

aktiv.

Engevikvegen 16A, 5302 STRUSSHAMN

Stilfull og moderne enebolig med utleiedel, herlig terrasse og flotte kvaliteter! Kort vei til hverdagsfasiliteter.



Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

Oliver Faraji

Mobil 466 27 669
E-post oliver.faraji@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 790 000,-
Omkostn.: Kr 170 990,-
Total ink omk.: Kr 6 960 990,-
Selger: Håvard Bekkenes Bjørnsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 192/192 kvm
Tomtstr.: 749 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 313
Oppdragsnr.: 1503240266

Stilfull og moderne enebolig med utleiedel, herlig terrasse og flotte kvaliteter! Kort vei til

Aktiv Eiendomsmegling v/ Oliver Faraji har gleden av å presentere Engevikvegen 16A! En stilfull og moderne enebolig med utleiedel som i løpet av de siste årene har gjennomgått flere store oppgraderinger. Her kan nevnes nytt bad (2023), nytt HTH kjøkken, komplett nytt rørlegg, i tillegg til oppussing av overflater, spotter og nye dører i store deler av boligen m.m.

Litt om kvaliteter:

- Muligheter for leie av båtplass
- 3 gode soverom
- Herlig terrasse på ca. 43 m²
- Utleiedel med åpen stue/kjøkkenløsning, bad, bod og soverom
- Gode parkeringsmuligheter
- Kort vei til populære turterreng og sjø
- Nærhet til butikk - og servicetilbud på Askøy
- Gåavstand til skole, barnehage og busstopp
- Ca. 15 min kjøring til Bergen Sentrum

Velkommen til visning - husk påmelding hos megler



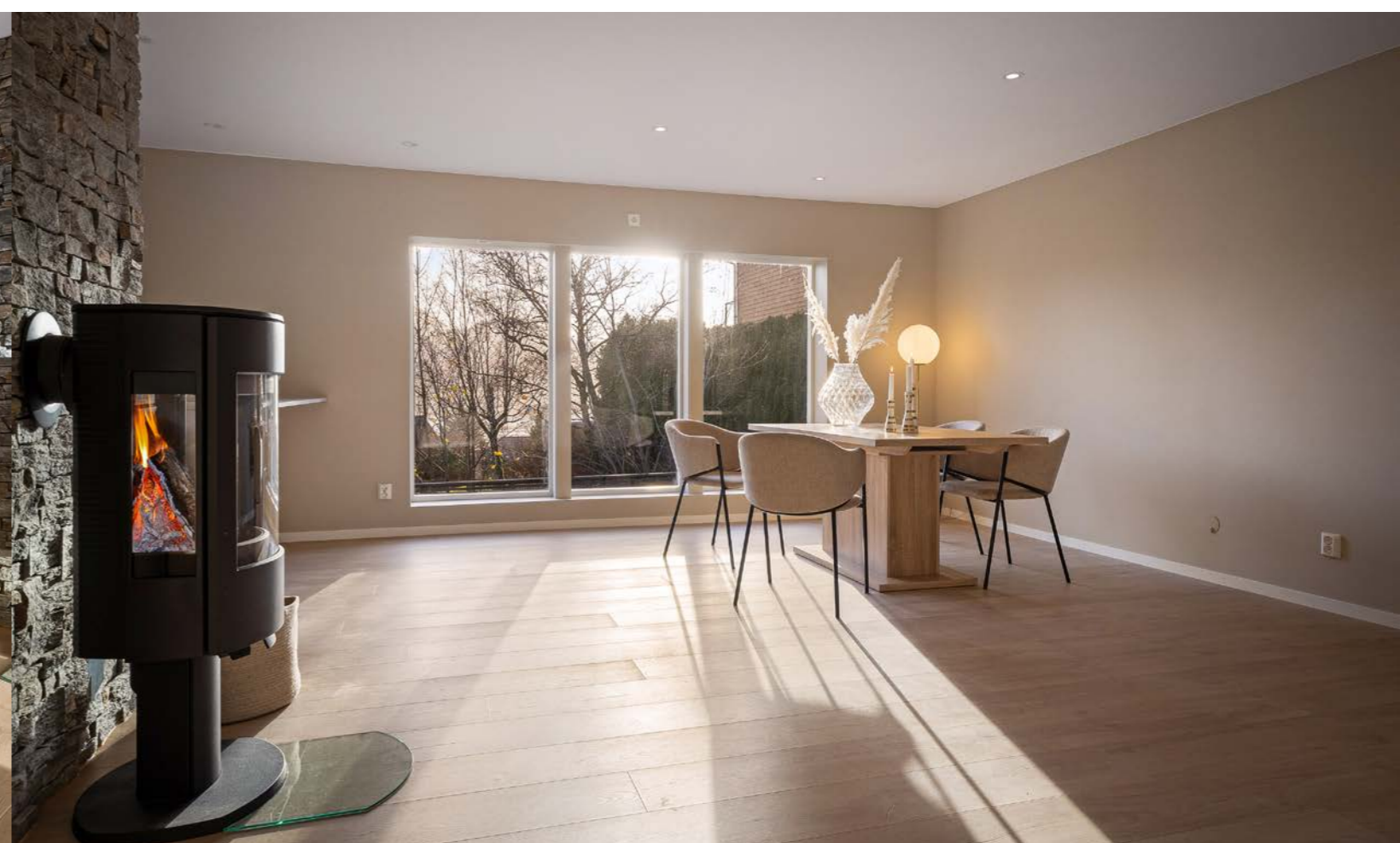
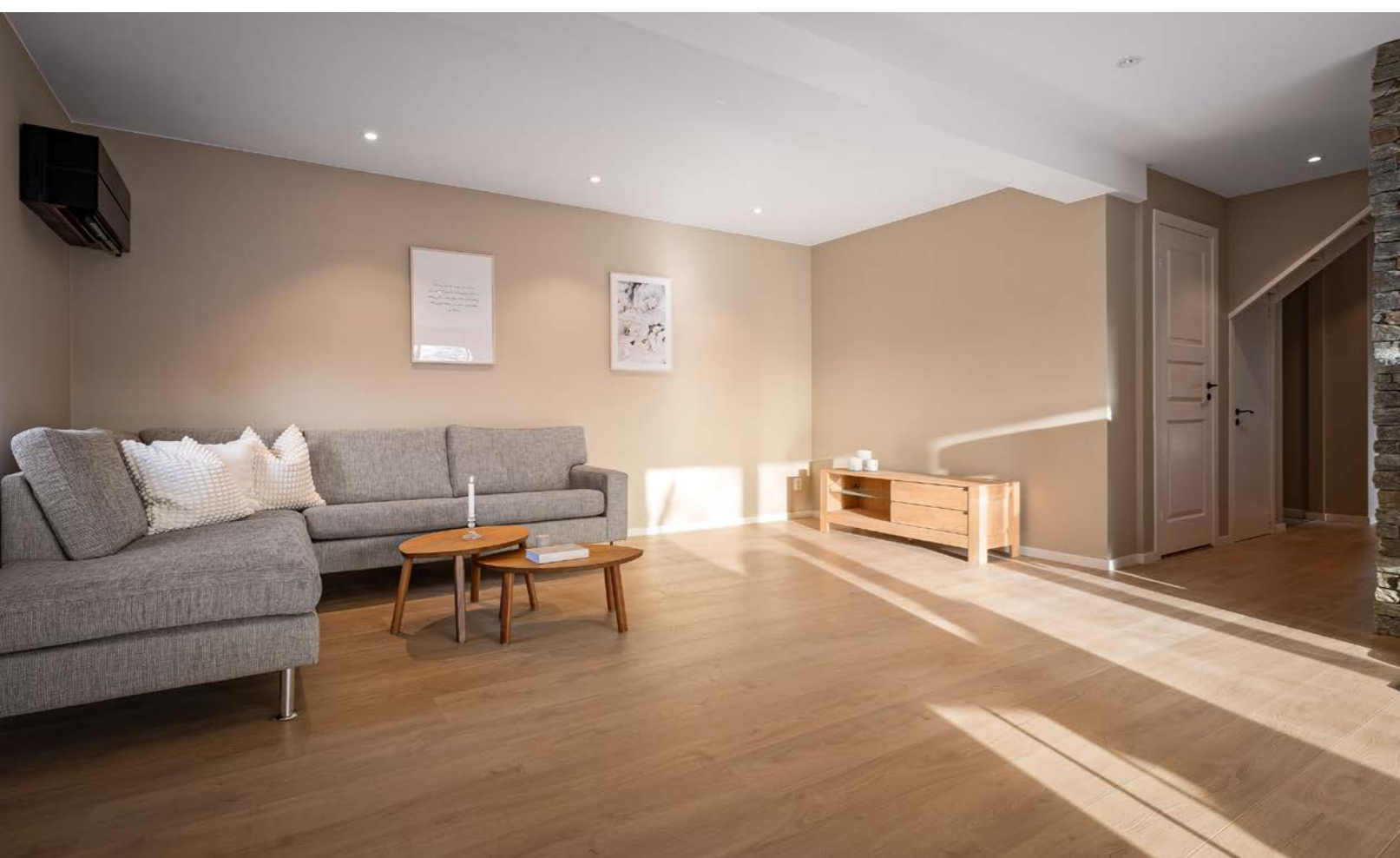
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	81
Forbrukerinformasjon	90
Budskjema	91

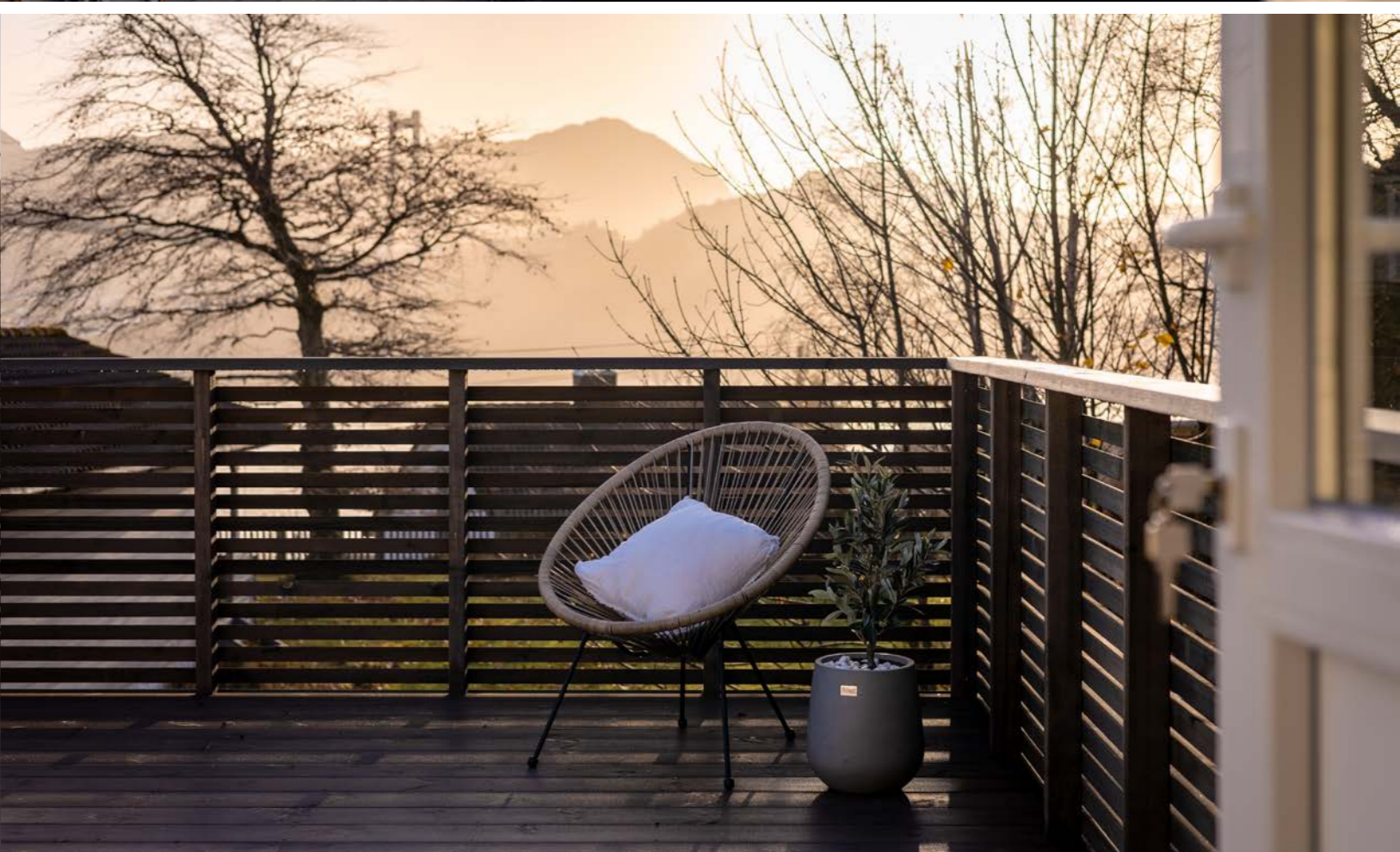
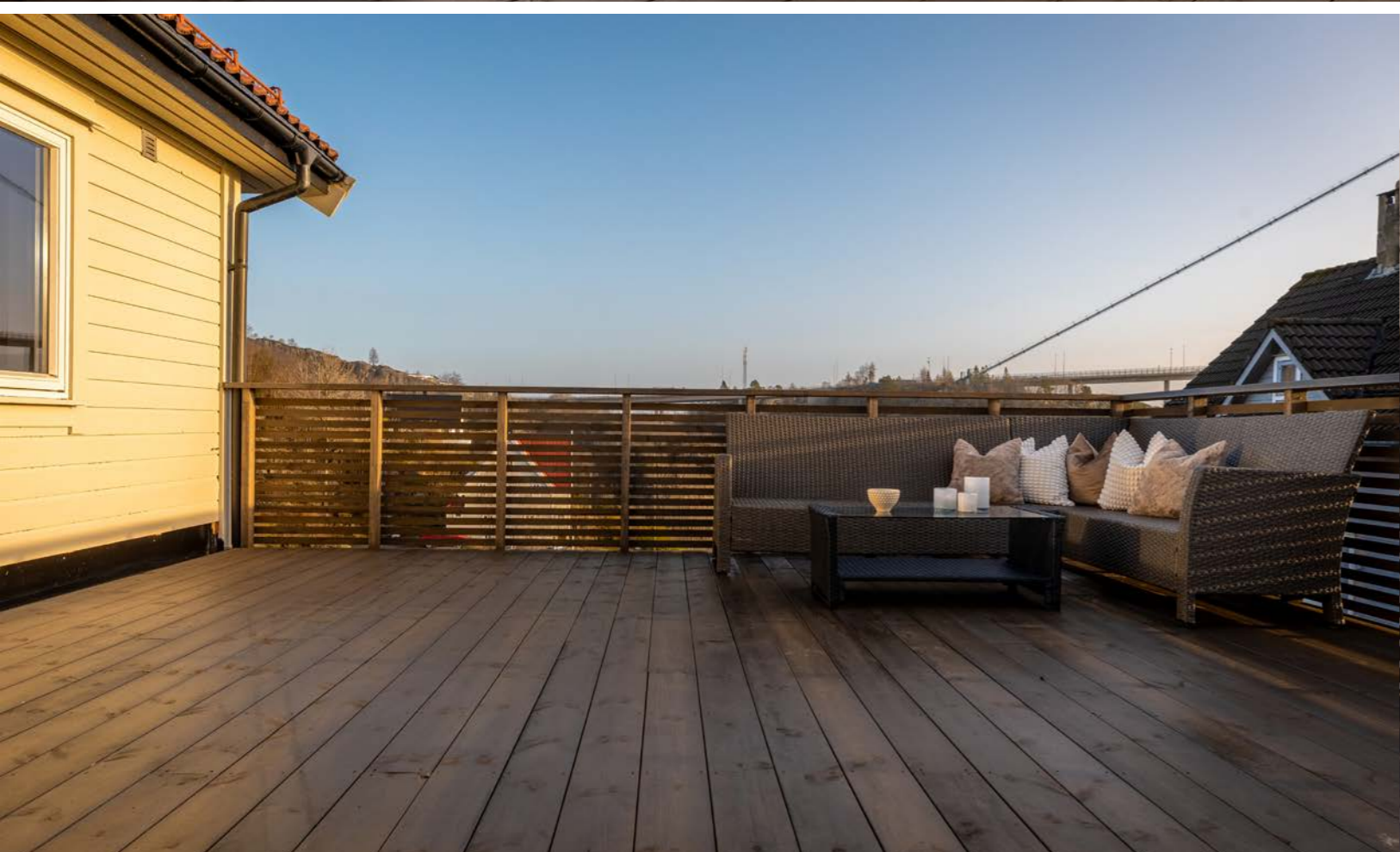


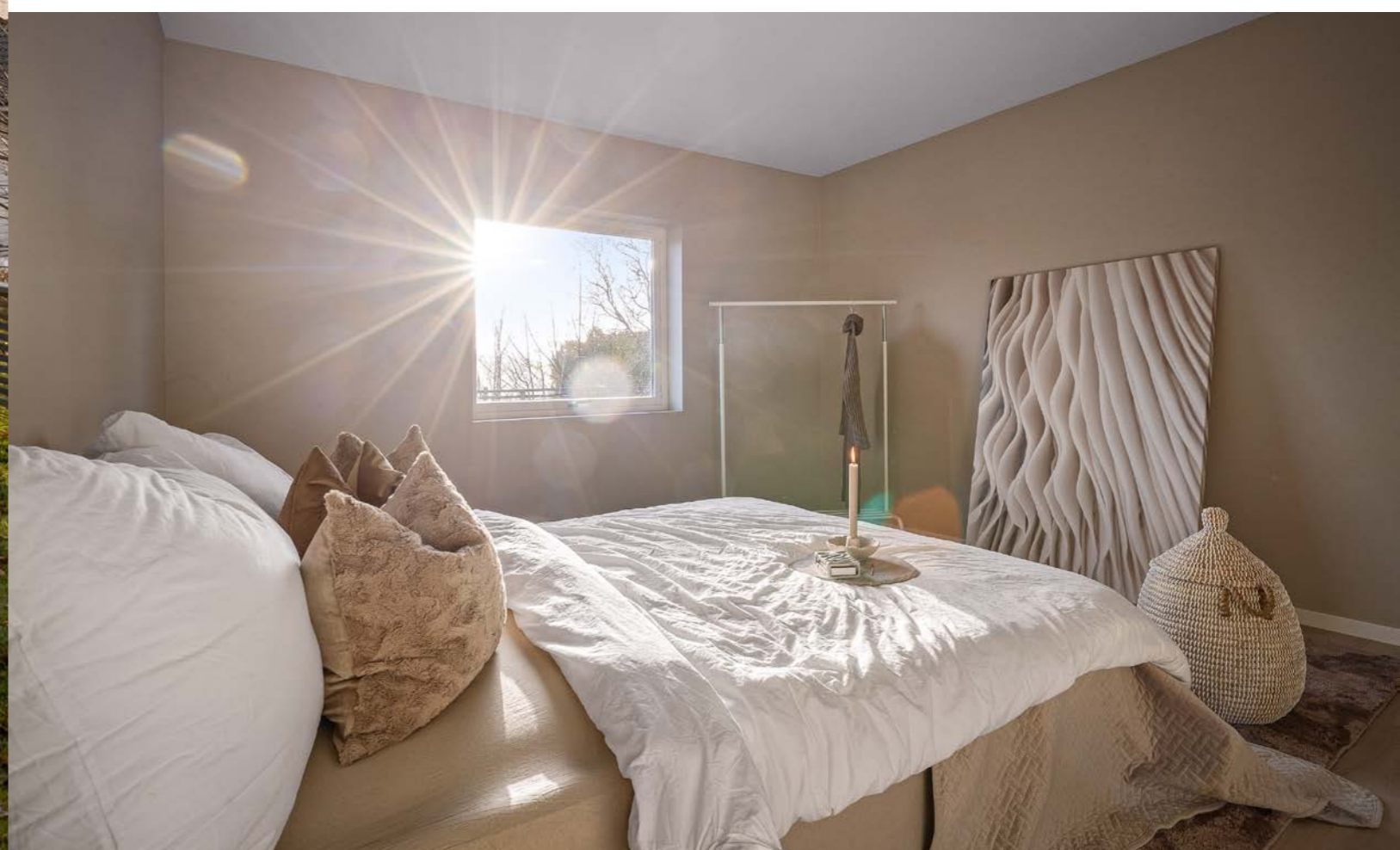




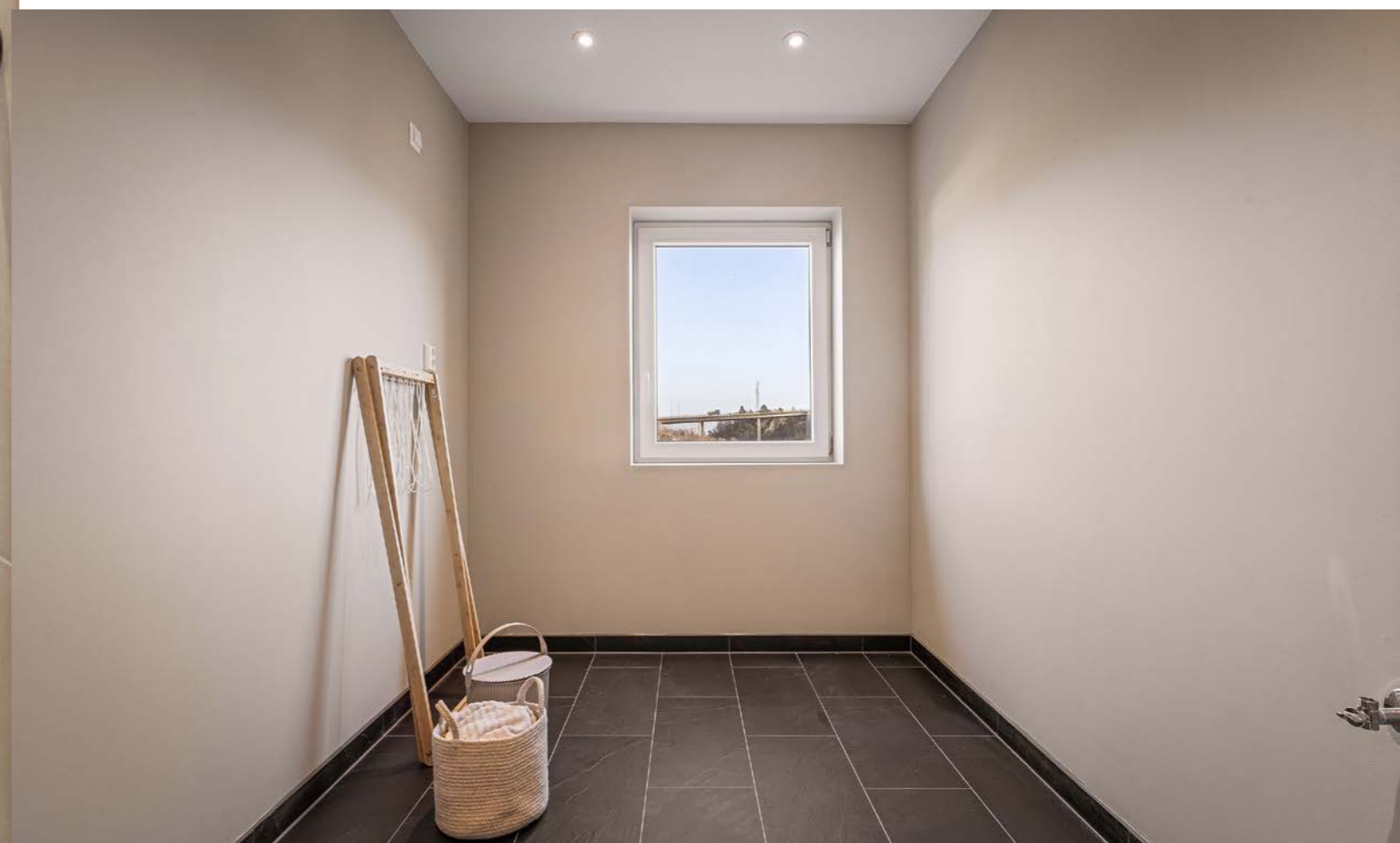












Plantegning

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



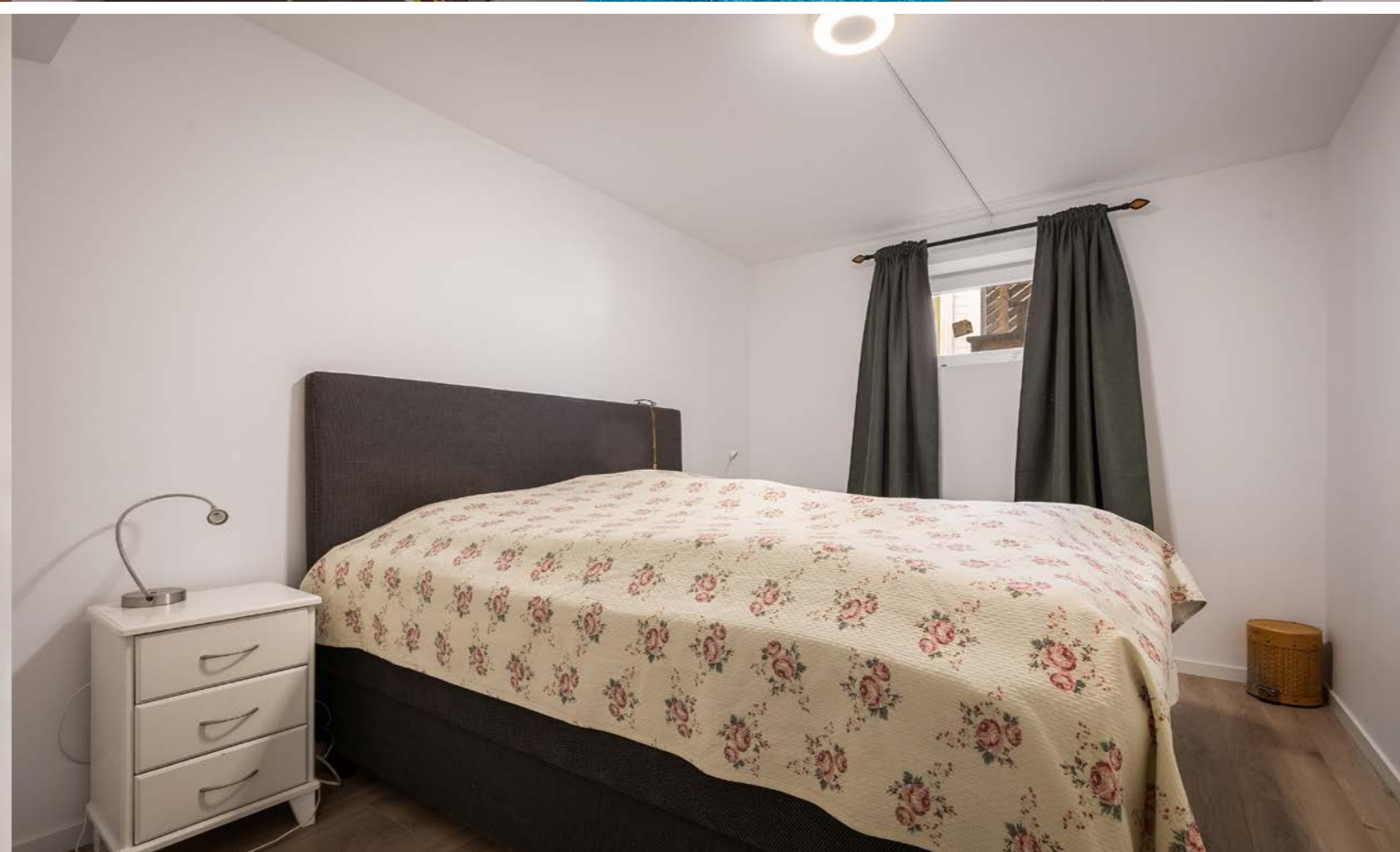
Plantegning

Loftsetasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegning


U. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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: 192 m²

BRA totalt: 192 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 62 m² Utleiedel - Entré/gang, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom og bod
Kjeller

BRA-i: 12 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 96 m² Entré med trapp, gang, WC, vaskerom, bad, soverom, stue/kjøkken og bod/teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 22 m² Innredet rom 1, innredet rom 2 og innredet rom med trapp

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (ALH):

- 2. etasje: Gulvareal er 38 kvm., men kun 22 kvm. er målbart grunnet lav himlingshøyde.

- Kjeller: Gulvareal er 13 kvm., men kun 12 kvm. er målbart grunnet lav himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

749 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av asfaltert oppkjørsel og biloppstillingsplass, terrasse og gressplen.

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Strusshamn. Her bor du i naturskjønne omgivelser med kort vei til alle hverdagsfasiliteter. Nabolaget er veletablert og består for det meste av eneboliger. Nærmeste dagligvarebutikker er Rema 1000 Kleppestø og Rema 1000 Strusshamn som begge ligger en kort kjøretur unna. For et utvidet butikk - og servicetilbud er det ikke langt til verken Kleppestø Senter eller Amfi Askøy, hvor du finner de fleste butikk - og servicetilbud. Enda nærmere ligger Strusshamn Nærsenter hvor du finner bl.a apotek, take-away restauranter, tannklinikk, frisør og treningsstudio for å nevne noe.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Strusshamn skole (1-7 klasse)
- Kleppestø ungdomsskole (8-10 klasse)
- Askøy videregående skole
- Espira Stongafjellet barnehage (0-5 år)
- Strusshamn barnehage (1-5 år)
- Kleppestø barnehage (1-5 år)

Nærmeste bussholdeplass er Skarholmen. Herfra går linje 490 og 491 til Marikoven og Hetlevik.

Det er kort vei til flotte turterreng. Her kan nevnes

turer i Follesemarka, Hovedstølen, Storåsen og Dronningen. For den som liker å trene innendørs er det kort vei til Next på Strusshamn næringscenter, samt Family Sports Club Askøy og Nr1 Fitness Askøy.

En kjøretur til Bergen sentrum tar ca. 15 minutter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består for det meste av frittliggende boliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

For nærmere informasjon ta kontakt med skolekontoret i Askøy Kommune.

Bygningssakkyndig

Jarleif Amundsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Huset har grunnmur av Leca som er utvendig isolert og pusset. Støttemuren mellom plen og nedre parkering er av betong.

Ytterveggene har malt, dobbeltfalsset kledning.

Kledningen er byttet i ca. 2018-2020.

Huset har saltak med takpanner, med takteking av takstein. Ytterteking ble byttet i 2005.

Det er trebjelkelag mellom etasjene.

Boligen er opprinnelig fra 1966. Tidligere eier har fått byttet kledning (2018-2020) og yttertak (ca 2005). Det ble også tilbygget inngangsparti og vaskerom i 2022. Montert luft/ luft varmepumpe i stue i 2019.

Nåværende eier har utført oppgraderinger som blant annet:

- Nytt ubrukt kjøkken med nye hvitevarer i hovedetasje.
 - Nytt bad i 2023.
 - Komplette nytt elektrisk anlegg.
 - Komplette nytt røropplegg, også med avløpsledninger internt og utenfor huset.
 - Ny vedovn montert i stue.
 - Oppgravd drenering rundt huset (3 sider).
 - Etterisolert grunnmur utvendig og ny puss.
 - Avrettet gulv hovedetasje.
 - Fått godkjent og innredet 2. etasje.
 - Fått godkjent og innredet hybel.
 - Nytt balansert ventilasjonsanlegg i utleiedel.
- Her er også nye overflater i boligen, spotter i flere rom, og nye dører. Ny trapp til 2. etasje. Stor terrasse med drypp- plater mot carport. Asfaltert utenfor boligen.

Innhold

Aktiv EiendomsMegling v/ Oliver Faraji har gleden av å presentere Engevikvegen 16A! En stilfull og moderne enebolig med utleiedel som i løpet av de siste årene har gjennomgått flere store oppgraderinger. Her kan nevnes nytt bad (2023), nytt kjøkken i hoveddel, komplett nytt røropplegg, også med avløpsledninger internt og utenfor huset, i tillegg til oppussing av overflater, spotter og nye dører i store deler av boligen. Drenering rundt 3 sider av boligen er også blitt oppgravd og grunnmur er

utvendig etterisolert og pusset.

Velkommen inn!

Hoveddel:

Lys og luftig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Hoveddelen strekker seg over 2 plan og har moderne og tidsriktige overflater med delikate farger på vegger og enstavs laminat på gulv.

Det er åpen stue - og kjøkkenløsning. Rommet er stort og åpent på ca. 47 m² med naturlig inndeling av de ulike sonene. Her er det god plass til møblering av tv - og sofamøbler, samt stor spisebordsgruppe hvor det kan dekkes til både hverdag og fest. I stuen er det en lekker peisovn som varmer godt på kalde dager. Det er også montert varmepumpe i stuen.

Lekker og moderne kjøkken fra HTH utført med slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Her er rikelig med skap - og benkeplass. Praktisk kjøkkenutstikker sørger for ekstra skap - og benkeplass, i tillegg til sitteplasser. Integrerte hvitevarer er induksjonstopp m. integrert vifte med kullfilter, oppvaskmaskin, kjøl/frys og stekeovn.

Fra kjøkken er det utgang til en herlig terrasse på ca. 43 m² hvor varme sommerdager kan nytes. Terrassen lar seg enkelt møblere med flere sittegrupper, solsenger, parasoll og grill. Her får du nydelig utsikt og gode solforhold.

I denne etasjen ligger også boligens hovedsoverom som er på ca. 14,5 m² og har god plass til møblering av dobbeltseng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Hovedsoverommet er som resten

av hoveddelen også malt i en delikat farge.

Lekker, helfliset bad som stod nytt i 2023, med varmekabler i gulv. Badet inneholder dobbelt servantskap, dusjnise og vegghengt toalett.

Vegg i vegg med badet ligger et praktisk toalettrom som inneholder vegghengt toalett og servant i møblement.

Like ved inngangspartiet ligger et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Det er også en praktisk bod/teknisk rom i denne etasjen,

Fra entrèen er det trapp opp til boligens loftsetasje som er innredet med 2 soverom.

U.etasje:

Det er utvendig adkomst til u.etasjen samt trapp ned fra hovedetasjen. I underetasjen finner man en utleiedel som inneholder stue/kjøkken, bad og ett soverom. Det er åpen løsning mellom stue - og kjøkken samt gode møbleringsmuligheter for spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet er utført med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, ellers frittstående kjøll og frys. Soverommet har god plass til ønsket møblering - stor seng, nattbord og garderobeskap. Badet er helfliset og inneholder servant i møblement, speilskap og vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Utleiedelen er pr dags dato utleid for kr 12.000.- i mnd. 6 mnd oppsigelse.

Standard

Hoveddel:

Gulvene har parkett og flis. Lite bruksslitasje. Vegger med malte plater. Nymalt. Himlinger med malte plater. Nymalt. Belysning med spotter med dimming i de fleste rom. Ny belysning.

Utleiedel:

Gulvene har laminat med alminnelig slitasje. Vegger med malte plater. Alminnelig slitasje. Noe bruksmerker. Himlinger med malte plater. Alminnelig slitasje. Dører i malt glatt utførelse. Alminnelig slitasje.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Støttemyr: Muren mot tilkomstvei er antatt fra byggeår. Denne har noe riss. Også sprekk med løsnet puss og synlig armering. Sprekk bør utbedres slik at armering ikke er blottlagt.

Vinduer og dører:

De store stuevindueene er slitt og bør settes på vedlikeholdsplan. Derav TG2.

Yttervegger:

Begrenset lufting under inngangsparti. Derav tg2

Forhold som har fått TG3:

Drenering:

Det er ifølge eier oppgravet på 3 sider av huset (ikke forsiden) til lavere nivå enn gulv. Masser er utskiftet og ny drenering er etablert. Nedløpsrør er ført til drengroft i rør. Det er ikke synlig montert grunnmurspapp på flere av veggene. Noe fall inn

mot grunnmur på øvre parkering. Derav også TG3 på dette punktet.

Ildsted/skorstein:

Utvendig inntekket pipe, TG1. Pipe er innkledd på 3 sider i stue, og på alle sider i utleidel. Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt, derav TG3.

Trapp:

Lav takhøyde i trapp til kjeller. Ikke montert håndløper på ny trapp til 2. etasje. Ikke rekkverk eller håndløper til kjellertrapp.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport av Jarleif Amundsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

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

Det er plass til flere biler på asfaltert biloppstillingsplass.

Forsikringselskap

Gjensidige

Radonmåling

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

Diverse

Utleiedelen er pr dags dato utleid for kr 12.000.- i mnd. 6 mnd oppsigelse.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med:

- Varmepumpe
- Vedovn
- Gulvvarme i flere rom
- Utleiedel: Varmekabler i stue/kjøkken, gang og bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. 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 6 790 000

Kommunale avgifter

Kr 23 537

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

Annet: Kr. 203,00

Avløp: Kr. 10 987,52

Feiing: Kr. 548,75

Vann: Kr. 10 607,52

Sum: Kr. 22 346,79

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen for 2024:

Feiing/Tilsyn: Kr. 581,00

Fastavg. vann, bolig: Kr. 4 262,50

Vann Bolig, 101-280 kvm.: Kr. 6 727,50

Fastavg. avløp, bolig: Kr. 4 662,50

Avløp bolig, 101-280 kvm.: Kr. 7 100,00

Tilsynsgebyr avløp: Kr. 203,00

Sum: Kr. 23 536,50

Formuesverdi primær

Kr 823 803

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 130 452

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Info hentet fra Skattetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 313 i Askøy 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:

4627/10/313:

31.03.2022 - Dokumentnr: 353557 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:10 Bnr:1031
Bestemmelse om vedlikehold

31.03.2022 - Dokumentnr: 353557 - Bestemmelse

om adkomstrett
Gjelder felles gårdsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 10.01.2024.
Det foreligger innflytningsattest datert 10.11.1966.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg og bruksendring av loft datert 18.11.2024.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredning av det ene soverommet i underetasjen som er innredet og brukt som soverom ikke tilfredsstillende kravene til varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som "bod" på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at i tegningene av loftsetasjen er hele loftet betegnet som "loftstue". Megler har ikke kontrollert om oppdelingen av loftsstuen til 2 soverom tilfredsstillende kravene til varig opphold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Adkomst via privat vei.
Årsavgift veilag for privat vei kr 2.000.- i året

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2012-2023
PlanID: 9001
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

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

Eiendommen er ikke regulert.

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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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.

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

6 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

169 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

170 990 (Omkostninger totalt)

186 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

188 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 960 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 976 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 978 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 170 990

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utskrift av heftelser/srvitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Oliver Faraji

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

oliver.faraji@aktiv.no

Tlf: 466 27 669

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

19.11.2024

Engevikvegen 16A 5302 STRUSSHAMN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1966
BRA: 192 m²
BRA-i: 192 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 omfang, 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 etasjeskiller 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/24985>

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 TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ifølge eier oppgravet på 3 sider av huset (ikke forsiden) til lavere nivå enn gulv. Masser er utskiftet og ny drenering er etablert. Nedløpsrør er ført til drengroft i rør. Det er ikke synlig montert grunnmurspapp på flere av veggene.

Noe fall inn mot grunnmur på øvre parkering. Derav også TG3 på dette punktet.

Anbefalte tiltak

Det er uheldig at det er fall inn mot bygningen. Her bør asfalt skjæres opp og renne etableres, alternativt på annen måte hindre vann i å renne mot grunnmur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Utvendig inntekket pipe, TG1. Pipe er innkledd på 3 sider i stue, og på alle sider i utleidel.

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt, derav TG3.

Anbefalte tiltak

Pipe er totalt innkledd i utleiedel. 3 av sidene innkledd i stue. Dette må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Lav takhøyde i trapp til kjeller. Ikke montert håndløper på ny trapp til 2. etasje. Ikke rekkverk eller håndløper til kjellertrapp.

Anbefalte tiltak

Håndløper og rekkverk bør kompletteres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Muren mot tilkomstvei er antatt fra byggeår. Denne har noe riss. Også sprekk med løsnet puss og synlig armering. Sprekk bør utbedres slik at armering ikke er blottlagt.

Anbefalte tiltak

Sprekk og riss bør utbedres.

Vinduer og dører

Oppsummering

De store stuevinduerne er slitt og bør settes på vedlikeholdsplan. Derav TG2.

Anbefalte tiltak

Store vinduer i stue bør settes på vedlikeholdsplan.

Yttervegger

Oppsummering

Begrenset lufting under inngangsparti. Derav tg2.

Anbefalte tiltak

Lufting bør utbedres.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det blir levert søknad om ferdigattest før salg. Dette gjelder bruksendring loft og nybygget terrasse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.11.2024

Rapportdato
18.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Håvard Bjørnsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Jarleif Amundsen

Telefon: 90717000

Firma: Amundsen Taksering

Epost: jarleifen@gmail.com

Adresse: Grimstadveien 102, 5252

Søreidgrend

Informasjon om boligen

Adresse: Engevikvegen 16A, 5302 Strusshamn

Kommunenr: 4627

Gårdsnr: 10

Bruksnr: 313

Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr:

Leilighetsnr: H0101

Byggeår: 1966 - lht Matrikelbrev.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er opprinnelig fra 1966. Tidligere eier har fått byttet kledning (2018-2020) og yttertak (ca 2005). Det ble også tilbygget inngangsparti og vaskerom i 2022. Montert luft/ luft varmepumpe i stue i 2019.

Nåværende eier har utført oppgraderinger som blant annet:

- Nytt ubrukt kjøkken med nye hvitevarer i hovedetasje.
- Nytt bad i 2023.
- Komplette nytt elektrisk anlegg.
- Komplette nytt røropplegg, også med avløpsledninger internt og utenfor huset.
- Ny vedovn montert i stue.
- Oppgravd drenering rundt huset (3 sider). Etterisolert grunnmur utvendig og ny puss.
- Avrettet gulv hovedetasje.
- Fått godkjent og innredet 2. etasje.
- Fått godkjent og innredet hybel.
- Nytt balansert ventilasjonsanlegg i utleiedel.

Her er også nye overflater i boligen, spotter i flere rom, og nye dører. Ny trapp til 2. etasje. Stor terrasse med drypp- plater mot carport. Asfaltert utenfor boligen.

Boligen fremstår som tidsriktig og moderne og har blitt oppgradert i eiers eietid. Lite bruksslitasje.

I forbindelse med asfaltering er det på oppsiden etablert noe fall inn mot bygningen. Dette er uheldig. Ifølge eier ligger knotteplast like under asfalt. Pipe i huset er innkledd mer enn det som er lovlig. Trapp mangler håndrekk/ fallsikring.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Påbygg inngangsparti og vaskerom. Bruksendret underetasje og 2. etasje i 2024.	Nei
og		

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 standarden (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.

Bygning: Hoveddel bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	96	96	0	0	43
2. etasje	22	22	0	0	0
Kjeller	12	12	0	0	0
U. etasje utleiedel	62	62	0	0	0
Totalt m²	192	192	0	0	43

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	38	22	16
Kjeller	13	12	1
Totalt m²	51	34	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	96	93	3	Entre med trapp ca 12,6 kvm Gang ca 4,7 kvm Wc ca 1,5 kvm Vaskerom ca 5,9 kvm Bad ca 6,5 kvm Soverom ca 14,5 kvm Stue/ kjøkken ca 47 kvm	Bod/ teknisk rom ca 3,2 kvm
2. etasje	22	22	0	Innredet rom venstre ca 6,9 kvm Innredet rom med trapp ca 8,3 kvm Innredet rom høyre ca 6,7 kvm	
Kjeller	12	0	12		Bod
U. etasje utleiedel	62	61	1	Entre/ gang ca 6 kvm Stue/ kjøkken ca 28,4 kvm Soverom ca 9,7 kvm Soverom ca 8,9 kvm Bad/ vaskerom ca 7,8 kvm	Bod ca 1,2 kvm
Totalt m²	192	176	16		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i Leca med utvendig isolering og puss.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er oppgravet rundt huset og ny drenering er montert. Det er i denne forbindelse etterisolert og pusset på nytt.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er ifølge eier oppgravet på 3 sider av huset (ikke forsiden) til lavere nivå enn gulv. Masser er utskiftet og ny drenering er etablert. Nedløpsrør er ført til drengroft i rør. Det er ikke synlig montert grunnmurspapp på flere av veggene.	
Noe fall inn mot grunnmur på øvre parkering. Derav også TG3 på dette punktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er uheldig at det er fall inn mot bygningen. Her bør asfalt skjæres opp og renne etableres, alternativt på annen måte hindre vann i å renne mot grunnmur.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur i Leca som er utvendig isolert og pusset.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er ikke kjent hvilke masser boligen er plassert på.	

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur i Leca med utvendig ny isolasjon og puss.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Støttemur



Mur mot gate.

Beskrivelse	
Støttemur i betong mellom plen og nedre parkering. Støttemur mellom parkering og tilkomstvei.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Muren mot tilkomstvei er antatt fra byggeår. Denne har noe riss. Også sprekk med løsnet puss og synlig armering. Sprekk bør utbedres slik at armering ikke er blottlagt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sprekk og riss bør utbedres.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Innredet med hybel. Bod til hoveddel.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er oppgravd rundt huset. Gulvene er senket i hybel. Det er lagt radonsperre, isolasjon og nye gulv. Dette ifølge eier.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er i hoveddel bod i underetasje. Her er vegg utlektet og det er avstand mellom pipe og utlekting. Ikke tegn på fukt her.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Nybygget terrasse utenfor stue.

Type	Terrasse
Terrasse oppført i trekonstruksjoner. Drypplater mellom bjelker. Nye terrassebord og rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nybygget terrasse.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Nybygget terrasse.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass i trekarmen. Vinduer fra 2010 og 2007. De tre store vinduene i stue er av eldre dato og har slitasje. Terrassedør i PVC fra 2022. Baderomsvindu, vaskeromsvindu og vindu i 2 etasje venstre i PVC fra 2022. Nyere hovedinngangsdører.	
I utleiedel er vinduer og dører fra 2023.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er byttet etter byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
De store stuevinduene er slitt og bør settes på vedlikeholdsplan. Derav TG2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Store vinduer i stue bør settes på vedlikeholdsplan.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger med malt dobbelfaset kledning. Kledning byttet i ca 2018-2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning byttet i 2018-2020. Ny vindtettetduk og nye lekter. Musebånd montert. Ikke påvist musebånd ved inngangsparti.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Begrenset lufting under inngangsparti. Derav tg2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting bør utbedres.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
2. etasje er innredet med 3 rom. Knevegger med 3 luker til kaldtloft som har noe lagringsplass. Ikke montert gulv på hele bjelkelaget.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
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?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Loftet er innredet i 2024. Ifølge eier er det montert utvendig lufting på taket. Innvendig pågår det arbeider med å montere vindtetteduk på isolasjon på kneloft.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Renner og nedløp i plast og metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp byttet i forbindelse med bytte av tak/ tilbygg.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med takpanner.	
Inspisert fra	Fra bakken
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
Ifølge eier er det lagt utvendig lufting på taket. Man kan da isolere rett mot sutak, slik det her er gjort.	

6.11 Taktekking



Type tkking	Takstein
Takpanner fra ca 2005. Da ble både lekter, feder, beslag og takpanner byttet.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttertekking byttet i 2005.	

Yttertak med takpanner fra ca 2016.	Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
	Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
	Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking		TG-1

6.12 Utstyr på tak

	Er det krav til snøfanger?	Ja
	Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
	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-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag	
Trebjelkelag mellom etasjer. Gulv i stue er avrettet, men ikke 100%.		
	Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn		TG-1
Det er med laser målt retningsavvik på gulvene. I stue/ kjøkken er det målt ca 10 mm avvik. På soverom er det målt ca 10 mm avvik. I 2 etasje r det målt ca 7 mm i rom høyre og ca 8 mm i rom med trapp. Det er ikke noe som tyder på skade i konstruksjoner.		

6.14 Ildsted/Skorstein



Ny ubrukt vedovn i stue.

Type pipe	Element
Pusset elementpipe i huset. Tilknyttet ny vedovn i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ny ubrukt vedovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
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-3
Utvendig inntekket pipe, TG1. Pipe er innkledd på 3 sider i stue, og på alle sider i utleidel.	
Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt, derav TG3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipe er totalt innkledd i utleidel. 3 av sidene innkledd i stue. Dette må utbedres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Kjøkken



Nytt ubrukt kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Ny ubrukt HTH vinkelformet kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Her er 80 cm induksjonstopp med integrert vifte med kullfilter. Her er også integrert oppvaskmaskin og kjølf/ frys, samt høyskapmontert stekeovn.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Integrert kullfiltervifte i platetopp. Ny og ubrukt.	

Oppsummering av avtrekk	TG-0
--------------------------------	-------------

6.16 Kjøkken: Utleidel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Vinkelformet kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Her er induksjonstopp, stekeovn, ventilator, og integrert oppvaskmaskin. Plass til kjøll og frys.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfiltervifte montert.	

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 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?	Ja
Det blir levert søknad om ferdigattest før salg. Dette gjelder bruksendring loft og nybygget terrasse.	
Er det avvik på krav til rømnig, 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

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Avtrekksvifte i himling.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drengs åpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Nyere innredet wc-rom.	

6.19 Trapp



Ny trapp til 2. etasje.

Beskrivelse	
Ny tretrapp til øverste etasje. Eldre trapp til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Lav takhøyde i trapp til kjeller. Ikke montert håndløper på ny trapp til 2. etasje. Ikke rekkverk eller håndløper til kjellertrapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper og rekkverk bør kompletteres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.21 Vannledninger



Nytt Rørrørapplegg fra 2023.



Rørskap i utleiedel.

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
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
Lufting med Durgoventil på kaldtloft. Nyere avløpsrør.	

Type anlegg	Rør i rør system
Vannledninger med rørrør-system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alt røropplegg byttet til rørrør.	
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?	Nei
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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Nytt/ nyere røropplegg i hele huset.	

6.22 Elektrisk



Komplett nyere elektrisk anlegg i boligen.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
16 kurser med jordfeilsautomatsikringer. I utleiedel er det eget sikringssskap med 11 stk jordfeilsautomatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget skal være byttet i hele huset.	
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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk TG-1	
Samsvarserklæring på hele anlegget kan fremlegges/ ligger i Boligmappa. Nyere elektrisk anlegg i huset. Sluttdokumentasjon kommer, elektriker ble ferdig rett før helgen.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe, Annet
Varmepumpe luft/ luft fra 2019 plassert i stue. Gulvvarme med termostatstyring i flere rom. I utleiedel er det varmekabler i stue/ kjøkken, gang og bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmekabler på oppgraderte rom er byttet. Termostater byttet.	
Når var siste service på anlegget?	
Service på varmpumpe ikke utført.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-1

6.24 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider TG-1	
Bereder er plassert i rom med sluk.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Naturlig ventilering i hoveddel. Elektrisk avtrekksvifte på bad, wc og vaskerom. Balansert ventilasjon i utleiedel.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye avtrekksvifter. Nytt balansert ventilasjonsanlegg til utleiedel.	
Når var siste service på anlegget?	
Nytt anlegg.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Nytt ventilasjonsanlegg i utleiedel.	

6.26 Våtrom: Bad hovedel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flisbelagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nybygget bad i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	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-1
Nybygget bad utført av fagfolk med dokumentasjon i 2023. Ikke vært tatt i bruk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Slukrenne langs vegg.	
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-0
Nytt ubrukt bad.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med dobbelt servantskap, dusjnisje og vegghengt wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Nytt ubrukt bad.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Fuktstyrt avtrekksvifte i himling. Flat dørterskel for tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Ny vifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi badet er nyoppført og våtrommet har ikke vært i bruk, samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det fremlegges dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og murer.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliselagt gulv og sokkel. Malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er oppført i forbindelse med tilbygg fra 2023.	
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-1
Det er relativt flatt gulv på vaskerommet, med noe lokalt fall til sluk. Det er fremvist dokumentasjon på membranoppbrett ved dør.	
Det registreres hul lyd under deler av fliser. Dette kan skyldes at fliser er montert på tynt lag med flytmasse, men også at det er "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ikke påvist sprekker i fuger eller fliser. Bygget i 2022 og har således garanti/ reklamasjon.	

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?	Nei
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Ingen innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Ny elektrisk avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi vaskerommet er nyoppført og våtrommet har ikke vært i bruk, samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Fremlagt dokumentasjon fra murer, elektriker og rørlegger.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og sokkel, ellers malte plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny membran og fliser i 2024. Nymalte overflater.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	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-1

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?	Nei
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-0
Ny membran og nye fliser montert samme uken som sluttbefaring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med løse hyller.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Lufting via ytterdør eller dør i topp trapp.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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-0
Ikke hulltatt da vegg med vanninstallasjon er mot utleiedel. Nytt rørøplegg uten påvist fukt eller tegn på lekkasjer.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Våtrom: Bad utleiedel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er helfliset	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble nybygget i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	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-1
Ca 1 år gammelt bad.	

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?	Nei
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-1
Ca 1 år gammelt tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med servantskap med speilskap, dusjvegg, vegghengt wc og plass til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Nyere innredning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Badet er kun ett år gammelt og har dokumentasjon på utførelse.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon er under produksjon.	

6.30 Øvrig: Overlater

Beskrivelse

Hoveddel:
Gulvene har parkett og flis. Lite bruksslitasje.
Vegger med malte plater. Nymalt.
Himlinger med malte plater. Nymalt.
Belysning med spotter med dimming i de fleste rom. Ny belysning.

Utleiedel:
Gulvene har laminat med alminnelig slitasje.
Vegger med malte plater. Alminnelig slitasje. Noe bruksmerker.
Himlinger med malte plater. Alminnelig slitasje.
Dører i malt glatt utførelse. Alminnelig slitasje.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.31 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503240266	
Selger 1 navn	
Håvard Bekkenes Bjørnsen	
Gateadresse	
Engevikvegen 16A	
Poststed	Postnr
STRUSSHAMN	5302
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	
2024	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
0	
Antall måneder	
9	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
gjensidige	
Polise/avtalnr.	

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

Initialer selger: HBB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: nye bad er laget, utført i perioden 2023-2024, Rør arbeid er utført av bolig og bedrift vvs, membran sluk
Arbeid utført av: aasebø murerservice, bolig og bedrift vvs
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: tilbygg/påbygg av forrige eier. bruksendring loft + veranda er søkt og godkjent av meg.
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: alt innen vann og avløp er nytt. 2022-2024
Arbeid utført av: bolig og bedrift vvs
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: alt elektrisk i kjeller er nytt. I hoved delen er det meste nytt og gått over og kontrollert av NH elektro
Arbeid utført av: NH elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: alt av elektrisk er kontrollert av NH elektro
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

Initialer selger: HBB

2

Document reference: 1503240266

Document reference: 1503240266

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

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

Arbeid utført av

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

Nei Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 forsikringskostnader 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: 1503240266

Document reference: 1503240266

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Bekkenes Bjørnsen	103313a64f12fcbfa461f9f30 b10dfb555f61daa	11.11.2024 20:07:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240266

- 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>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRKELUND	Beregnet areal	749
Etablert dato	30.11.1964	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	31.05.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.03.2022 28.03.2022	2022/1692		10/51, 10/82, 10/190, 10/294, 10/295, 10/313, 10/505
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.03.2022 28.03.2022	2022/1692	Tinglyst 02.04.2022	10/313 (-945,6), 10/1031 (945,6) 10/51, 10/190, 10/294, 10/295, 10/505
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	10/313
Skylddeling Skylddeling	30.11.1964			10/190, 10/313

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6701941.34	290933.88		Ja	749	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRNSEN HÅVARD BEKKENES F250288*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skarholmen 13 5302 5302 STRUSSHAMN	Bosatt (B)

Adresse**Vegadresse: Engevikvegen 16 A****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	5302 STRUSSHAMN	Kirkesogn	07130301 Strusshamn
Grunnkrets	501 Skarholmen-Strusshamn	Tettsted	5201 Askøy
Valgkrets	5 Askøy vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13611440		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	10.11.1966
2	13611440	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	10.01.2024

3	13611440	2	Tilbygg	Fritatt for søknadsplikt (FS)	15.12.2023
4	13611440	3	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	14.05.2024

1: Bygning 13611440: Enebolig (111), Tatt i bruk 10.11.1966

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	208
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	208
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	15
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	15
Avløp		Bebygd areal	108
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	10.11.1966	02.08.1996
Endre bygningsdata	10.02.2022	10.02.2022
Data fra bygningsendring overført	14.03.2023	14.03.2023
Data fra bygningsendring overført	09.01.2024	09.01.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/313	-	-	-	-	-
Bolig	Engevikvegen 16A	H0101	10/313	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	25	0	25	0	0	0
H01	1	98	0	98	15	0	15
U01	0	85	0	85	0	0	0

2: Bygningsendring 13611440-1: Ombygging, Ferdigattest 10.01.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	09.02.2022	10.02.2022
Ferdigattest	10.01.2024	14.03.2023
Endre bygningsdata	10.01.2024	10.01.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/313	-	-	-	-	-

3: Bygningsendring 13611440-2: Tilbygg, Fritatt for søknadsplikt 15.12.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	13
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	15
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	15
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	15.12.2023	09.01.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/313	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	13	0	13	15	0	15

4: Bygningsendring 13611440-3: Ombygging, Igangsettingstillatelse 14.05.2024

Bygningsdata

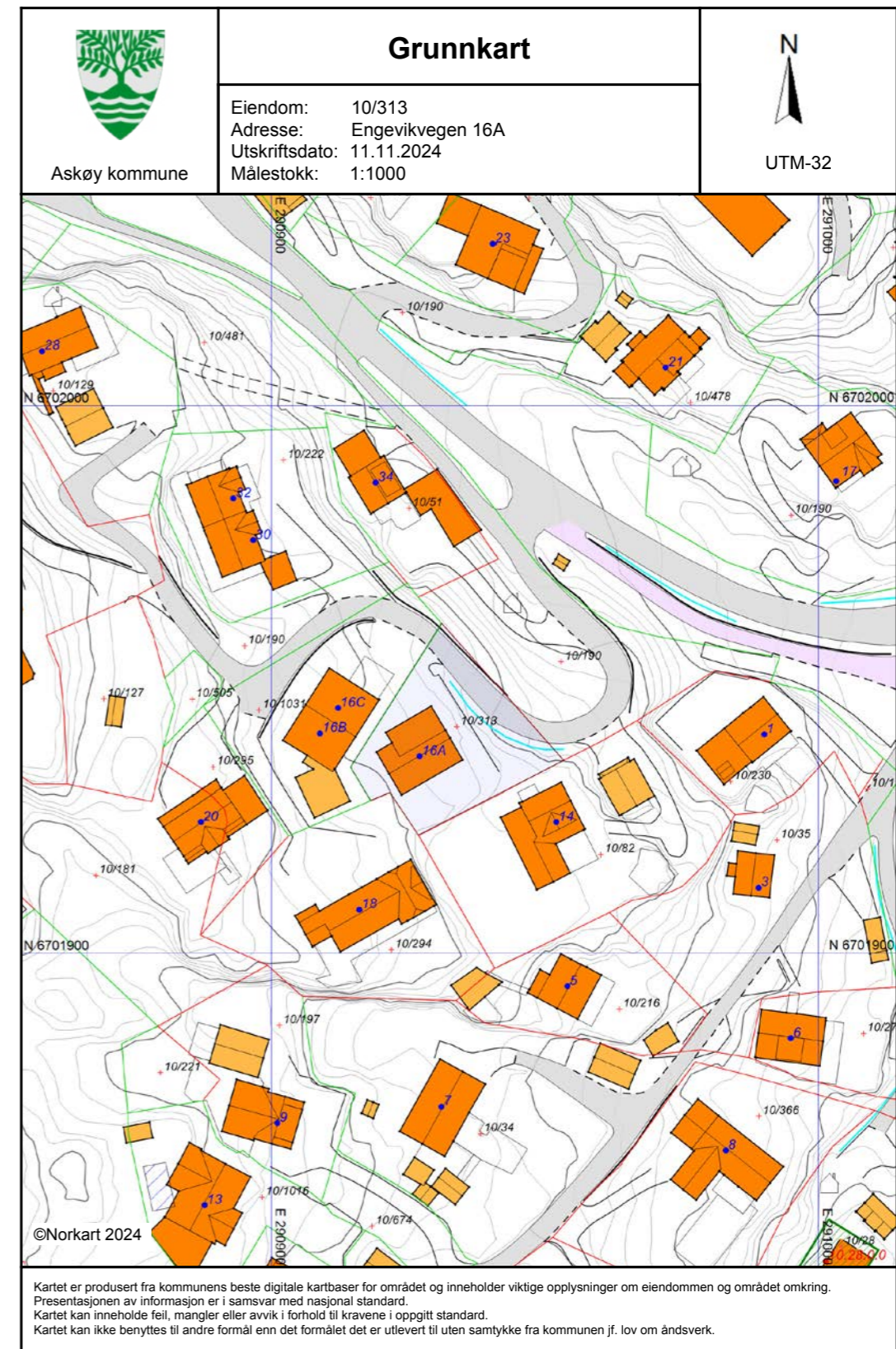
Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.05.2024	15.05.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/313	-	-	-	-	-



Nabolagsprofil

Engevikvegen 16A - Nabolaget Skarholmen/Stongafjellet - vurdert av 51 lokalkjente

Tegnforklaring	
Matrikkelkart	
•	Tekst eiendom
•	Grunneiendom
—	Hjelpelinje fiktiv
—	Hjelpelinje vannkant
—	Grense .lte. 13 cm
—	Usikre grenser
Matrikkel Adresse	
•	Tekstfor Matrikeladresse
•	Matrikeladresse
•	Tekstfor Vegadresse
•	Vegadresse
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
—	Godkj. Nybygg
—	Andre Tiltak - flate
TraktorvegSti	
—	Traktor/Kjerreveg midt
VEG	
—	Annet vegareal
—	Avgrensning mot annet vegareal
—	Gang/Sykkelveg
—	Vegdekkekant
—	Autovern
—	Veg
Høydeinformasjon	
—	Høydekurve 5m
—	Høydekurve 1m
Kyst	
—	Havflate
—	Kystkontur tekniske anlegg
Innsjøer og vassdrag	
—	Veggroft åpen
Bygninger	
—	Bygningsdelelinje
—	Grunnmur
—	Taksprang Bunn
—	Bygning - Boligbygg
—	Bygning - Andre bygg
—	Annen bygning
—	Bygning punkt
—	Takriss
—	Trapp inntil bygg, kant
—	Veranda
—	Bygningslinje
—	Taksprang
—	Mønelinje

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skarholmen	5 min	0.4 km
Linje 490, 491		
Bergen	17 min	14.8 km
Linje F4, L4, R40		
Bergen Flesland	19 min	

Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.)	21 min	1.4 km
341 elever, 18 klasser		
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	3.1 km
633 elever, 45 klasser		
Askøy videregående skole	7 min	3.4 km
600 elever, 36 klasser		
Olsvikåsen videregående skole	12 min	7.9 km
430 elever, 26 klasser		

«Trivelig plass med nærhet til sjø, skoler og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

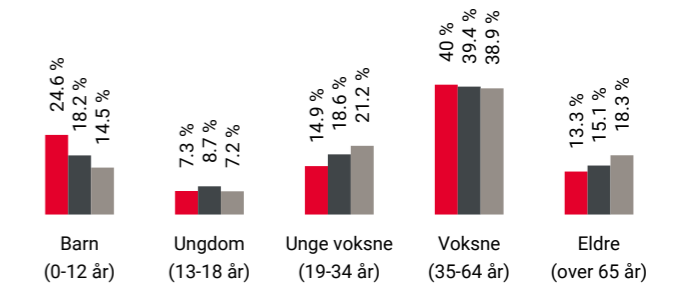


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarholmen/Stongafjellet	1 436	579
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Espira Stongafjellet barnehage (0-5 år)	18 min	1.3 km
113 barn		
Strusshamn barnehage (1-5 år)	26 min	1.7 km
53 barn		
Kleppestø barnehage (1-5 år)	5 min	2.8 km
92 barn		

Dagligvare


Rema 1000 Kleppestø	20 min	1.4 km
Post i butikk		
Rema 1000 Strusshamn	22 min	1.5 km
Post i butikk, PostNord		

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

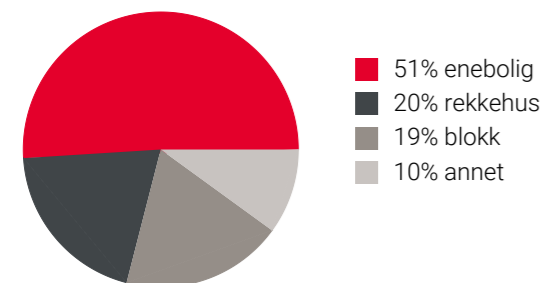
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

 Gateparkering
Lett 89/100

Sport

-  Klokkarhagen ballplass
Ballspill 18 min  1.3 km
-  Strusshamn skole
Aktivitetshall, ballspill 21 min  1.4 km
-  Family Sports Club Askøy
20 min 
-  MOVA Kleppestø
5 min 

Boligmasse







«Usikt, sol, stillhet, nærhet til by og sentrum, etablert.»

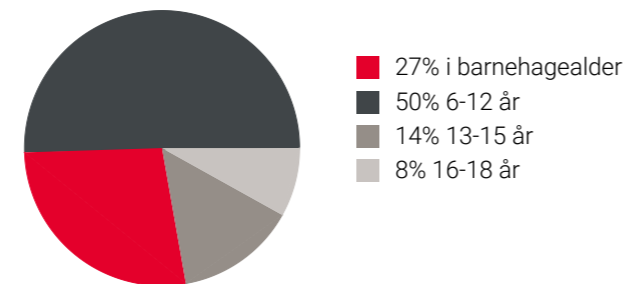
Sitat fra en lokalkjent



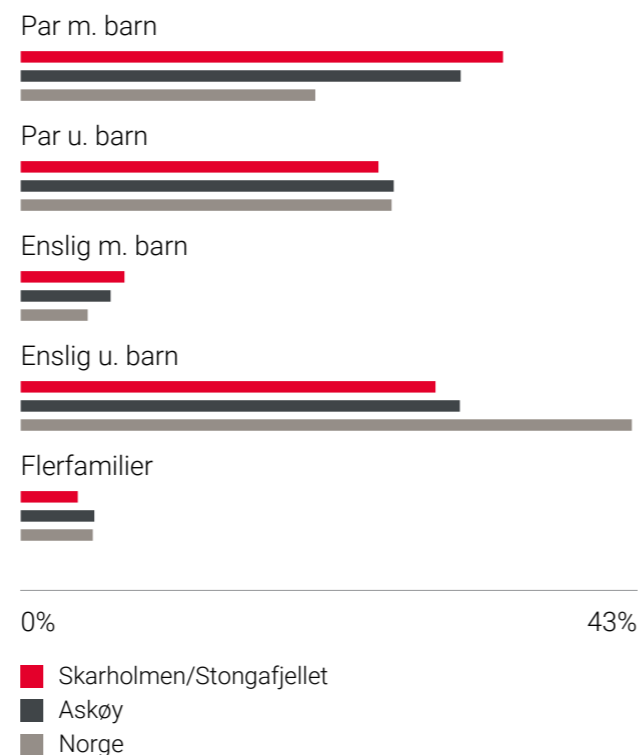
Varer/Tjenester

-  Strusshamn Senter 23 min 
-  Apotek 1 Askøybroen 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

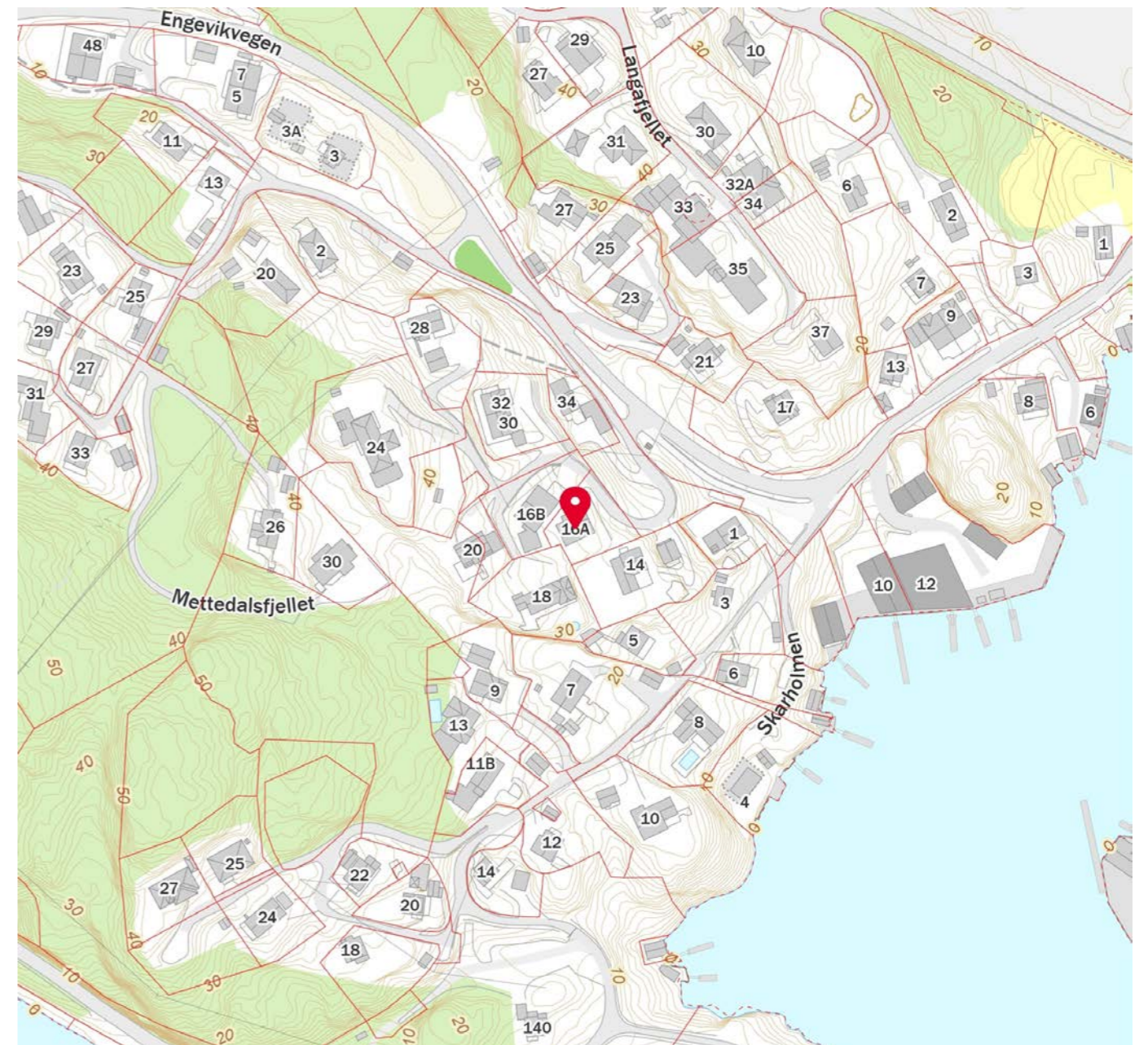
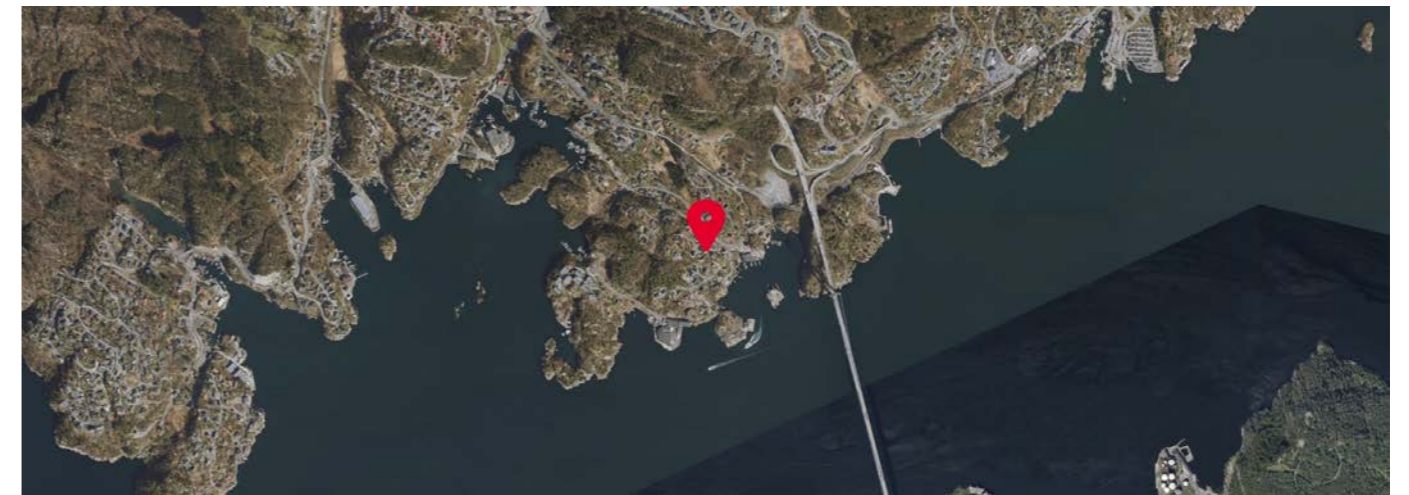


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmeidler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendomsmeidlerkjede.



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 eiendoms-
megling § 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.

2. 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.

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

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

6. 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.

7. 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.

8. 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. 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 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).

- 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.

5. 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: Engevikvegen 16A
5302 STRUSSHAMN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Oliver Faraji

Telefon: 466 27 669
E-post: oliver.faraji@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