

aktiv.

Storvikavegen 39, 5360 KOLLTVEIT

**Idyllisk småbruk/fritidsbolig/bolig
på Geitanger med stor tomt
(innmark/utmark) og naust under
oppføring**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 350,-
Total ink omk.: Kr 5 331 350,-
Selger: Arild Monsegaard Halvorsen

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 84/187 kvm
Tomtstr.: 56315 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1503230030

Velkommen!

Prakt eiendom som består av enebolig/fritidsbolig, driftshus samt nausteparsell med godkjenning for oppføring av naust - brygge/ båt plass i båthavnen. Her kan man bo i flotte omgivelser omringet av sjø og nydelig natur, i tillegg til gode solforhold. Har du en drøm om å drive med gårdsbruk eller vil ha drømmeboligen/hytten kan denne eiendommen være selve stedet.

Eiendommen har en flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Her bor du i kort avstand til sjø, fiske - og bademuligheter. Det er kort vei til Ågotnes hvor du finner flere dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000. For et utvidet butikk - og servicetilbud finner du Sartor Storsenter ca. 35 minutter unna boligen. Fra Bergen sentrum bruker du ca. 1 time med bil og båt.

Velkommen til visning - Husk påmelding til megler.

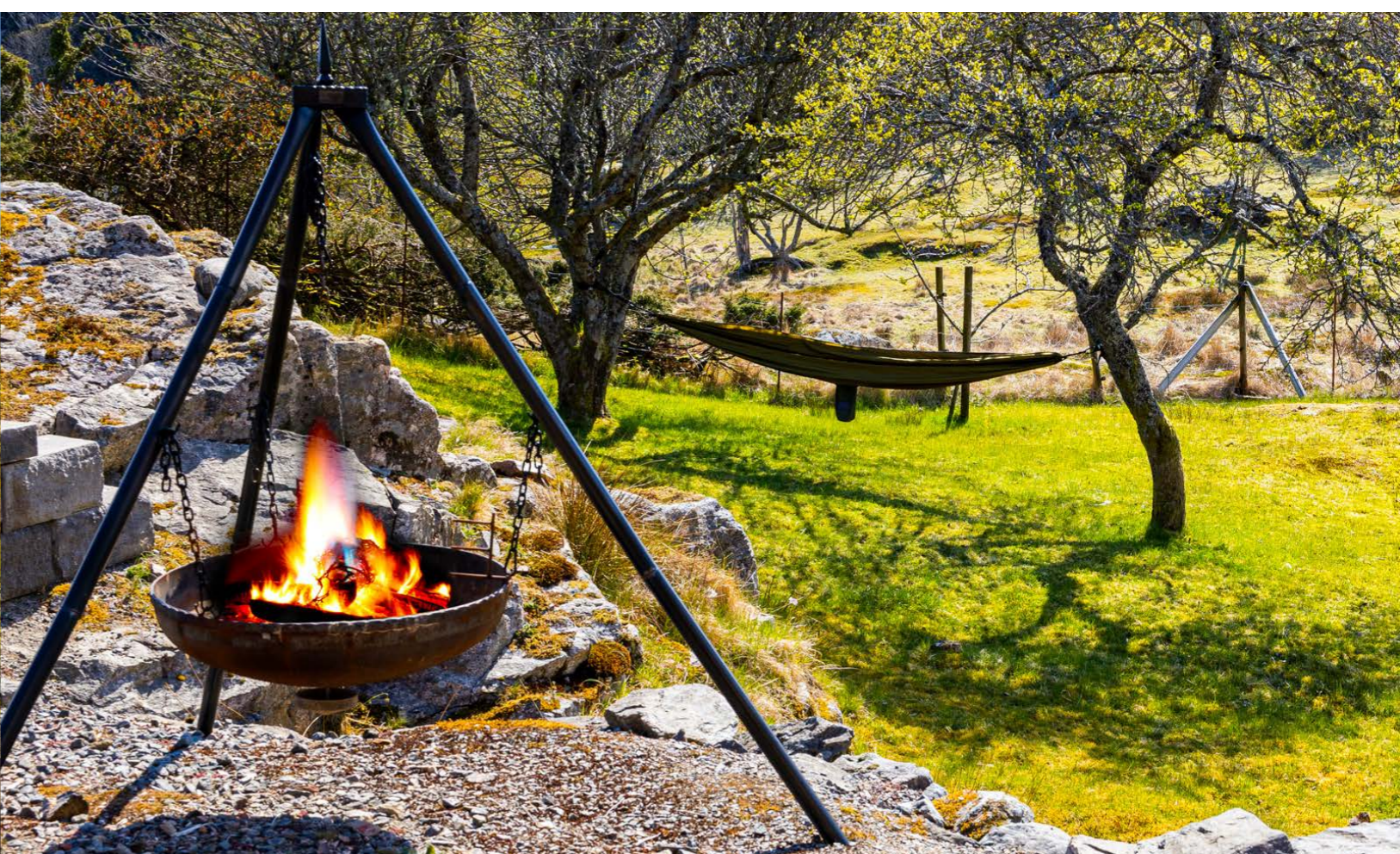


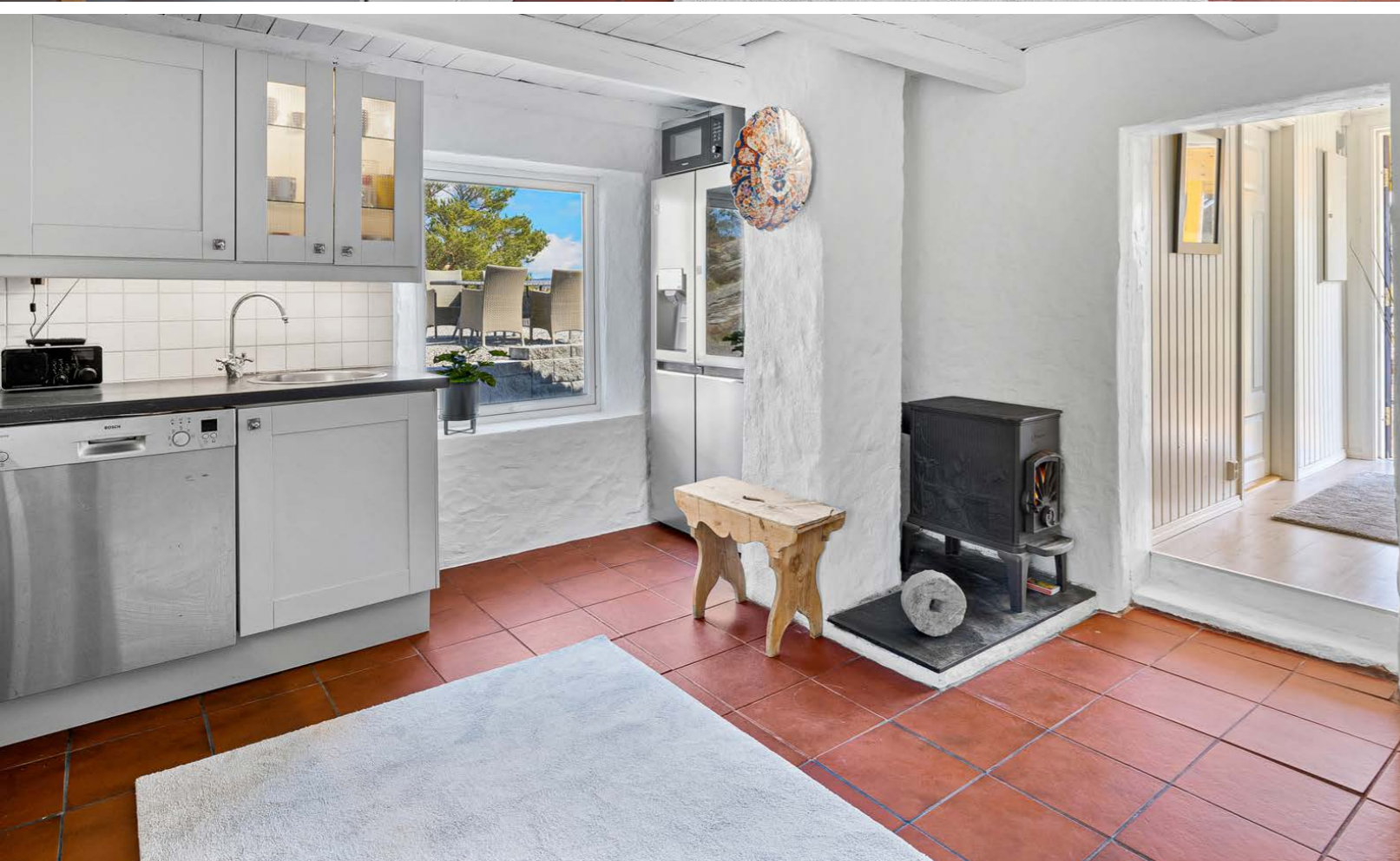
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Nabolagsprofil	77
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87

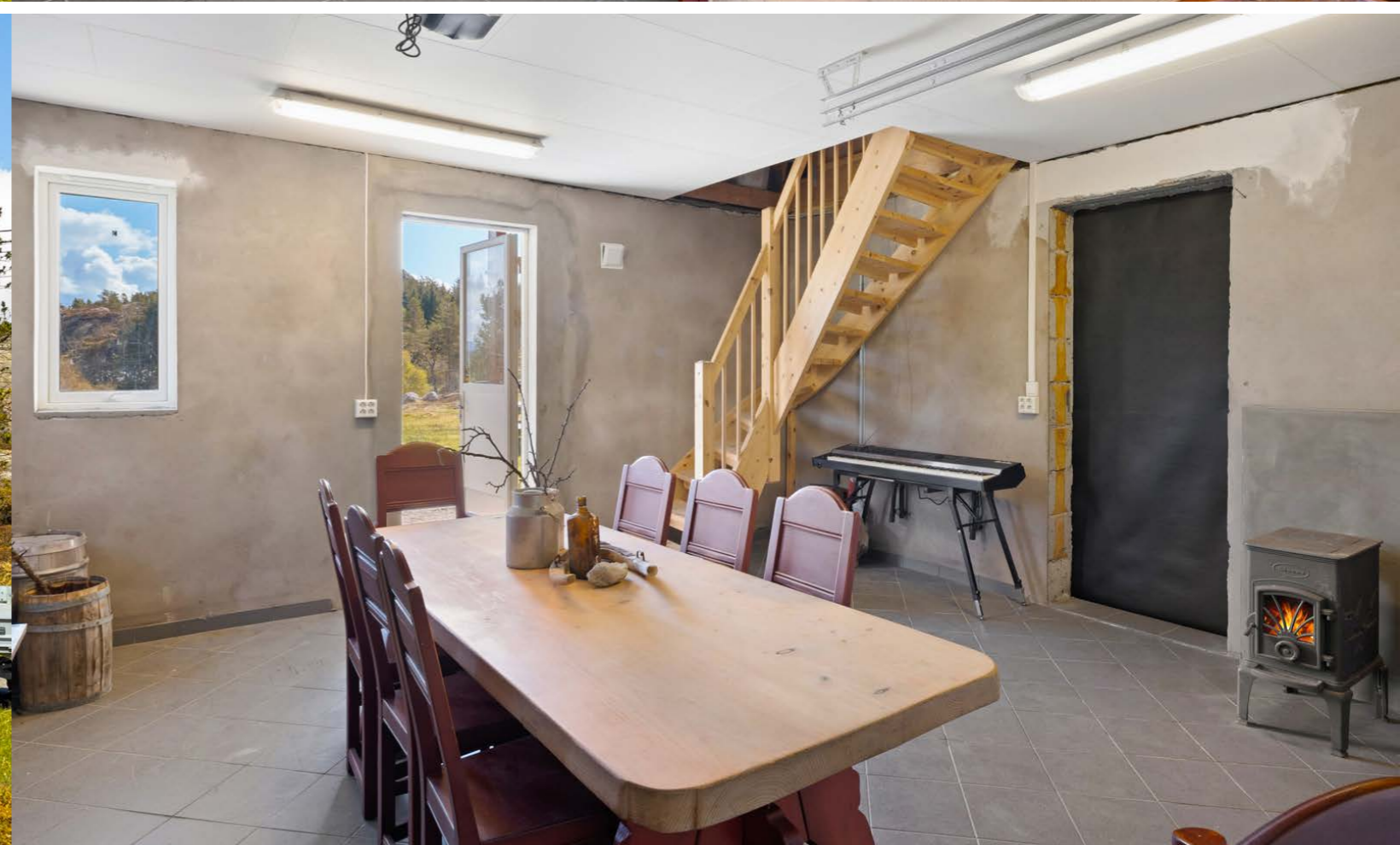




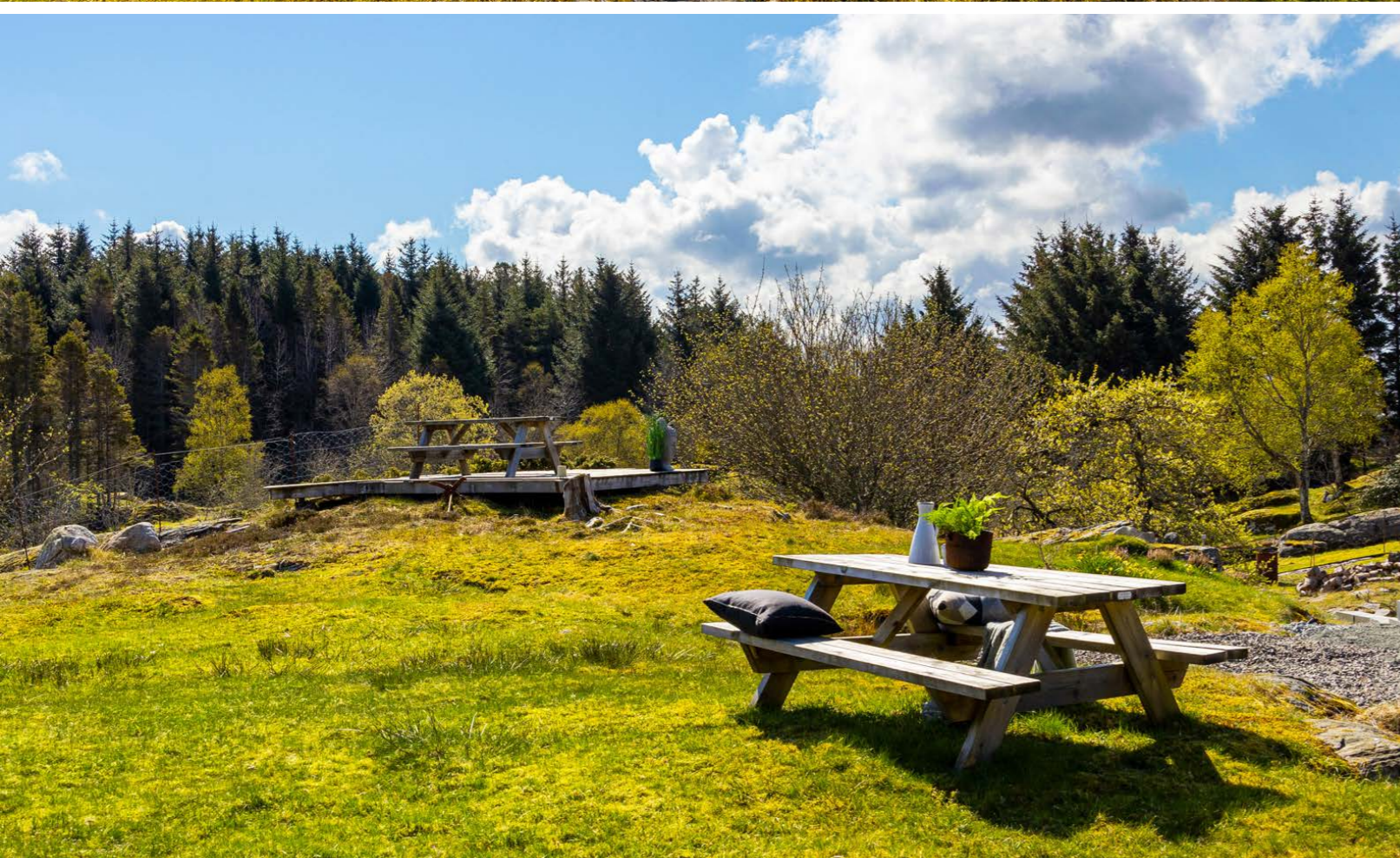

















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 103 m²

BRA totalt: 187 m²

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 16 m² Vaskerom (7,0 m²), entré/gang/
trapperom (8,5 m²). 1. etasje

BRA-i: 40 m² Entré/gang (6,6 m²), soverom 1 (5,8
m²), kjøkken (19,5 m²), bad (2,7 m²), trapperom (2,3
m²)

2. etasje

BRA-i: 28 m² Trapp (2,9 m²), stue (15,5 m²), soverom
2 (9,9 m²).

Pumpehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 58 m²

2. etasje

BRA-e: 40 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene

er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

56315 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av totalt 6 teiger, hvor 2 teiger tilhører uregistrert jordsameie.

4626-31/3 - 4 teiger:

Innmarksbeite: 0,2 dekar.

Produktiv skog: 4,9 dekar.

Annet markslag: 51,8 dekar.

Bebygd, samf, vann, bre: 2,7 dekar.

Sum grunneiendom: 59,6 dekar.

Uregistrert jordsameie: - 2 teiger:

Annet markslag: 0,1 dekar.

Bebygd, samf.,vann, bre: 0,2 dekar.

Sum: 0,3 dekar.

Det er noen uklare eiendomsgrenser, men ikke nær eiendommens bebyggelse.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Her bor du i kort avstand til sjø, fiske - og bademuligheter. Det er kort vei til Ågotnes hvor du finner flere dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000. For et utvidet butikk - og servicetilbud finner du Sartor Storsenter ca. 35 minutter unna boligen. Her finner du dagligvarebutiker, apotek, vinmonopol, kino, bowling m.m. Fra Bergen sentrum bruker du

ca. 1 time med bil og båt. Eiendommen ligger på idylliske Geitanger som er en øy hvor man har fast båt plass like ved gamle Knappskog skole.

For den turglade er det et flust av flotte turmuligheter like utenfor døren. Det er flotte turterreng fra Kobbervågen hvor du kan gå til Geitangers høyeste topp, eller gå rundtur på hele øya. Kobbavågen er et gammelt handelsted og sildemottak. I dag brukes stedet av båtfolk om sommeren. Stedet tilbyr servering og har god båthavn med strøm og vann. Det er også mulig å slå opp telt i området.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Adkomst til Geitanger via rutebåt. Forbindelsen går fra Knappskog på Sotra til Geitanger, og har flere avganger i løpet av døgnet.

Bebyggelsen

Området består av fritids - og boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Frøyen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig/fritidsbolig:

Grunnmur på eldre del av boligen er oppført i murt gråstein. Nyere del av boligen har grunnmur av murt Leca. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

Eiendommen har 46 solcellepanel som sørger for egenprodusert strøm. Strømmen som selv ikke brukes, sendes til strømnnett hvor man får betalt for den.

Driftsbygning:

Driftsbygning er oppført med grunnmur av isolerte lecablokker. Konstruksjoner over grunnmur oppført som bindingsverk med trekledning i fasade (over grunnmur). Etsasjeskiller av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein. Endringer etter byggeår (Kilde: Eier)
2019: Montert solcellepaneler.

2011:

- Oppgradert bad (egeninnsats med faglig vennehjelp)

- Skiftet alle vinduer.

- Oppgradert vaskerom samt montert «rør i rør» vannforsyning til dette rommet.

- Ny takteking på hoveddel av boligen.

- Skiftet deler av kledning mot sørøst.

2005: Bygget driftsbygning.

2004: Ny kjøkkeninnredning.

1997:

- Satt opp tilbygg til boligen.

- Original grunnmur samt bærevegg på hoveddel er beholdt og det er bygget nye konstruksjoner men beholdt eldre bjelkelag (synlig i kjøkkendel) som er av estetiske hensyn da disse ikke er bærende. Lagt nytt bjelkelag for loftsdel.

- Lagt opp el- og røranlegg.

- Ny trekledning og takteking.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: lekkasje i vegg på vaskerom i 2020.
Forsikrings sak og utbedret av fagfolk

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fikk hjelp av en venn som er murmester

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er benyttet membran.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: For noen år siden kjente vi en lukt, men er usikker på årsaken. Det har ikke vært kjent lukt de senere årene. Det finnes muligheter for å lage lufting over tak.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etablert stikkledninger med kommunalt sommervann. Pumpeledning og pumpestasjon.

Ledninger for avløp og stikkledninger er ikke gravd ned, men er under arbeid med egen gravemaskin.

Det er Elvestadrør med varmekabler som sørger for ferskvann om vinteren.

Arbeid utført av: Sartor VVS/Gjøen VVS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det kan ved svært store nedbørsmengder samle seg vann ved

kjellerinngang. Vannet har aldri trengt inn i huset. Det er viktig at drenering på nabotomt fungerer.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Huset er bygget på tuftene etter en gammel låve. Det er mindre skjevheter i bygget. I kjeller er det en svak horisontal sprekke i puss på innsiden som kan sparkles igjen og males.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har hørt lyd av mus i etasjeskillet mellom soverom og kjøkken for noen år siden.

Installerte ultralyd som har fungert fint etter dette.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Landro Elektro

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Alt arbeid på og i huset er utført av ufaglærte, men med konsulenthjelp fra byggmester og murmester. Alt av elektrisk og rørarbeid er utført av faglærte.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt arbeid på huset er utført av ufaglærte, men med konsulenthjelp fra byggmester og murmester.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har aldri sett et slikt dokument.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se servitutter.

Tilleggs kommentar:

Det er ikke helårsvann til Driftsbygning, men kan løses med varmekabler ved behov.

Innhold

Prakt eiendom som består av et enebolig/fritidsbolig, driftshus samt nausteparsell med godkjenning for oppføring av naust - i tillegg er det brygge/båtplass i båthavnen. Her kan man bo i flotte omgivelser omringet av sjø og nydelig natur, i tillegg til gode solforhold. Har du en drøm om å drive med noen form for gårdsbruk eller vil ha drømmeboligen/hytten kan denne eiendommen være selve stedet.

Enebolig/fritidsbolig:

Boligen er innholdsrik og strekker seg over 3 plan. Boligen er godt vedlikeholdt og fremstår med normal god standard på innredning og utsyr. Nydelig utsikt over området rundt samt over vannet ved eiendommen.

Boligen har hovedinngang i 1. etasje. Her er god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Fra entréen er adkomst til kjøkken, bad og soverom.

Kjøkkenet er på 19,5 kvm og utført med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Kjøkkenet har gulvvarme, samt opplegg for hvitevarer. Her er god plass til spisebordsgruppe, og trapp opp til loftsetasjen.

Badet er på 2,7 utført med fliser på gulv og vegger og inneholder benkeskap med servant, gulvmontert toalett og dusjdører i glass. Badet har varmekabler i gulv.

Soverommet i denne etasjen er 5,8 kvm med plass til ønsket innredning - seng, nattbord og garderobeskap.

Loft:

Trappeadkomst fra kjøkken til loftstue på 15,5 kvm som enkelt lar seg innrede med sofa-gruppe og tv - møbler. Her er store vinduer som sørger for rikelig med lysinnslipp.

Fra loftstuen er adkomst til soverom 2 på 9,9 kvm som lar seg innrede med stor seng, nattbord og annet ønskelig møblement.

U.etg:

Boligens underetasje har trappeadkomst fra 1. etasje, samt egen praktisk inngang fra hagen, hvor det er god plass til å henge fra seg yttertøy å sette fra seg sko. Her finner man et vaskerom på ca. 7 kvm utført med fliser på gulv og vegger. Vaskerommet inneholder dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og fordeleskap til "rør i rør" vannforsyning.

Driftsbygning:

Driftsbygningen ble oppført i 2005 og har innstallert varmepumpe som varmekilde i tillegg til ildsted i garasjedel. Bygningen strekker seg over 2 plan.

1.Etg:

Entré i lagerrom på ca. 20,6 kvm. Her er adkomst til bad på ca. 6,4 kvm. Fra lagerrommet er adkomst til garasje innredet med kjøkken. Fra garasjedelen er trappeadkomst opp til 2.etg.

2.Etg:

I denne etasjen finner man et innredet rom på 15,4 kvm, et teknisk rom på 1,3 kvm og et lagerrom på ca. 22,9 kvm.

Ved sjøen:

Det medfølger båt plass langs flytebrygge ved rødt naust. Det er også påbegynt ringmur til naust som måler ca 37 m² innvendig. Arealet kan bli noe mindre. Dette ligger ikke ved eksisterende båt plass/ brygge men lenger nord på øyen.

Pumpehus:

Pumpehuset er på 4,5 kvm.

Standard

Gulv: Fliser på bad, vaskerom, kjøkken og entré i u.etg. Ellers laminat.

Vegg: Fliser på bad og vaskerom. Ellers malte murer og veggpaneler.

Tak: Trepaneler.

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

Drenering:

Oppsummering: Det er ikke etablert grunnmursplast utover et lite stykke med grunnmursplast på nedsida hvor deler av terreng tilstøter grunnmuren. Takvann ledes til terreng. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak: Ikke funnet behov akutte for tiltak da det ikke er registrert vanninnslag i underetasje. Det anbefales dog på generelt grunnlag å legge taknedløp i drenerør som leder vann bort fra bygning.

Grunnmur og fundament:

Oppsummering: Stedvise riss i utvendig pusset overflate (TG 2) - Kan føre til fuktopptak i grunnmur. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Anbefalte tiltak: Anbefaler utvendig vedlikehold av grunnmur.

Støttemur:

Oppsummering: Rekkverk mangler (TG 2). Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak: Anbefaler montering av rekkverk på forstøtningsmurer.

Rom under terreng:

Oppsummering: Ved hulltaking ble det ikke avdekket

forhøyede fullt verdier. Det registreres dog rust på skruer som er benyttet for innfesting av platekledning (bak garderobedører). Dette kan tyde på at det er et fuktproblem i påforet vegg (TG 2) Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon (TG 2).

Anbefalte tiltak: Anbefaler ytterligere undersøkelser ved åpning av større område for videre kartlegging av evt fuktskade og omfang av denne.

Vinduer og dører:

Oppsummering: Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Vindu/dører fremstår i normalt god stand. Vinduer montert i murvegg mangler tilstrekkelig utvendig fuktsikring (TG 2)

Anbefalte tiltak: Vinduer i grunnmur bør pusses inn eller det bør monteres beslag for bedre fuktbeskyttelse mellom karm og vegg.

Yttervegger:

Oppsummering: Stedvise slitte flater (gavleveg mot vei). Belag i underkant kledning gjør det vanskelig å kontrollere om det er benyttet musetting samt om det er

etablert tilstrekkelig ventilering av kledning. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til soppeller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse. Overgang fra trekledning til grunnmur på langvegg mot kjøkken mangler endelist. - Dette kan føre til fuktinnslag (TG 2)

Anbefalte tiltak: Vedlikehold av slitte flater samt montering av endelist ved overgang trekledning/ grunnmur mot kjøkken må påregnes.

Utstyr på tak:

Oppsummering: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket (TG 2). Det er dog eget takoverbygg ved inngangsparti.

Anbefalte tiltak: Snøfanger etableres montert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Oppsummering: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 10 og 15 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Et noe større mlokalt avvik ved inngang til bad (TG 2) Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da

disse er bygget etter eldre forskrifter. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Anbefaler å demontere gulv ved bad for ytterligere

undersøkelser.

Kjøkken:

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Opplegg for hvitevarer. Det registreres skader i benkeplate med fuktskade og delaminering ved vask (TG 2) Ellers normale bruksslitasjer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning: Anbefaler utskifting av benkeplate.

Trapp:

Oppsummering: Trappen er en åpen tretrapp.

Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trapp til u.etg mangler hånd lister på vegg samt det mangler håndlist på vegg til trapp mot loftsetasje (TG 2)

Anbefalte tiltak: Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger:

Oppsummering: Vannrør av kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kombinasjon av «rør i rør» vannforsyning og vannrør av kobber. Vannet var avstengt på befaringsdagen og anlegget er derfor ikke tilstrekkelig kontrollert.

TG 2 pga alder på kobberrør.

Anbefalte tiltak: For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Elektrisk:

Oppsummering: Det er ikke opplyst om endringer på anlegg etter 1999 utover montering av solceller i 2019. Ved tidligere befaringsdag er det fremvist

samsvarserklæring på sistnevnte arbeider. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG 2 pga alder på installasjon fra 1997 da dette ble montert før krav om samsvarserklæring ble innført. Anbefalte tiltak: Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral:

Oppsummering: Varmepumpen har behov for service/rens (TG 2).

Anbefalte tiltak: Anbefaler service/rens av varmpumpen.

Varmtvannsbereder:

Oppsummering: Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er frakoblet på befaringsdagen. Fremstår noe slitt (TG 2)

Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon:

Oppsummering: Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk

fra våtrom og kjøkken. Mangler tilluftspalter under dører til oppholdsrom (TG 2)

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Anbefalte tiltak: Anbefaler etablering av tiluft til oppholdsrom som mangler dette. Dette for å få bedre sirkulasjon i boligen.

Våtrom: Vaskerom:

Oppsummering av overflater

Fallforhold: Registrert 3-4mm lokalt fall fra dør til sluk. Ellers registrert fall på øvrig i gulv i retning sluk. Oppkant på 35mm ved dør.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2) Overflater fremstår i normalt god stand. TG 2 pga svake fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater: Fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Flislim i sluket dekker selve klemringen, noe som gjør til at det ikke er mulig å verifisere om mansjetten er klemt mot sluk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Fungerer med dette avviket. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Oppsummering av fukt: Hultaking var unødvendig

da plate på vegg under trapp (mot dusjsone) var løs og fuktmåling i vegg mot våtsone lot seg gjennomføre uten å foreta hulltaking. Det ble ikke avdekket tegn til lekkasjer fra badet. Det ble dog avdekket avføring fra mus i veggen (TG 2)

Anbefalte tiltak fukt: Veggen bør renses for isolasjon og avføring fra mus. Ytterligere undersøkelser foretas for å kartlegge omfang av evt skader fra mus i veggen.

Oppsummering av overflater:

Fallforhold: 10mm lokalt fall målt 80cm fra sluk.

Ikke tilstrekkelig høyde fra topp gulv ved sluk til topp membran ved dør.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2) Riss i fuger i dusjsonen samt slitte fuger mellom gulvflis ved sluk (TG 2)

Anbefalte tiltak overflater:

Anbefaler bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.

Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Membran er ført ned i sluk men ikke klemt mot selve sluket. Dette kan føre til fuktinnslag mellom membran og sluk ved høy vannstand i sluket (TG 2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sluk må jevnlig rengjøres for god avrenning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fast plass for parkering av bil på fastlandet og båt plass for fastboende.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

84568402/84568403

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Ildsted i driftsbygning er ikke endel av feieavtalen med kommunen og er installert for evt. fremtidig bruk.

Eiendommene gnr. 31, bnr.92 og gnr. 31 og bnr 93 har felles spredning fra septiktank.

Det fremkommer i tinglyst avtale datert 04.10.2005 at vedlikehold og kostnader knyttet til sandfilter og brønn fordeles med 50% andel for hver av eiendommene.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og ildsted. Ellers elektrisk oppvarming og varmekabler på kjøkken. Tilrettelagt for vannboren gulvvarme i hele u.etg.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 6 957

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 539 484

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 157 937

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «Diverse», påløper kostnader til for

eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 3 i Øygarden kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4626/31/3:

03.08.1886 - Dokumentnr: 900048 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

01.03.1900 - Dokumentnr: 900083 - Utskifting
Gjelder innmark
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1912 - Dokumentnr: 900202 - Utskifting
Gjelder utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1913 - Dokumentnr: 900198 - Utskifting
Gjelder utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1926 - Dokumentnr: 900236 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:8
om landslott.

21.08.1943 - Dokumentnr: 2912 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:24
Med flere bestemmelser

19.10.1949 - Dokumentnr: 6347 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:33

19.10.1949 - Dokumentnr: 6348 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:34

22.08.1951 - Dokumentnr: 5696 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:40

11.08.1969 - Dokumentnr: 4631 - Bestemmelse om
veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:78
Med flere bestemmelser

11.08.1969 - Dokumentnr: 204630 - Bestemmelse
om veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:77

22.01.1970 - Dokumentnr: 369 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:77

22.01.1970 - Dokumentnr: 370 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:78

05.12.1978 - Dokumentnr: 11082 - Bestemmelse om
gjerde

16.03.1987 - Dokumentnr: 3611 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1991 - Dokumentnr: 5961 - Erklæring/avtale
JORDSKIFTESAK NR. 25/1987
ANG. BNR. 3 SIN DEL AV "KÅRMANNSHOLMEN"
MED OPPRETTELSE AV TRE NYE BRUK, BNR. 104,
105 OG 106.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1995 - Dokumentnr: 8605 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:78

Overført fra: Knr:1246 Gnr:31 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1995 - Dokumentnr: 8609 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:90
Overført fra: Knr:1246 Gnr:31 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2004 - Dokumentnr: 15983 - Jordskifte
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:1246 Gnr:31 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2005 - Dokumentnr: 15017 - Best. om båt/
bryggeplass

04.10.2005 - Dokumentnr: 15017 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:92

04.10.2005 - Dokumentnr: 15018 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1246 Gnr:31 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2006 - Dokumentnr: 576537 - Jordskifte
Sak 1200-2003-0035 Geitanger v/Nord- og
Midhordland jordskifterett.
Rettsutgreiing for sameige på bnr.31.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 905035 - Opprettelse av
matrikkelenheten

07.01.1926 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:8

10.11.1942 - Dokumentnr: 4706 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:20

21.08.1943 - Dokumentnr: 2912 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:24

19.10.1949 - Dokumentnr: 6347 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:33

19.10.1949 - Dokumentnr: 6348 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:34

22.08.1951 - Dokumentnr: 5696 - Registrering av
grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:40

28.05.1957 - Dokumentnr: 201291 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1246 Gnr:31 Bnr:55

11.08.1969 - Dokumentnr: 204630 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:77

11.08.1969 - Dokumentnr: 204631 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:78

05.12.1978 - Dokumentnr: 11082 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1246 Gnr:31 Bnr:88

19.05.1981 - Dokumentnr: 4639 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:90

26.05.1983 - Dokumentnr: 5419 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:91

20.09.1983 - Dokumentnr: 9944 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:92

20.09.1983 - Dokumentnr: 9945 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1246 Gnr:31 Bnr:93

17.06.1991 - Dokumentnr: 5961 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:104
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:105
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:106
UTSK. IFLG. JORDSKIFTESAK NR. 25/1987
ang. bnr. 3 sin del av "KÅRMANNSHOLMEN".

11.11.2004 - Dokumentnr: 17952 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:31 Bnr:121

30.12.2005 - Dokumentnr: 20600 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1246 Gnr:31 Bnr:93
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1246 Gnr:31 Bnr:122

01.01.2020 - Dokumentnr: 1067112 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1246 Gnr:31 Bnr:3

14.10.1864 - Dokumentnr: 900028 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:31 Bnr:4
om nøstplass m.v.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Det foreligger løyve til igangsetting av brygge og naust/sjøbod datert 20.03.2012. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknyttet offentlig nett. Eigedomen har vassmålar. Eigedomen har ikkje avløp. Eigedomen har ikke septiktank.

Etablert stikkledning med kommunalt vann. Pumpeledning og pumpestasjon. Ledning for avløp og stikkledning er ikke gravd ned i grøft. Det offentlige vannet fungerer således foreløpig som sommervann. Det er Elvestadrør i ferskvann som sørger for vann om vinteren.

Septiktank er tilknyttet pumpestasjon og ledning med utslipp i sjø ved naustetomt.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
PlanID: 124620130020 Plannavn: 390 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 - 2026)

Delareal: 313 m²
Arealbruk: Fiske, Nåværende

Delareal 53 361 m²:
Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og

deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Delareal: 6 180 m²
BestemmelseOmrådenavn: FO område H
KPBestemmelseHjemmel: spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Delareal: 6 180 m²
Arealbruk: Spredt boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 38 m²
Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, Nåværende

Delareal: 3 316 m²
KPHensynsonenavn: H540_8
KPAngittHensyn: Hensyn grønnstruktur

Delareal: 41 m²
Arealbruk: Andre typer bebyggelse og anlegg, Nåværende

Adgang til utleie

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

ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
130 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

131 350 (Omkostninger totalt)
147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 350 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 350

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,-, oppgjørshonorar kr 4 375,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18.018,-. Utleggene omfatter annonsering, innhenting av

kommunal informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

31.03.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503230030	
Selger 1 navn	
Arild Monsegaard Halvorsen	
Gateadresse	
Storvikavegen 39	
Poststed	Postnr
KOLLTVEIT	5360
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1992
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	1602961

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje i vegg på vaskerom i 2020. Forsikrings sak og utbedret av fagfolk

Initialer selger: AMH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fikk hjelp av en venn som er murmester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er benyttet membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

For noen år siden kjente vi en lukt, men er usikker på årsaken. Det har ikke vært kjent lukt de senere årene. Det finnes muligheter for å lage lufting over tak.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etablert stikkledninger med kommunalt sommervann. Pumpeledning og pumpestasjon. Ledninger for avløp og stikkledninger er ikke gravd ned, men er under arbeid med egen gravemaskin. Det er Elvestadrør med varmekabler som sørger for ferskvann om vinteren.

Arbeid utført av

Sartor VVS/Gjøen VVS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det kan ved svært store nedbørmengder samle seg vann ved kjellerinngang. Vannet har aldri trengt inn i huset. Det er viktig at drenering på nabotomt fungerer.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Huset er bygget på tuftene etter en gammel låve. Det er mindre skjevheter i bygget. I kjeller er det en svak horisontal sprekk i puss på innsiden som kan sparkles igjen og males.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har hørt lyd av mus i etasjeskillet mellom soverom og kjøkken for noen år siden. Installerte ultralyd som har fungert fint etter dette.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Landro Elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger: AMH

2

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Document reference: 1503230030

Tilleggs kommentar

Det er ikke helårsvann til Driftsbygning, men kan løses med varmekabler ved behov.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1503230030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Monsegaard Halvorsen	87f65297f75f91957be72ecd 2d708b80cd7f62bc	30.03.2025 07:33:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503230030

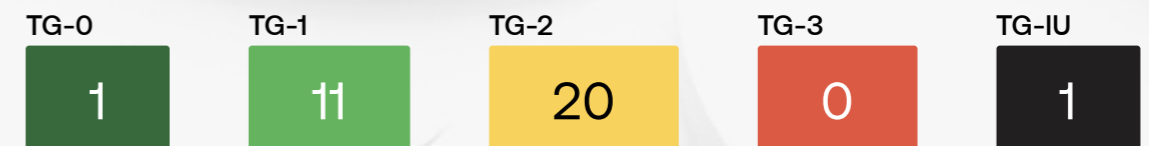
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Storvikavegen 39 5360 KOLLTVEIT

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1997
BRA: 84 m²
BRA-i: 84 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27683>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast utover et lite stykke med grunnmursplast på nedsida hvor deler av terreng tilstøter grunnmuren. Takvann ledes til terreng.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Ikke funnet behov akutte for tiltak da det ikke er registrert vanninnslag i underetasje. Det anbefales dog på generelt grunnlag å legge taknedløp i drenerør som leder vann bort fra bygning.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Stedvise riss i utvendig pusset overflate (TG 2)
- Kan føre til fuktopptak i grunnmur.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utvendig vedlikehold av grunnmur.

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler (TG 2). Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av rekkverk på forstøtningsmurer.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved hulltaking ble det ikke avdekket forhøyede fullt verdier. Det registreres dog rust på skruer som er benyttet for innfesting av platekledning (bak garderobedører). Dette kan tyde på at det er et fuktproblem i påføret vegg (TG 2)

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon (TG 2)

Vinduer og dører

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved åpning av større område for videre kartlegging av evt fuktskade og omfang av denne.

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringdagen.
Vindu/dører fremstår i normalt god stand.

Vinduer montert i murvegg mangler tilstrekkelig utvendig fuktsikring (TG 2)

Anbefalte tiltak

Vinduer i grunnmur bør pusses inn eller det bør monteres beslag for bedre fuktbeskyttelse mellom karm og vegg.

Yttervegger

Oppsummering

Stedvise slitte flater (gavleveg mot vei).

Belag i underkant kledning gjør det vanskelig å kontrollere om det er benyttet musetetting samt om det er etablert tilstrekkelig ventilering av kledning.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.

Overgang fra trekledning til grunnmur på langvegg mot kjøkken mangler endelist.
- Dette kan føre til fuktinnslag (TG 2)

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av slitte flater samt montering av endelist ved overgang trekledning/grunnmur mot kjøkken må påregnes.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket (TG 2). Det er dog eget takoverbygg ved inngangsparti.

Anbefalte tiltak

Snøfanger etableres montert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 10 og 15 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Et noe større lokalt avvik ved inngang til bad (TG 2)

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Anbefaler å demontere gulv ved bad for ytterligere undersøkelser.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer.

Det registreres skader i benkeplate med fuktskade og delaminering ved vask (TG 2)
Ellers normale bruksslitasjer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler utskifting av benkeplate.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trapp til u.etg mangler hånd lister på vegg samt det mangler håndlist på vegg til trapp mot loftsetasje (TG 2)

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør av kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kombinasjon av «rør i rør» vannforsyning og vannrør av kobber.

Vannet var avstengt på befaringdagen og anlegget er derfor ikke tilstrekkelig kontrollert. TG 2 pga alder på kobberrør.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke opplyst om endringer på anlegg etter 1999 utover montering av solceller i 2019. Ved tidligere befaring er det fremvist samsvarserklæring på sistnevnte arbeider.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG 2 pga alder på installasjon fra 1997 da dette ble montert før krav om samsvarserklæring ble innført.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpen har behov for service/rens (TG 2)

Varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak

Anbefaler service/rens av varmpumpen.

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er frakoblet på befaringdagen. Fremstår noe slitt (TG 2)

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra våtrom og kjøkken. Mangler tilluftspalter under dører til oppholdsrom (TG 2)

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Anbefalte tiltak

Anbefaler etablering av til luft til oppholdsrom som mangler dette. Dette for å få bedre sirkulasjon i boligen.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
Registrert 3–4mm lokalt fall fra dør til sluk. Ellers registrert fall på øvrig i gulv i retning sluk. Oppkant på 35mm ved dør.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Overflater fremstår i normalt god stand.
TG 2 pga svake fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater

Fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Flislim i sluket dekker selve klemringen, noe som gjør til at det ikke er mulig å verifisere om mansjetten er klemt mot sluk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Oppsummering av fukt

Hulkittaking var nødvendig da plate på vegg under trapp (mot dusjsone) var løs og fuktmåling i vegg mot våtsone lot seg gjennomføre uten å foreta hulltaking.

Det ble ikke avdekket tegn til lekkasjer fra badet. Det ble dog avdekket avføring fra mus i veggen (TG 2)

Anbefalte tiltak fukt

Veggen bør renses for isolasjon og avføring fra mus. Ytterligere undersøkelser foretas for å kartlegge omfang av evt skader fra mus i veggen.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:

10mm lokalt fall målt 80cm fra sluk. Ikke tilstrekkelig høyde fra topp gulv ved sluk til topp membran ved dør. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Riss i fuger i dusjsonen samt slitte fuger mellom gulvflis ved sluk (TG 2)

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Membran er ført ned i sluk men ikke klemt mot selve sluket. Dette kan føre til fuktinnslag mellom membran og sluk ved høy vannstand i sluket (TG 2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Sluk må jevnlig rengjøres for god avrenning.

Bygningsdeler med TG-IU

Vannbåren varme

Oppsummering

Tilrettelagt for vannboren gulvvarme i hele u.etg (opplyst fra eier).

Det er ikke gitt opplysninger om at dette er i drift og er derfor ikke videre undersøkt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.2.2025

Rapportdato
24.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Arild Monsegaard Halvorsen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Thomas Frøyen
Firma: Frøyen Takst AS
Adresse: Krakhellevegen 383, 6924
Hardbakke

Telefon: 40099909
Epost: thomas@froyentakst.no



Om bygningsakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endinger opplyst fra eier.

Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse: Stovikavegen 39, 5360 Kolltveit

Kommunenr: 4626

Gårdsnr: 31

Bruksnr: 3

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1997 - Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur på eldre del av boligen er oppført i murt gråstein. Nyere del av boligen har grunnmur av murt Leca. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad, vaskerom, kjøkken og entré i u.etg. Ellers laminat.

Vegg: Fliser på bad og vaskerom. Ellers malte murer og veggpaneler.

Tak: Trepaneler.

ENDINGER ETTER BYGGEÅR (Kilde: Tidligere eier)

2019: Montert solcellepaneler.

2011:

- Oppgradert bad (egeninnsats med faglig vennehjelp)

- Skiftet alle vinduer.

- Oppgradert vaskerom samt montert «rør i rør» vannforsyning til dette rommet.

- Ny taktekkning på hoveddel av boligen.

- Skiftet deler av kledning mot sørøst.

2005: Bygget driftsbygning.

2004: Ny kjøkkeninnredning.

1997:

- Satt opp tilbygg til boligen.

- Original grunnmur samt bærevegg på hoveddel er beholdt og det er bygget nye konstruksjoner men beholdt eldre bjelkelag (synlig i kjøkkendel) som er av estetiske hensyn da disse ikke er bærende. Lagt nytt bjelkelag for loftsdel.

- Lagt opp el- og røranlegg.

- Ny trekledning og taktekkning.

OPPVARMING

Varmepumpe og ildsted. Ellers elektrisk oppvarming og varmekabler på kjøkken. Tilrettelagt for vannboren gulvvarme i hele u.etg.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

PARKERING

Fast plass på fastlandet og båtplass for fastboende.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standard (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	84	84	0	0	0
Pumpehus	5	0	5	0	0
Driftsbygning	98	0	98	0	0
Totalt m²	187	84	103	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	16	16	0	0	0
1. etasje	40	40	0	0	0
Loft	28	28	0	0	0
Totalt m²	84	84	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	16	16	0	- Vaskerom: 7,0 m ² - Entré/gang/trapperom: 8,5 m ² Takhøyde: 2,30m	
1. etasje	40	40	0	- Entré/gang: 6,6 m ² - Soverom 1: 5,8 m ² - Kjøkken: 19,5 m ² - Bad: 2,7 m ² - Trapperom: 2,3 m ² Takhøyde gang: 2,16m Takhøyde kjøkken: 2,18m	3,1 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.
Loft	28	28	0	- Trapp: 2,9 m ² - Stue: 15,5 m ² - Soverom 2: 9,9 m ² Takhøyde vaterhimling: 2,31m	
Totalt m²	84	84	0		

Bygning: Pumpehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		- Pumpehus: 4,5 m ²
Totalt m²	5	0	5		

Bygning: Driftsbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	0	58	0	0
2. etasje	40	0	40	0	0
Totalt m²	98	0	98	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	0	58		- Lagerrom: 20,6 m ² - Bad/stellerom: 6,4 m ² - Garasje: 28,6 m ² Takhøyde: 2,60m
2. etasje	40	0	40		- Innredet rom: 15,4 m ² - Teknisk rom: 1,3 m ² - Lagerrom/trapperom: ca 22,9 m ²
Totalt m²	98	0	98		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke etablert grunnmursplast utover et lite stykke med grunnmursplast på nedsida hvor deler av terreng tilstøter grunnmuren. Takvann ledes til terreng.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke funnet behov akutte for tiltak da det ikke er registrert vanninnslag i underetasje. Det anbefales dog på generelt grunnlag å legge taknedløp i drensør som leder vann bort fra bygning.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Gråsteinsmur
På hoveddel er det mut gråsteinsmur. Nyere del (tilbygg) av murt Leca.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>Stedvise riss i utvendig pusset overflate (TG 2) - Kan føre til fuktopptak i grunnmur.</p> <p>Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utvendig vedlikehold av grunnmur.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjøvheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Rekkverk mangler (TG 2). Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler montering av rekkverk på forstøtningsmur.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Ved hulltaking ble det ikke avdekket forhøyede fullt verdier. Det registreres dog rust på skruer som er benyttet for innfesting av platekledning (bak garderobedører). Dette kan tyde på at det er et fuktproblem i påforet vegg (TG 2)</p> <p>Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon (TG 2)</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser ved åpning av større område for videre kartlegging av evt fuktskade og omfang av denne.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen. Profilerte entrédører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Vindu/dører fremstår i normalt god stand.</p> <p>Vinduer montert i murvegg mangler tilstrekkelig utvendig fuktsikring (TG 2)</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer i grunnmur bør pusses inn eller det bør monteres beslag for bedre fuktbeskyttelse mellom karm og vegg.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Stedvise slitte flater (gavlvegg mot vei).

Belag i underkant kledning gjør det vanskelig å kontrollere om det er benyttet musetetting samt om det er etablert tilstrekkelig ventilering av kledning.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.

Overgang fra trekledning til grunnmur på langvegg mot kjøkken mangler endelist.
- Dette kan føre til fuktinnslag (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av slitte flater samt montering av endelist ved overgang trekledning/grunnmur mot kjøkken må påregnes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Lukket takkonstruksjon uten mulighet for besiktigelse. Ikke funnet innvendige tegn til skader.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket (TG 2). Det er dog eget takoverbygg ved inngangsparti.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger etableres montert for god personsikkerhet.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 10 og 15 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Et noe større lokalt avvik ved inngang til bad (TG 2)	
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Anbefaler å demontere gulv ved bad for ytterligere undersøkelser.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer.	
Det registreres skader i benkeplate med fuktskade og delaminering ved vask (TG 2) Ellers normale bruksslitasjer.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler utskifting av benkeplate.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Trapp i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trapp til u.etg mangler hånd lister på vegg samt det mangler håndlist på vegg til trapp mot loftsetasje (TG 2)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Vann var avstengt på befaringsdagen. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Synlige avløpsrør i plast/pvc til septiktank. Avløp i gulv på vaskerom er ikke ført til septiktank. Avløp fra vaskemaskin er ført til septiktank. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Lagt inn «rør i rør» vannforsyning med fordelerskap i vaskerom. Pex-rør er ført videre og er tilkoblet originale kobberrør som leder vann til bad og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør av kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Kombinasjon av «rør i rør» vannforsyning og vannrør av kobber.</p> <p>Vannet var avstengt på befaringsdagen og anlegget er derfor ikke tilstrekkelig kontrollert. TG 2 pga alder på kobberrør.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Det er ikke opplyst om endringer på anlegg etter 1999 utover montering av solceller i 2019. Ved tidligere befaring er det fremvist samsvarserklæring på sistnevnte arbeider.</p> <p>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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>TG 2 pga alder på installasjon fra 1997 da dette ble montert før krav om samsvarserklæring ble innført.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av vannbåren varme	TG-IU
<p>Tilrettelagt for vannboren gulvvarme i hele u.etg (opplyst fra eier).</p> <p>Det er ikke gitt opplysninger om at dette er i drift og er derfor ikke videre undersøkt.</p>	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent alder på pumpe.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmepumpen har behov for service/rens (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler service/rens av varmpumpen.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod under trapp.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
Ukjent. Antatt 115 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er frakoblet på befaringdagen. Fremstår noe slitt (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra våtrom og kjøkken. Mangler tilluftspalter under dører til oppholdsrom (TG 2)	
Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler etablering av til luft til oppholdsrom som mangler dette. Dette for å få bedre sirkulasjon i boligen.	

6.24 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater med unntak av yttervegg som består av pusset muroverflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår» (2011)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: Registrert 3-4mm lokalt fall fra dør til sluk. Ellers registrert fall på øvrig i gulv i retning sluk. Oppkant på 35mm ved dør. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)	
Overflater fremstår i normalt god stand. TG 2 pga svake fallforhold.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fungerer med dette avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Flislim i sluket dekker selve klemringen, noe som gjør til at det ikke er mulig å verifisere om mansjetten er klemt mot sluk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fungerer med dette avviket. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning	
- Opplegg for vaskemaskin	
- Dusjkabinett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking var unødvendig da plate på vegg under trapp (mot dusjsone) var løs og fuktmåling i vegg mot våtsone lot seg gjennomføre uten å foreta hulltaking.	
Det ble ikke avdekket tegn til lekkasjer fra badet. Det ble dog avdekket avføring fra mus i veggen (TG 2)	

Anbefalte tiltak fukt
Veggen bør renses for isolasjon og avføring fra mus. Ytterligere undersøkelser foretas for å kartlegge omfang av evt skader fra mus i veggen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår» (2011 - egeninnsats)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 10mm lokalt fall målt 80cm fra sluk. Ikke tilstrekkelig høyde fra topp gulv ved sluk til topp membran ved dør. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)	
Riss i fuger i dusjsone samt slitte fuger mellom gulvflis ved sluk (TG 2)	
Anbefalte tiltak overflater	
Anbefaler bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Membran er ført ned i sluk men ikke klemt mot selve sluket. Dette kan føre til fuktinnslag mellom membran og sluk ved høy vannstand i sluket (TG 2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Sluk må jevnlig rengjøres for god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Gulvmontert toalett	
- Benkeskap med servant	
- Dusjdører i glass	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storvikavegen 39, 5360 KOLLTVEIT								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	124620130020		
Navn	390 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 - 2026)		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.06.2015		
Bestemmelser	- http://webhotell.galino.no/GisLinePlanarkiv/4626/124620130020/Dokumenter/20130020%20DEL4%20foresegner%20vedtak%20kommuneplan.pdf		
Delarealer	Delareal	313 m ²	Arealbruk Fiske,Náværende
	Delareal	53 361 m ²	Arealbruk LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Náværende
	Delareal	6 180 m ²	BestemmelseOmrådenavn FO område H KPBestemmelseHjemmel spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
	Delareal	6 180 m ²	Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Náværende
	Delareal	38 m ²	Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner,Náværende
	Delareal	3 316 m ²	KPHensynsonenavn H540_8 KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur
	Delareal	41 m ²	Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Náværende

Storvikavegen 39

Nabolaget Knappskog - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fjæreide kryss	27 min	Linje 449, 460, 460E, 462, 475, 479	2.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen	50 min	Linje L4, F4, R40	24 km
Bergen Flesland	54 min		

Skoler

Knappskog skule (1-7 kl.)	27 min	242 elever, 15 klasser	2.7 km
Tranevågen ungdomsskule (8-10 kl.)	34 min	413 elever, 18 klasser	7.9 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	36 min	505 elever, 20 klasser	8.8 km
Sotra vidaregåande skule	36 min	720 elever	8.9 km
Olsvikåsen vidaregåande skole	44 min	430 elever, 26 klasser	17.8 km

«Fint nabolag med hyggelige mennesker. Ligger utrolig flott til og ikke minst nært fjell og utmark»



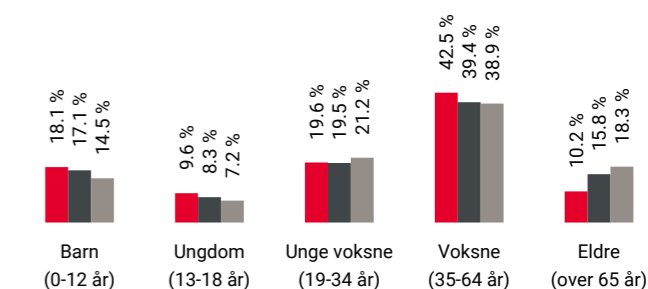
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Knappskog	1 532	581
Øygarden kommune	39 032	16 015
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Knappskog barnehage (1-5 år)	28 min	79 barn	2.8 km
Havhesten Fus barnehage (1-5 år)	29 min	84 barn	5.1 km
Naustvika barnehage (1-5 år)	32 min	89 barn	6.6 km

Dagligvare


Kiwi Ågotnes	31 min	PostNord	6.1 km
Bunnpris Ågotnes	33 min	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6.9 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

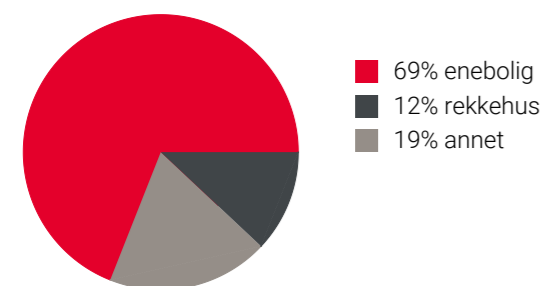
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Knappskog skule 25 min 
Aktivitetshall, ballspill, basket 2.1 km
-  Grotvika nærmiljøanlegg 26 min 
Ballspill 2.5 km
-  Nr1 Fitness Xpress Ågotnes 32 min 
-  Sprek & Blid Ågotnes 32 min 




Boligmasse



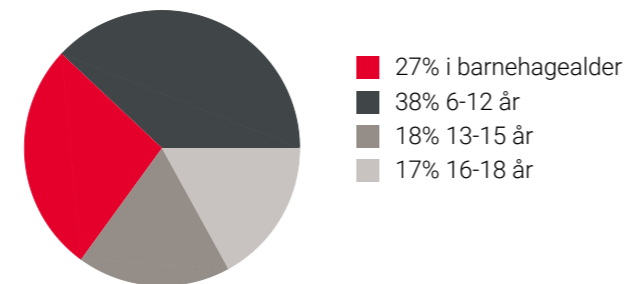
«Kort vei til sjøen»
Sitat fra en lokalkjent



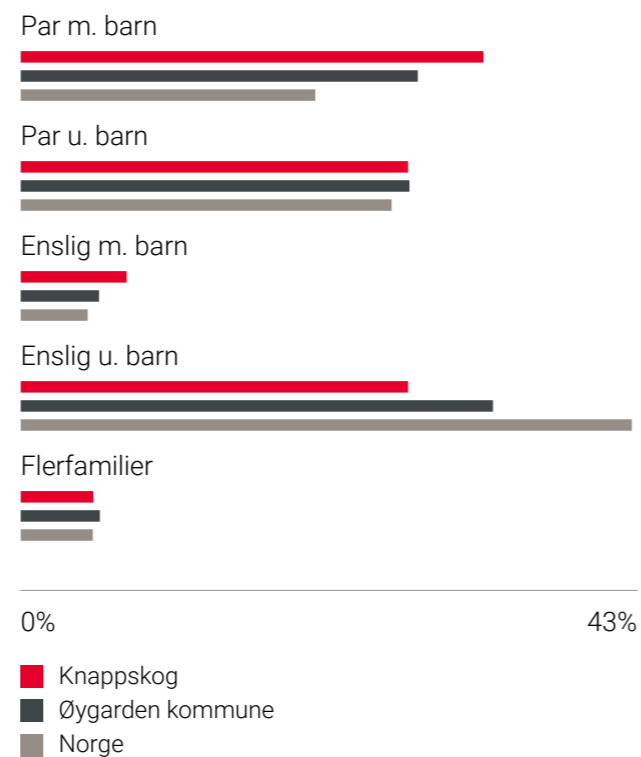
Varer/Tjenester

-  Sartor Storsenter 34 min 
-  Apotek 1 Ågotnes 32 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

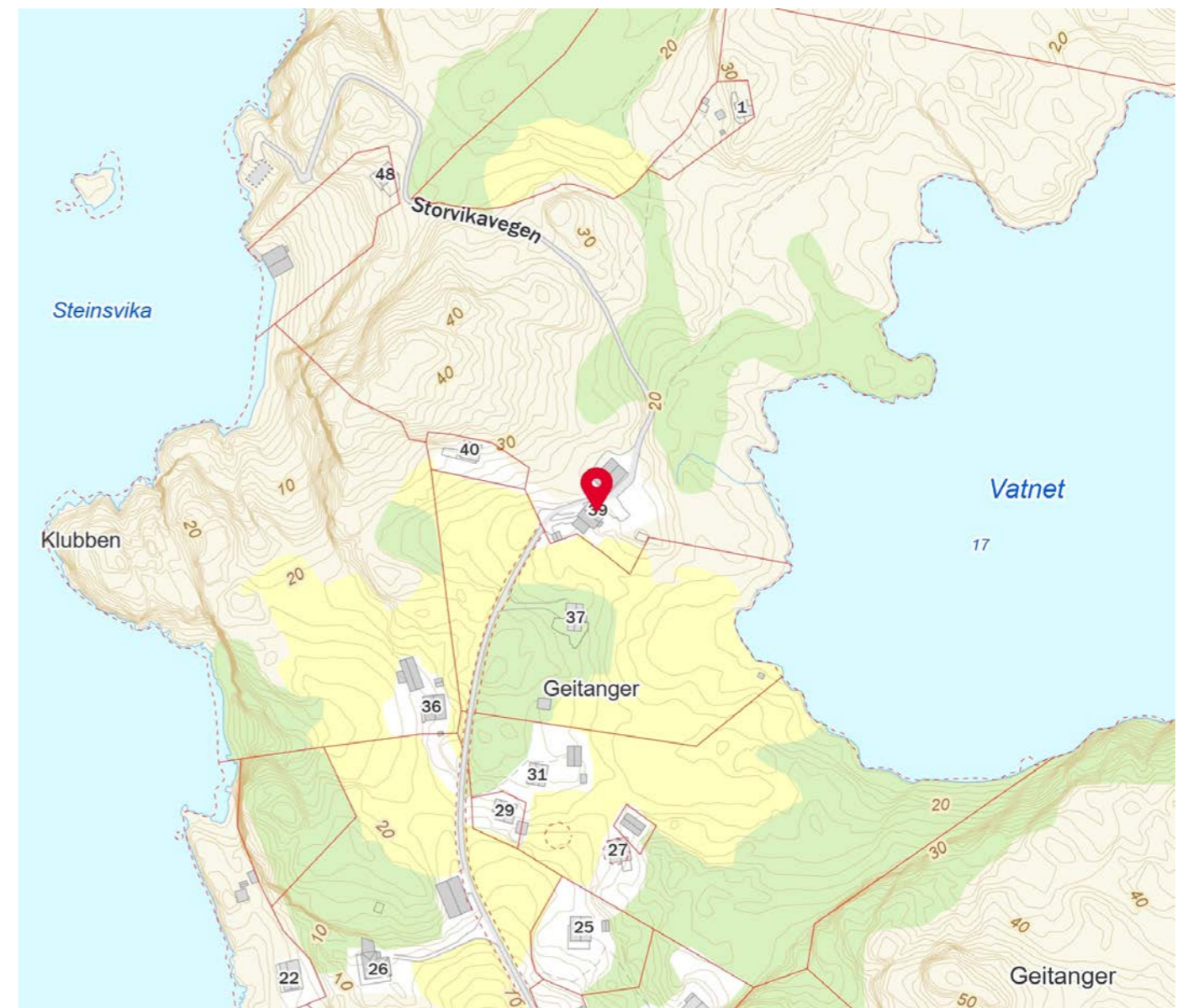
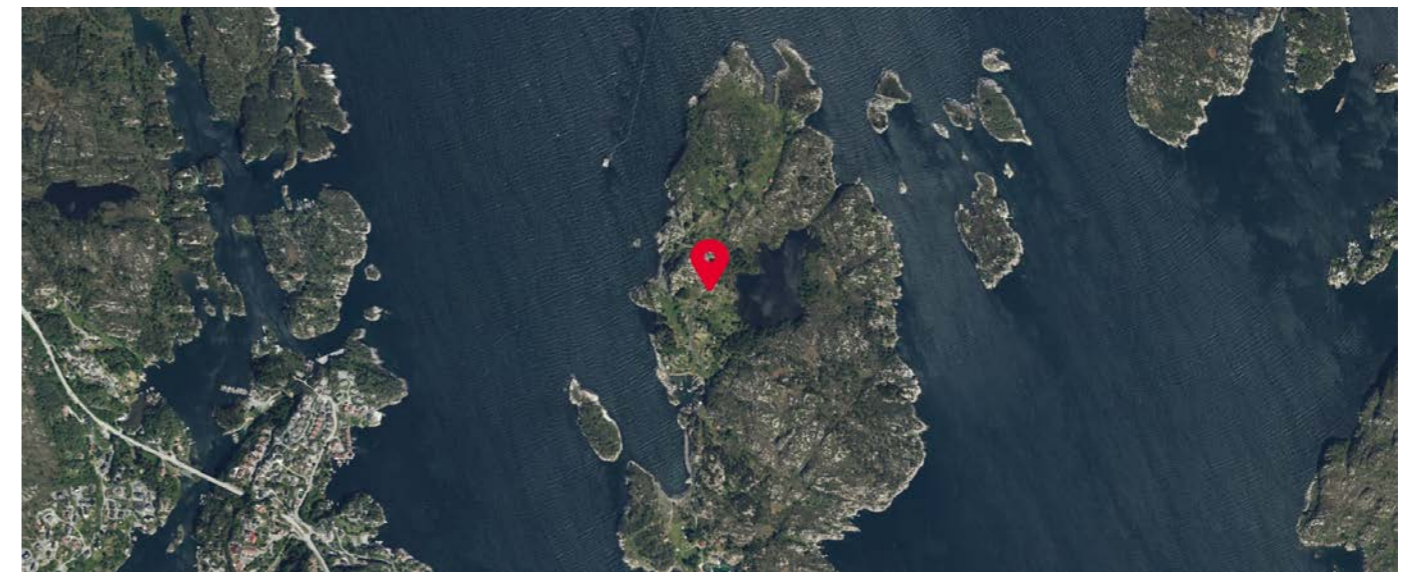


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

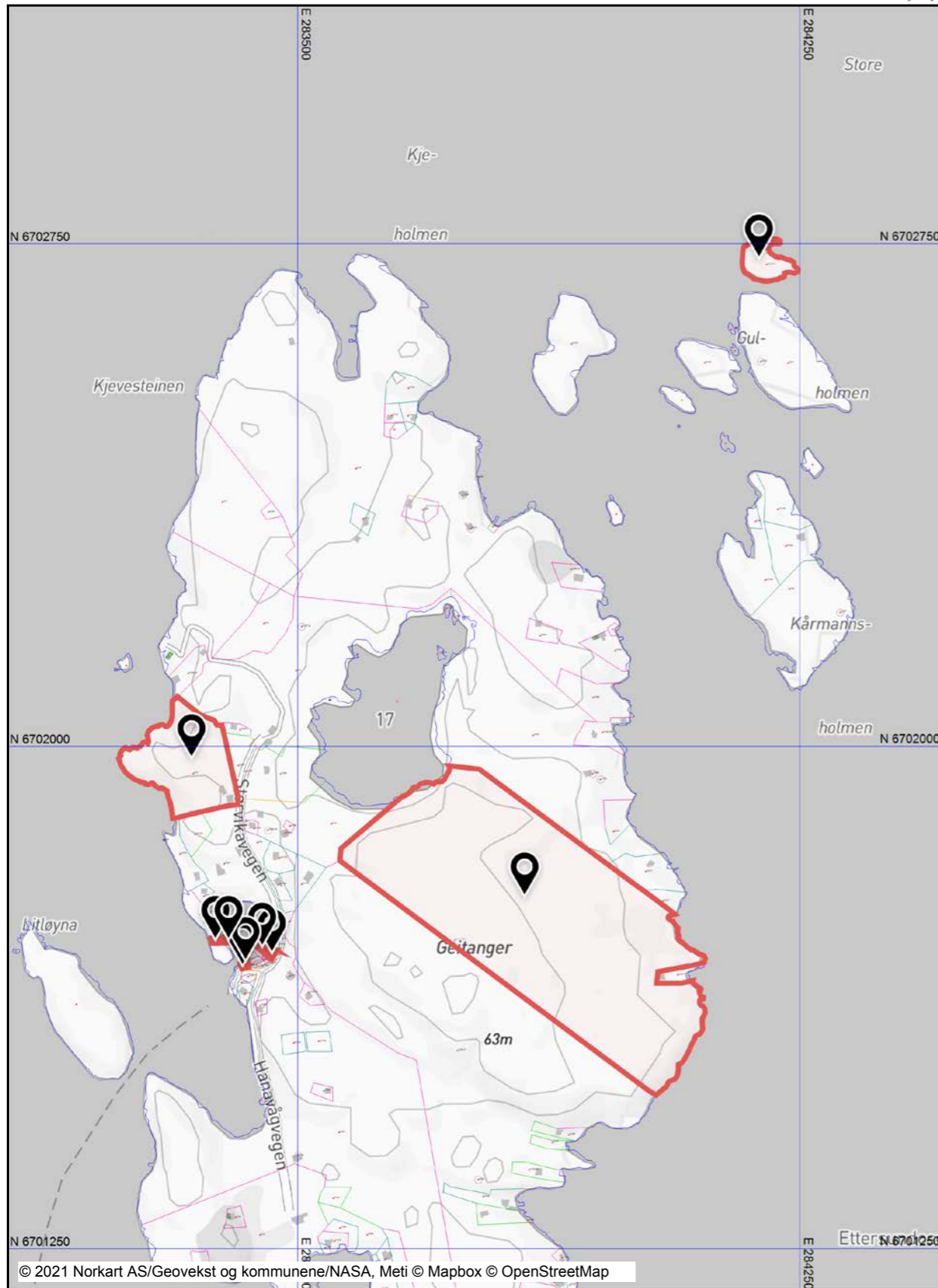


31/1

Dato: 21.04.2021

Målestokk: 1:7500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2021 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

- Matrikkelkart**
- Grunneiendom
 - Hjelpelinje veg
 - Hjelpelinje fiktiv
 - Hjelpelinje vannkant
 - Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
 - Grense <= 10 cm
 - Grense <= 30 cm
 - Grense < 200 cm
 - Grense < 500 cm
 - Grense >= 500 cm
- Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)**
- Godkj. Nybygg
 - Godkj. Tilbygg
 - Godkj. Påbygg
 - Godkj. Tiltak
 - Uspes. Tiltak
 - Omriss Tiltak
 - Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
 - Godkj. Tiltak



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stovikavegen 39
5360 KOLLTVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre