var det oppbevaring/lagring/møbler som gjorde flere overflater vanskelig å kontrollere. Det kan være forhold som vi ikke har kunnet avdekke pga manglende tilkomst.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje U > 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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1955

Kommentar
Informasjon fra edr.

Standard
Oppusset innvendig og modernisert like etter kjøp.

Tilbygg / modernisering

ombygd tørkeloft til oppholdsrom.
Innlemmet boder til oppholdsrom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
HMS:
Det mangler snøfangere og det er fare for snøras vinterstid.
Skorstein mangler tilkomst for feier (stigetrinn/platå). Bly rundt skorstein erstattes med ny tekking i overgang skorstein og tak innen kort tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen er over 18 år og tettesjiktet/taktekking/undertekkingen er over i usikker fremtidig funksjon.
Blytekking ved overganger til hette eller annet, er sårbar mot vær og vind over tid da det bly tærer uten overflatebehandling.
Det er mosegroe på yttertekking. Avskalling på maling/behandling på hetter. Yttertekking er blitt noen år og har forringelse på struktur/overflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taket bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da taktekkingen og undertaket er over 18 år og har usikker restlevetid.
Blytekking ved overganger bør kontrolleres og eventuelt overflatebehandles for å redusere risiko for tæring og lekkasje.
Mosegroe bør fjernes for å forhindre fuktinntrengning og ytterligere forringelse av taksteinen.
Avskalling på maling/behandling på hetter bør utbedres for å beskytte mot korrosjon og forlenge levetiden.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning, fuktskader og redusert levetid på taket.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i metall.
Det var oppholdsvær ved befaringstidspunktet, og takrenners tetthetsfunksjon ivar kke mulig å kontrollere mot drypplekkasjer. Eldre takrenner må jevnlig observeres da lekkasjer plutselig kan oppstå. Vi kjenner ikke til dreneringsmetode i bakke (om det er utført med drensrør, selvkultete masser eller lignende da det er skjult). Det er viktig å ha løvfangere montert og mulighet for å rense takavrenningen jevnlig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjoner og mindre felt med trekonstruksoner.
Fasade/kledning har stående bordkledning og murteglstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på overflatebehandling/fasade, noe som indikerer at fasaden er moden for vedlikehold eller utbedring. Det er også observert noe oppsprekking i nedre kant av kledningen. Det er liten lufting bak kledning/luftespalte, og ikke registrert musebånd ved tilbygget entre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og overflatebehandling av fasaden for å hindre videre forringelse og sikre konstruksjonens levetid.
Oppsprekking i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og råte.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kott er befart fra luke. Eldre fukterke på bjelke (tørt på befaringsdagen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke difusjonsplast på varm side (registrert i glippe mellom plate og drager/bjelke i kott).
Kister er tette/har liten luftespalte åpning i overgang kledning og ikke tilstrekkelig åpen for gjennomluftning. (Det er opplyst at utførende tømrer laget lufting mellom sutak og isolasjon og har klargjort for gjennomluftning.)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i kister og sikres at det er tilstrekkelig gjennomlufting av takkonstruksjonen for å redusere risiko for fuktskader.
Manglende diffusjonssperre på varm side bør utbedres for å hindre fuktvandring fra inneluft til kaldt loft, noe som kan føre til kondens.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ved inskripsjon i isolerglass er det registrert dato for produksjons-år: 2008, ukjent/ca 15/20 år for ett takbvindu, ukjent/90 tallet i 1 stk. soverom og 1 stk i hall nede.
2008:
Skiftet vinduer i regi av firma: Åsane Glasservice AS.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er merker på karm for takvindu. Det mangler vannbord beslag under vindu mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres vannbordbeslag under vinduet mot grunnmur for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.
Merker på karm for takvindu bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere slitasje.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har 2 x hovedytterdør, vippeport til garasje og malt balkongdør i tre (2008). Skade list utvendig.
2008: Dør skiftet av firma.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler beslag under dør. Vippeport mangler håndtak/lås.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres beslag under dør for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader.
Håndtak og lås bør monteres på vippeport for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende sikkerhet.



Tilstandsrapport













TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

TBA: 3
Konstruksjon: Betong, tremer i plast. Trerekkverk.
HMS:
Rekkverkshøyde (cm): 88
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 5
Fritthengende utkragning og det er viktig å følge opp at betong ikke forringer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Manglende beslag øker risikoen for lekkasjer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

TBA: 14
Konstruksjon: Tre. Trerekkverk med glass på deler.
Rekkverkshøyde (cm): 100
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 2



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst: Betongtrapp ved hovedytterdør med skifertrinn. Rekkverk i smijern, ca 98 cm høyt.
(Det er og fellestrapp på bakside i betongkonstruksjoner.)





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater/alte tre tynnplater (bølget). Innvendige tak har malte plater. Tak har malt puss/struktur nede. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Møblering som bilder, teppe, sofa, etc vil medføre skjolder/ujevn farge over tid.
Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.Hul lyd på noenflis i etre (ikke synli skader på fuger og ikke som bom å regne).
Hul-lyd registrert på flis, men ikke skadet fuger. Flis kan løsne lettere over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitasjemerker/riper registrert og mørke merker ett sted på parkett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasjemerker og mørke merker på parkett bør utbedres ved sliping, overflatebehandling eller utskifting av skadet område.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling.
Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:

Loft:
50 mm (gulv tidligere tørkeloft og ikke avrettet ved ombygging).

Etasje 2
Stue/kjøkken: 19

Etasje 1
Gang: 35
Soverom: 1

Etasje u:
Gang 10

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk/knitring registrert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

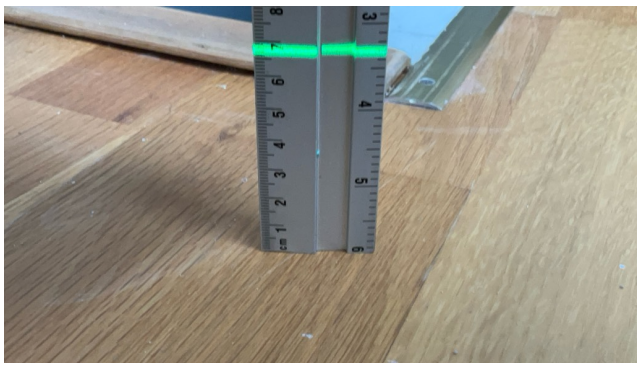
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.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

Eldre trebjelkelag bygget i en tid med skeivheter og litt setning over tid. Skeivhet er å anse som normal utifra byggealder/tidspunktet. Ved modernisering av gulv er det naturlig å flyesparkle/av-rette gulv. Selve kostnaden med utskiftning av gulv er ikke hensyntatt (eller andre årsaker).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Loft



Loft

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Etter besøk av branntilsyn ble det anbefalt å legge stålrør i pipe ,innen noen år.

Vurdering av avvik:

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

Maling-slitasje på skorstein over tak. Det er rennemerker på skorstein.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør utføres vedlikehold og eventuell oppmaling av skorstein over tak for å hindre videre forvitring.



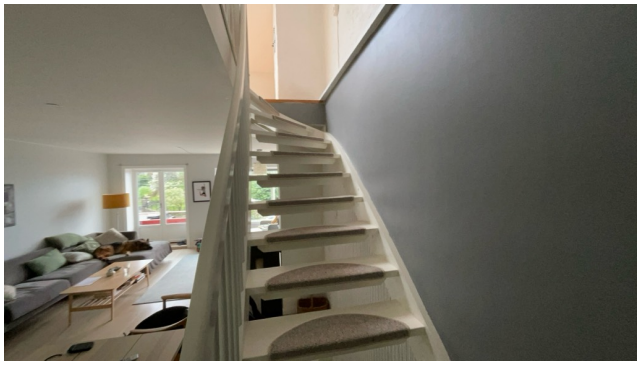




TG 1 Innvendige trapper

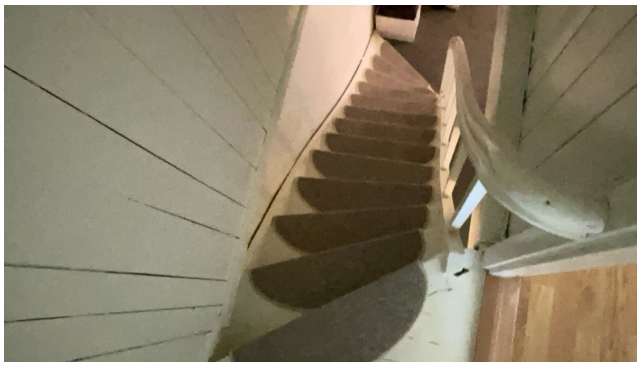
Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i tre.
HMS:
Det er håndløper på kun en side.
Det er registrert litt knitring i trapp.



Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Normal bruk-slitasje.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er målt høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist på ca mm: 17 (og 5 mm ved badekar). Vi har ikke målt hele gulvet mot svanker/buler eller motfall.
Målepunkt: ved gulv ved terskel og topp sluk/rist/som vist på bilder.
Algedannelse på fuge i dusj langs gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Lite fall på gulv mot sluk.

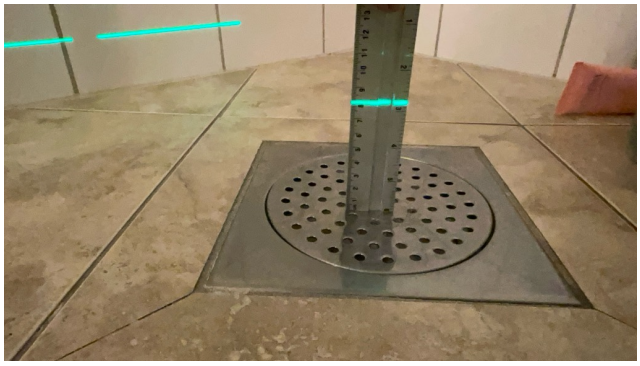
Konsekvens/tiltak

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









Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Rørgjennomføringer/sluk skal ha tettesjikt i overganger til rom. Disse er ikke mulig å kontrollere uten dokumentasjon/bilder fra utførende da det er skjult utførelse.

Konsekvens/tiltak

• 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 få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tilslutning til sluk og rørgjennomføringer.





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



ETASJE U > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE U > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

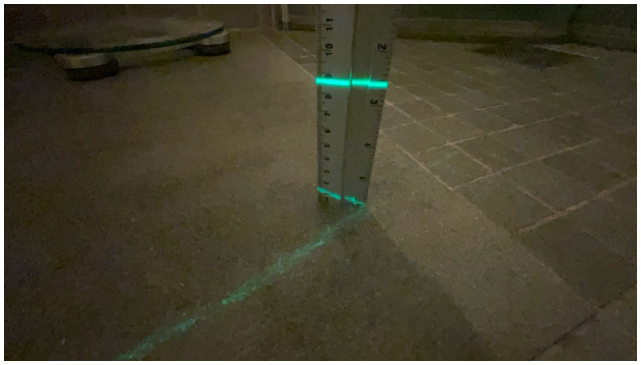
ETASJE U > BAD

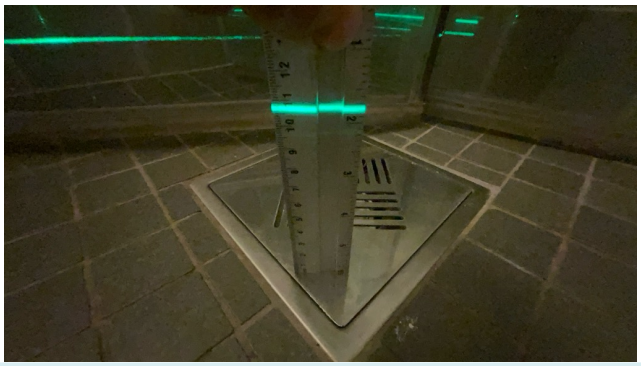
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er målt høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist på ca mm: 40







ETASJE U > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tilslutning til sluk og rørgjennomføringer.



ETASJE U > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett (registrert drenshull langs gulv under wc), dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE U > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det er til-luft spalte under dør.

ETASJE U > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av høykomposit/kompaktlaminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, Det er målt ett er fukt (Protimeter/motstandsmåler) i front av oppvaskmaskin/oppvask kum. (foring er ikke demontert/ikke målt under skap/skjult bak foring). Det ble målt normale verdier. platetopp og stekeovn. Det er opplyst at det er fuktsikring av oppvaskmaskin som er relativt ny. Fronter i underskap er folierte.
Normal slitasje opp mot alder.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det var godt trekk ved bruk av røykampull.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i 2 x rørskap.
Det meste av rørnettet er skjult, og det er ikke mulighet for visuell kontroll.
Rørnettet er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige ved befaring. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kursbeskrivelse er ikke beskrevet/merket i skap. Stoppekran er treg/tung å vri.
Kobbervannrør under dekket er eldre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende merking og treg stoppekran kan føre til forsinket håndtering ved lekkasjer eller andre akutte situasjoner, noe som øker risikoen for vannskader.
Vannrør under kjellergulv er eldre og over halvveis av forventet levetid. Lekkasjer kan plutselig oppstå.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Det er utslagsvask i garasje.
Avløpsrør i plast/generelt:
Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støpejern: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Type varmepumpe: Luft til luft.
Alder/dato: ukjent.
Vi kjenner ikke til montør/firma eller når det er utført service på anlegget.
Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. liter: 200
Innskripsjonsdato på bereder år: 2008
Fuktsikring er ikke montert og bør vurderes montert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Hovedopgradering med nye automatsikringer, nye kurser, mm. Laksvåg Elektro AS.
   Firma på kursfortegnelse: Hans Ing Pedersen AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Varmekabler i kjeller ved flis og yttergang ikke i regi av firma.
   Vi har ikke sett Samsvarserklæring for nyere arbeid/2008 nytt anlegg. Ofte ligges dokumentasjon inn i WEB: www.boligmappa.no
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ved bruk av elutstyr ute ved stor belastning kan en kurs slå seg ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er moden for utvidet EL-kontroll/EL-takst da anlegg er over 5 år.

Generell kommentar

Anlegget og varmekabler har oppgraderinger siden krav til Samsvarserklæring/1999 og dokumentasjon bør framskaffes om mulig.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kontrollert da de ligger skjult i bakken.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1955. Drenering eller drenerings masser er ikke kontrollert da de er skjult i bakke. Drenering forventes å være fra byggeåret.
Merk:
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Drenering en levetid på 20-60 år.
Drenering fra byggeår/fra en tid før det ble vanlig med drenerende masser/fuktsikring mot grunn. Merk at det plutselig kan bli behov for tiltak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.
Dagens boliger er isolert utvendig på grunnmuren, noe som gir en bedre isolerende effekt samt reduserer risikoen for fuktrelaterte problemer som kan oppstå over tid.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Dagens krav/TEK17.
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Drens grus på oppside og det er drenerende langsgående sluk som jevnlig må renses.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ledningsnett er skjult i bakke. Det er ikke opplyst om oppgraderinger siste årene. Rørnett er i midtre del av forventet levetid. Pga. alder er det ikke uvanlig at det kan oppstå behov for oppgraderinger.
Ved vanntest innvendig av kran i bolig var det normalt vanntrykk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på grunn av anleggets alder, som medfører økt risiko for behov for oppgraderinger eller utskiftninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll og vurdere oppgradering av rørnettet, da rørene er over midtre del av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer eller driftsstans, som kan medføre skader på eiendom og økte kostnader for utbedring.
Merk:
Private ledninger er huseiers ansvar, også utover tomtegrensen. Kommunen har ansvar for å utbedre lekkasjer på de kommunale ledningene. Oppstår det derimot en lekkasje i ledningsnettet som går fra disse og bort til huset, er dette normalt huseiers ansvar.
Det er enten et fellesansvar for husstandene som er tilknyttet en privat fellesledning, eller huseiers eget ansvar dersom lekkasjen oppstår i den private stikkledningen som går fra fellesledningen og inn til huset.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forhold som bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende helse, miljø og sikkerhet (HMS).
Rømning fra etasjer over 5m ned til terreng bør ha stige/alternativ røming ned fra etasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpning for rekkverk i en trapp over 10 cm og lite barnevennlig. Det mangler snøfanger på taket og det er fare for snøras vinterstid der det ferdes under. Det mangler stigetrinn til skorstein.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

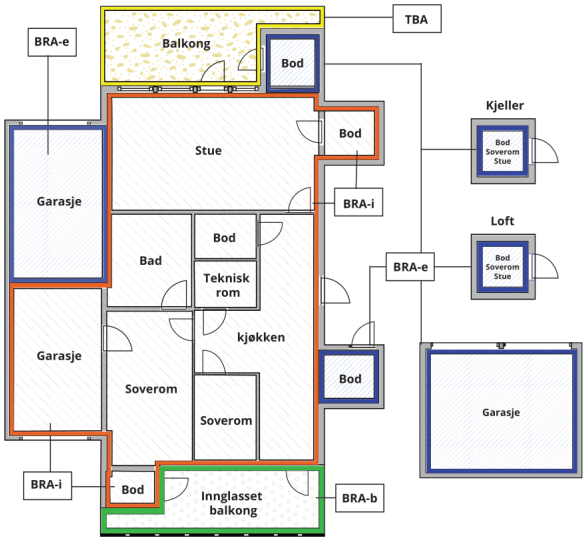
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

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)
Etasje L	13			13		8	21
Etasje 2	44			44	3		44
Etasje 1	45			45	14		45
Etasje U	28	15		43			43
SUM	**130**	**15**			**17**	**8**	**153**
SUM BRA	**145**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje L	Loftstue		
Etasje 2	Stue/kjøkken		
Etasje 1	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, trapperom		
Etasje U	Gang, bad	Bod (garasje)	

Kommentar

Takhøyde i gang nede (m): 2,19

Areal per rom (m²):

Loft
Loftstue 13
Kott, ikke gangbart.

Etasje
Stue/kjøkken ca 44

Etasje 1
Gang 11,5
Bad 7,1
Soverom 12,6 + 10,3
Trapperom1,5

Etasje U
Gang/hall 23
Bad 4,6
Bod (garasje) 15

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)
Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.
Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).
Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen.
Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Info om bod/bruksendringer generelt:
Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.
Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg.
Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).
Fasase endring: Inngangsparti tilbygget og innlemmet boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er mange avvik i eldre byggverk når det gjelder branncelleinndeling sammenlignet med TEK17 og dagens krav.
Rømningsveier, brannsikring m.m. vil ikke tilfredsstille dagens krav/TEK17.
Dette gjelder særlig for eldre boliger (bygget før 1985).

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Roar Kristoffersen	Takstingeniør
	Knut Hjeltnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	240		0	188 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Helleveien 180

Hjemmelshaver
Navelsaker Johanna Hjeltnes, Hjeltnes Knut

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i ytre Sandviken.
Utsikt fritt over nærområdet med gløtt av Byfjorden mot Askøy, mm. Vestvendt.
Nabolagsprofil
Offentlig transport
50 m
Dagligvare
600 m
Barnehager1.0 km
4
Barnefamilier i grunnkrets
16 %
P-plass
Parkering på gruset plass på eiendommen.

Adkomstvei

Privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Skjult rørnett. Rørnett fra byggeår.
Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Regulering

Ytre fortettingssone.
Det er ikke opplyst om planer i området som berører denne eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, busker/beplantninger, gruset plass/tilkomst sti, platting, mm. Flat/lett skrånende eiendom på bakside og skråneinn

Tinglyste/andre forhold

Annet:
Lyd- og støyforhold knyttet til boligen:
Boligen er bygget etter krav fra byggeåret vedr lyd- og støy forhold. Det stiller strenge krav til utførelsen for å oppnå god lyd- og støy demping.
Eldre boliger har lav støydemping, da særlig på trinnlyd pga. byggemåte.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	27.05.2026	Per tlf.	Innhentet		Nei

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	Revidert informasjon om kjøkkenbenk og fuktsikring oppv.
3	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/XD7255

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Helleveien 180, 5039 BERGEN

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Helleveien 180	Helleveien 180	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hjeltnes, Knut

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

La inn nye bad og vaskerom

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sjøstrøm

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2008

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av vinduer og verandadør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsane glasservce a/s

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på kurs i yttergang

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt elektrisk ble skiftet,

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Laksevåg elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Etter besøk av branntilsyn ble det anbefalt å legge stålrør i pipe ,innen noen år

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2008

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gjort om tørkeloft til loftstue Lagt varmekabler og fliser i kjelleren og yttergang i første etasje

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Lagt varmekabler o

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62751693

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Knut Hjeltnes	**2026-05-27**

Identification

Knut Hjeltnes

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Knut Hjeltnes	27/05-2026 17:29:17	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Helleveien 180, 5039 BERGEN**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313133**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139325915**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **240**
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 **1948**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **232,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **222,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 871 kWh**

Helleveien 180, 5039 BERGEN

Detaljering

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

Helleveien 180, 5039 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.