



Æ

Storskarvegen 14

5305 Florvåg • Askøy kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Sebastian Eide

EIENDOMSMEGLER MNEF

46 77 83 46

sei@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	122
Kort om oss	165

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Storskarvegen 14, 5305 Florvåg

MATRIKSEL

Gnr. 5 Bnr. 736 i Askøy kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 222 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 222 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 95 kvm

AREAL

Primærom: 222 kvm, Bruksareal: 222 kvm, BRA-i: 222 kvm, TBA: 95 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

5

BYGGEÅR

2021

TOMT

Eiet tomt 886 kvm

PRISANTYDNING

7 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 180 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 200 000,-))

kr 181 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 381 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 396 290,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 955 pr. år vann og avløp

EIER

Linn Marita Bjørnestad David Colovic

Beskrivelse

PARKERING

Parkering på egen tomt.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen har en ideell beliggenhet for familier, med en barnevennlig og solrik plassering i enden av en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Her kan barna leke trygt utendørs i et rolig og fredelig nabolag. Fra boligen er det kort gangavstand til både barnehage og buss, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for småbarnsfamilier.

For de større barna er det kort vei til skoler, og hele familien vil sette pris på nærheten til butikk, idrettsanlegg og flotte turområder. Området byr på gode muligheter for en aktiv livsstil, enten det er snakk om organiserte idrettsaktiviteter eller naturopplevelser.

Det tar ca. 7-8 minutter å kjøre til Kleppstø, og ca. 20 minutter å kjøre til Bergen sentrum. Her får du det beste av begge verdener - et fredelig hjem i rolige omgivelser, med enkel tilgang til øyens fasiliteter og arbeidsplasser.

TOMT

Eiet tomt, 886 kvm

Det er også muntlig avtale på bruksrett og forkjøpsrett på parsell på 300kvm i forkant av boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 109 kvm (BRA-i)

2.etg: 13 kvm (BRA-i)

Boligen går over 2 plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1.etg: Gang/trapp 19,2 m², soverom/stue 24,4 m², Soverom 10,9 m², Soverom 25,3 m², Soverom 8,8 m², Bad 7,3 m², Bod 5,3 m², Bod under trapp 1,5 m².

2.etg: Gang/trapp 11,8 m², Toalettrom 2,2 m², Stue/kjøkken 61,2 m², Vaskerom 8,1 m², Soverom m/garderobe 13,9 m², Bad 4,6 m², Sportsbod 5,0 m².

I 1.etasje er det små avvik på romareal som byggemeldt på plantegning og romareal målt på stedet.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kåre Andreassen:

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2021. I plen mot nordøst er det av utbygger montert en overvannskum. Det er støpt ringmur og støpt isolert plate. Østvendt hellende terreng. Forstøtningsmur i nord er av stor naturstein.

Yttervegger: Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjoner: Valmet takkonstruksjon med valmet takoverbygg for inngangsdør i vest og altan i øst. Kaldtloft kontrollert fra trappestige. Taktekingen er av betongtakstein.

Gulvsystemer: Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt plate mot grunn.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Toalettrom: Sluk i gulv ligger svært usentrert i forhold til flis.

Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Gjelder for markterrasse i sør, sørøst bygget av eiere.

Bad 1. etg:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

"Bom" i en flis bak badekar i hjørne mot sørvest.

"Bom" i flere flis ved vegg med dør.

Vaskerom: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i flis ser ikke ut til å være et problem i dette tilfellet.

Bad 2. etg: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Terrengforhold: Østvendt hellende terreng.

Fysisk risiko 1 Kilde: Kartverket, NVE og NGI. Eksponert for: Overvann. 4 av 6 (faregrad 6 har høyest sannsynlighet). Berører hovedbygg.

En overvannskum er plassert innenfor merket område (opplyst av eier).

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

PRIMÆRRUM

Primærrum: 222 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 222 kvm

Standard

STANDARD

Nyere hus med moderne standard - Ferdigstilt i 2021

Drømmer du om et moderne hjem med god standard og gjennomtenkte detaljer? Da bør du se nærmere på denne praktfulle boligen, ferdigstilt i 2021. Med sine førsteklasses materialer og smarte løsninger er dette huset perfekt for deg som verdsetter kvalitet og komfort.

Stue og Kjøkken

Boligen har en åpen stue/kjøkkenløsning på hele 61,2 m², ideelt for både hverdag og fest. Her finner du en elegant Jøtul peisovn som gir både varme og hygge. Gulvet er belagt med slitesterk enstavs laminat, og veggene har en stilren finish med malte plater. De innvendige takene har spotlights som gir et moderne uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med sorte glatte fronter, laminat benkeplate, underlimt kompositt vask og integrerte hvitevarer - alt du trenger for å lage dine kulinariske mesterverk.

Soverom

Boligen har romslige soverom som gir deg den plassen du trenger for å slappe av og lade opp. Soverommet m/garderobe i 2. etasje er 13,9kvm. Et av soverommene fungerer også som en stue/soverom med en imponerende størrelse på 24,4 kvm, perfekt for fleksibel bruk. Det andre soverommet er på 25,3kvm og to soverom på 10,9kvm og 8,8kvm og byr på rikelig med plass for både seng og oppbevaring.

Bad og Vaskerom

Badene i huset er noe helt spesielt. Badet i 2. etasje har flislagte vegger og gulv, samt elektriske varmekabler som gir deg den luksusen du fortjener. Fall mot sluk på +25 mm sikrer god drenering. I 1. etasje finner du et tilsvarende elegant bad med

downlights i taket og et badekar for de lange avslappende kveldene. Vaskerommet i 2. etasje er gjennomtenkt med flislagte vegger og gulv, samt elektriske varmekabler for ekstra komfort. Her er det også en praktisk fall mot sluk på 18 mm som sikrer effektiv vannhåndtering. I tillegg har boligen et praktisk toalettrom med sluk i gulv, fliser på gulv og vegg ved toalett, samt en helstøpt servant på skuffeseksjon og speil med lys - perfekt for gjester.

Generelt

Innvendig har huset en gjennomgående god standard med laminatgulv, malte plater på vegger og tak, samt en malt tretrapp med tette trinn som binder etasjene sammen. Den romslige takhøyden på 2,62 meter i stue/kjøkken og mellom 2,12 til 2,41 meter i 1. etasje gir en luftig og åpen følelse.

Oppsummering

Dette huset er perfekt for deg som ønsker en moderne og komfortabel bolig med høy standard og gjennomtenkte løsninger. Kontakt oss i dag for en visning - ditt nye drømmehjem venter på deg!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse som har gått ut. Som vilkår for og utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider være utført: Opparbeide regulert offentlig veglegg og avkjørsel fra kommunal veg i samsvar med plan, jf. pbl § 18-1. Ferdigstille felles VVA-anlegg godkjent i arkivsak 2016/5977. Anlegget må ha ferdigattest.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Peisovn i stue.
Varmekabler: 2. etasje i gang/trapperom, toalettrom, bad og vaskerom. 1. etasje i bad, 2 store soverom og i gang/trapperom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 955 pr. år vann og avløp
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Askøy kommune.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Frende

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 896 206,- Som sekundærbolig Kr. 7 205 584,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Taklamper i stue medfølger ikke.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.
OSO varmtvannstank på ca 200 liter.

El.anlegg fra byggeår 2021. Inneholder:
Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 3 x 50 ampere. Kurser 18 stk. 20 Ampere kurs til el.bil lader.

Balansert ventilasjon: Type Flexit. Aggregatet er plassert i bod.

Boligen har sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer.
Mottaksdel er plassert i bod.

Fiber: Det er innlagt fiber i boligen. Bredbånd og internett er BKK Altibox.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er forskriftsmessig montert.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger. Badekar, taklamper i 2 etg, garderobe med tre speildører og garderobe i bod medfølger ikke.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er

det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmevlingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmevlingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmevlings dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmevlings, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmevlings § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann og avløp. Veirett på privat vei. Her følger det solidarisk plikt til å delta i drift og vedlikehold.

REGULERING

Området er regulert til boligbebyggelse ifølge Askøy kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse ifølge Askøy kommune.

Reguleringsplan under arbeid: Svartedalsvegen - fortau og vegutbedring - Florvåg - del av gbnr. 6/1197 m.fl.
Planens intensjon: Formålet med planen er å bedre forholdene for myke trafikanter langs den kommunale vegen Svartedalsvegen. Planen skal legges til rette for utbedring av den

kommunale vegen. Det reguleres fortau langs hele vegen, og 3 kantstopp for buss.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 180 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 200 000,-))

kr 181 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 381 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 396 290,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egengerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Overtagelse (Kr.3 490)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Visningshonorar (Kr.3 490)

Provisjon (forutsatt salgssum: 0,-) (Kr.90 000)

Grunnpakke (Kr.14 990)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 490)

Markedspakke 2 (Kr.19 990)

Oppgjør (Kr.7 990)

Totalt kr. (Kr.158 340)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for

påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

95-24-0027

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsmyndighets tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet Vest AS
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Org. nr: 823590342
Nedbergeveien 11
5178 Loddefjord
Tlf: 55 50 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Sebastian Eide

SAKSBEHANDLERE

Sebastian Eide
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 46 77 83 46 / E-post: sei@eie.no

DITT NYE HJEM?

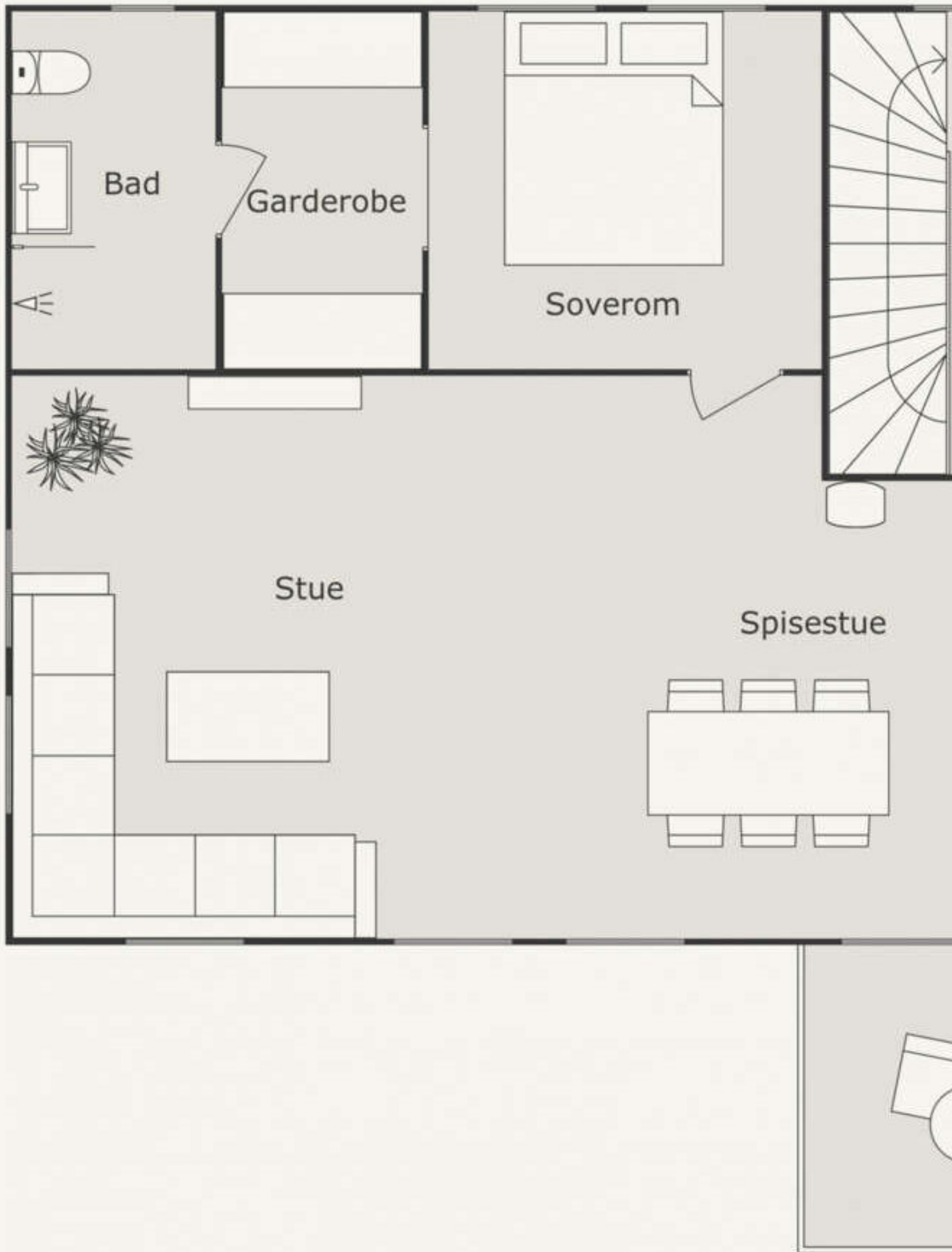


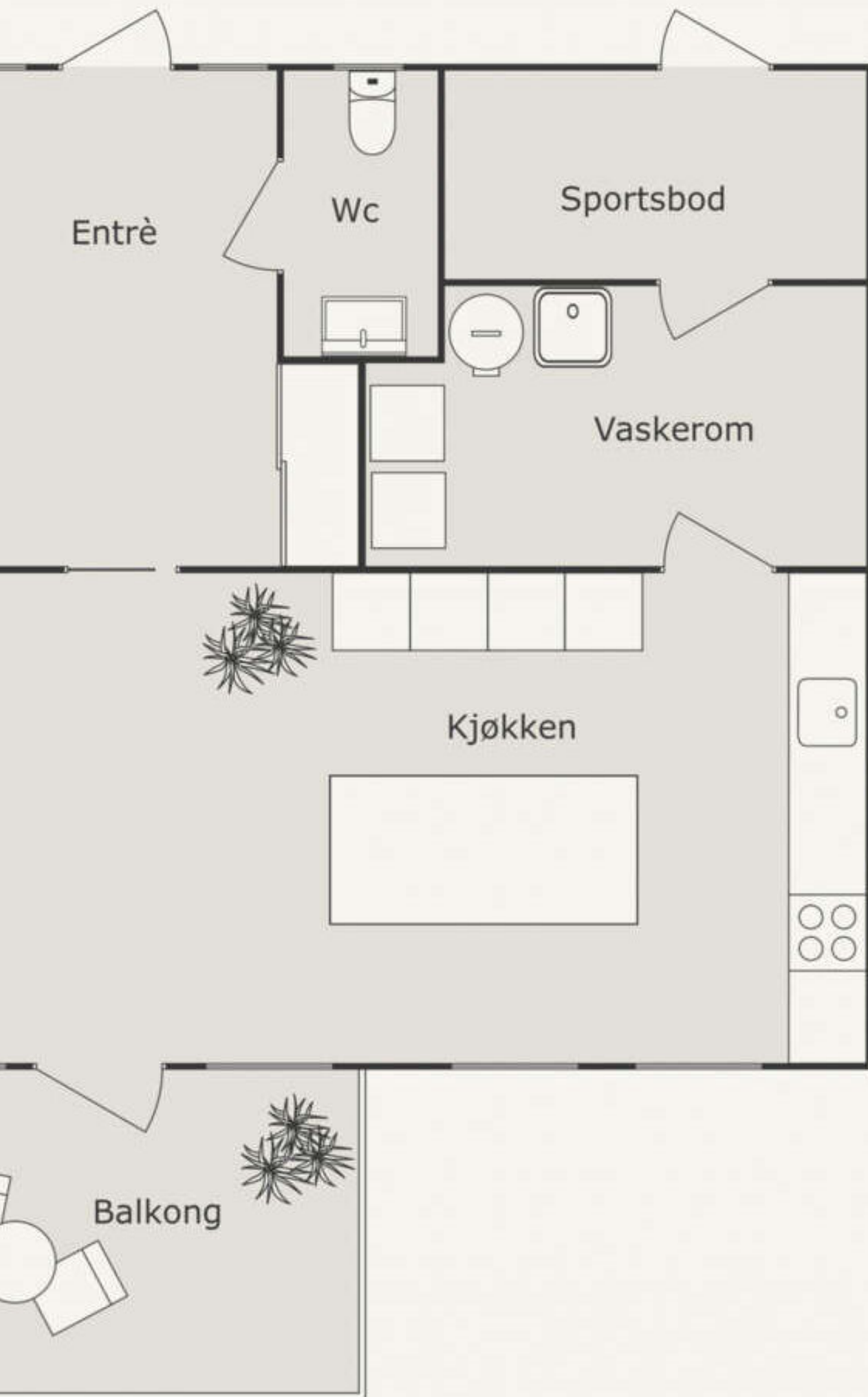
















































15















































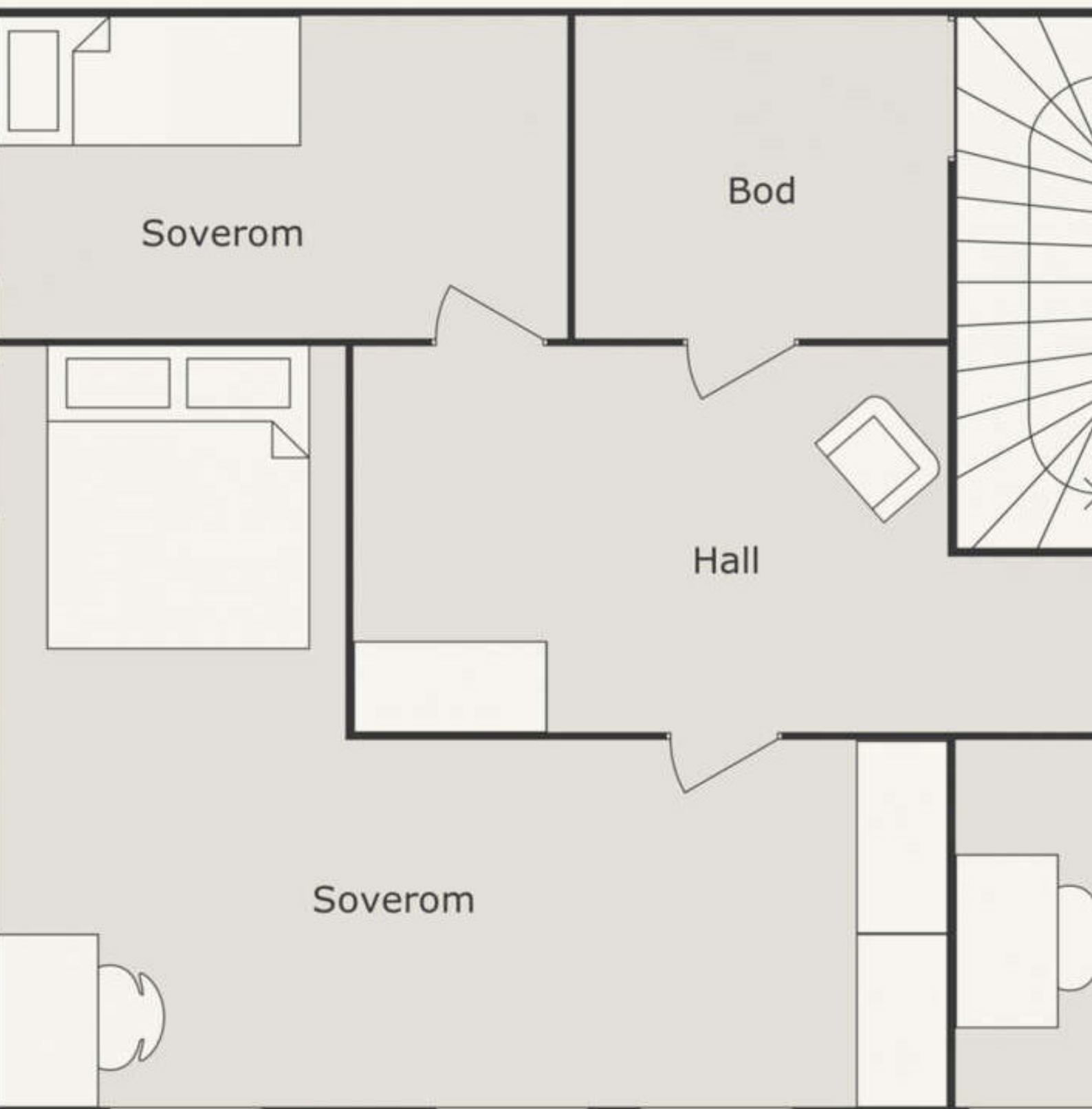


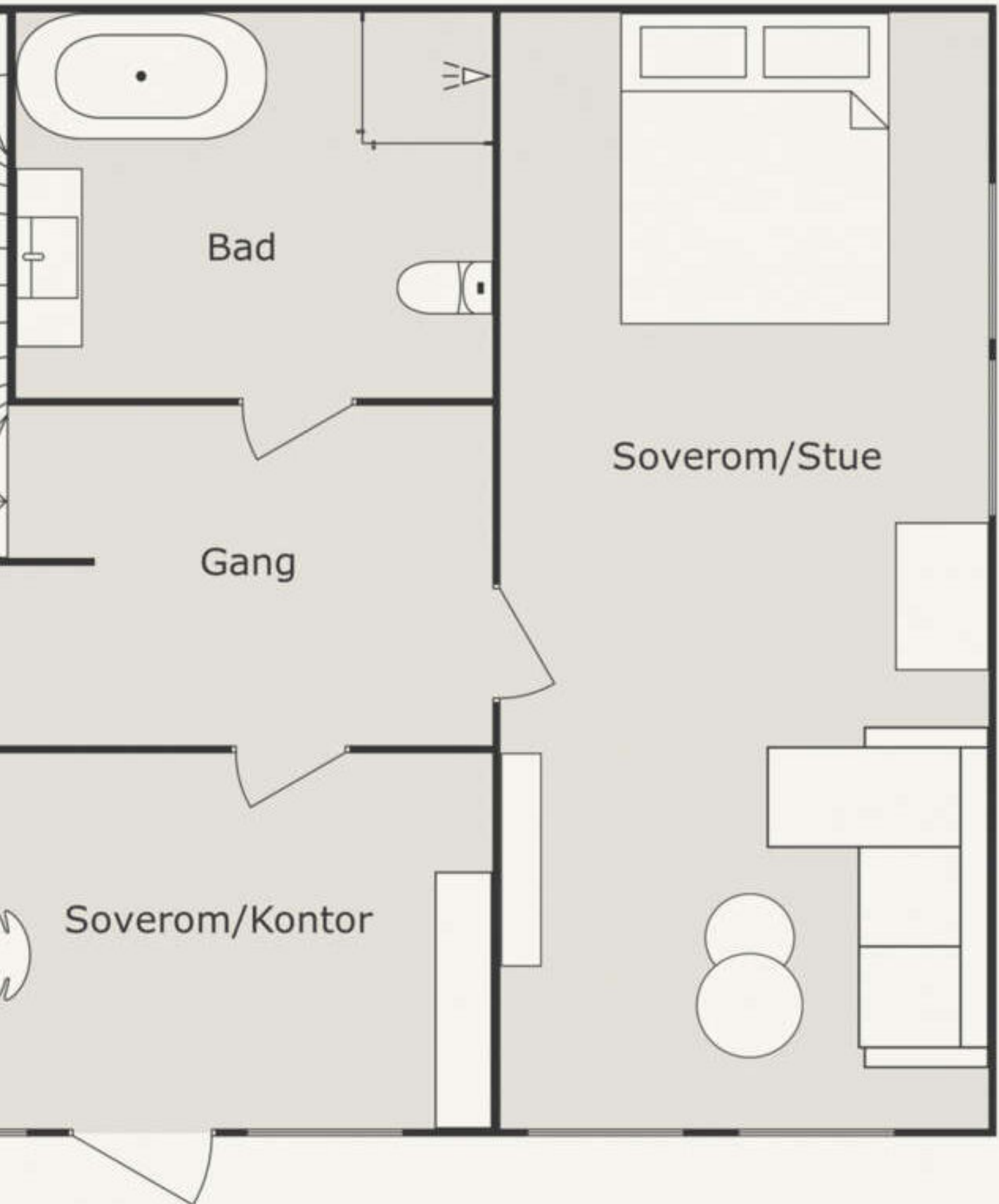






















































































































INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Storskarvegen 14, 5305 FLORVÅG

 ASKØY kommune

 gnr. 5, bnr. 736

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 25.03.2024

Rapportdato: 05.05.2024

Oppdragsnr.: 19923-1271

Referansenummer: BN8663

Autorisert foretak: Kåre Andreassen

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Andreassen

Vår ref: EIE Bergen Vest



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester Kåre Andreassen har lang erfaring fra byggebransjen.

Har drevet eget firma som byggmester/byggtekniker fra 1974 og har siden 1993 vært autorisert Takstmann med hovedfokus på markedsområdene Askøy, Bergen og Øygarden kommune.

Takstbransjen er i rask utvikling og Regjeringen har varslet endringer i avhendingsloven som skal sikre en tryggere bolighandel. Endringer i avhendingsloven vil stille større krav til leverandører av tilstandsrapporter. Vi ønsker endringene velkommen. En sterkere regulering vil favorisere større miljøer som tør å ta i bruk nye systemer og som ligger i forkant av utviklingen.

Byggesakkyndig takstmann Kåre Andreassen hjelper deg med verdivurdering, verdi- og lånetakst, tilstandsrapport og skade- og reklamasjonsrapporter.

Sertifikater:

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Energimerking
- Skade



Rapportansvarlig

Kåre Andreassen

Uavhengig Takstingeniør

takstmannandreassen@outlook.com

930 99 519



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

En innholdsrik familiebolig i et attraktivt og sentralt boligområde på Florvåg.

Kort fortalt:

Flott enebolig over 2 etasjer bygget i 2021.
5 soverom, 2 bad, toalettrom og vaskerom.

Asfaltert innkjørsel og p.plass.
Stor plen og markterrasse i sørøst.

Korte kjøreavstander med privatbil til det meste.

TG3: Ingen.

TG1 og TG2: På resterende punkt.
På enkelte punkt med TG1 kan det allikevel være TG2 på spesifiserte områder.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon med valmet takoverbygg for inngangsdør i vest og altan i øst. Kaldtloft kontrollert fra trappestige.
Taktekkingen er av betongtakstein. Aluminium takrenner og nedløpsrør.
Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt i vest og malte balkongdører i tre i øst.
Malt tett dør med utgang fra vaskerom i nordvest.

Markterrasse i sør, sørøst og altan i øst.
Gangveg/rapo med kjørerampe og trapeadkomst ved overbygget inngangsparti i vest.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Innvendige takhøyder:
- .etasje 2,62 meter (stue/kjøkken).
- 1.etasje 2,12 - 2,41 meter

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer.
Støpt plate mot grunn.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline. Jøtul peisovn i stue.

Boligen har malt tretrapp med tette trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom 2.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ok.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Bad 2.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til + 25 mm.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Bad 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Downlightbelysning i tak. Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot hovedsluk i dusjsone ble målt til 35 mm.
Fall til hjelpesluk under badekar ble målt til 10 mm. OK.
I vegg på stue/soverom mot nord bak dusjsone er det montert en stor luke for inspeksjon av stoppekran, fuktstopp m.m.
Det var her også mulig å kontrollere eventuelle skader etter fukt fra dusjområde. Ingen tegn som tyder på skader etter fukt.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 61,2 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår. En stav laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/spotlights i himling. Kjøkkeninnredning med sorte glatte fronter. Laminat benkeplate, underlimt komposit vask. Integreerte hvitevarer. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer på kjøkkeninnredning. Funksjon: Ok. Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom på 2,2 m² med sluk i gulv. Flis på gulv med sokkelkant, flis på vegg ved toalett. Malte overflater på vegger og i tak. Toalettrom er vanligvis ikke et våtrom da det ikke er regnet med særlig vannsøl fra en servant. Rommet inneholder vegghengt toalett og en helstøpt servant på skuffeseksjon, speil med lys,

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

OSO varmtvannstank på ca 200 liter.

El.anlegg fra byggeår 2021. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning. Hovedsikring på 3 x 50 ampere. Kurser 18 stk. 20 Ampere kurs til el.bil lader.

Oppvarming: Peisovn i stue. Varmekabler: 2.etasje i gang/trapperom, toalettrom, bad og vaskerom. 1.etasje i bad, 2 store soverom og i gang/trapperom.

Balansert ventilasjon: Type Flexit. Aggregatet er plassert i bod.

Boligen har sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Mottaksdel er plassert i bod.

Fiber: Det er innlagt fiber i boligen. Bredbånd og internett er BKK Altibox.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er forskriftsmessig montert.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2021. I plen mot nordøst er det av utbygger montert en overvannskum.

Det er støpt ringmur og støpt isolert plate.

Østvendt hellende terreng. Forstøtningsmur i nord er av stor naturstein.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2021 tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2021 tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

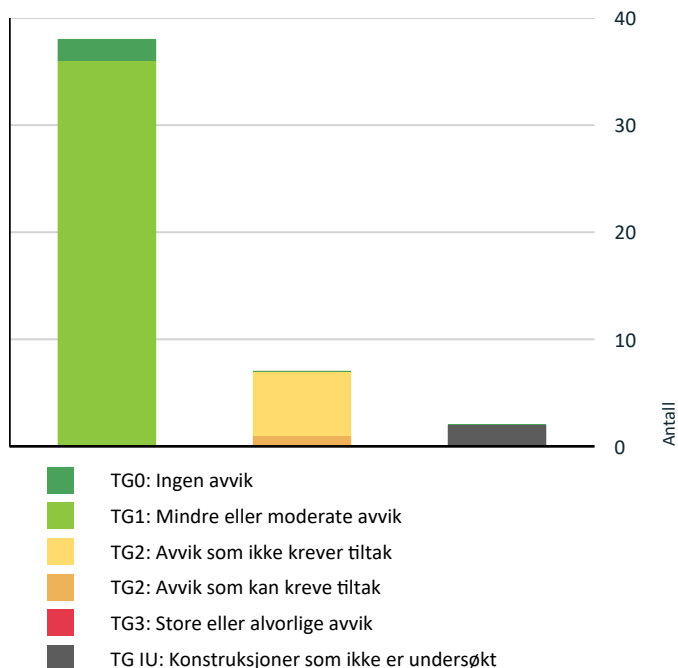
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- I 1.etasje er det små avvik på romareal som byggemeldt på plantegning og romareal målt på stedet.

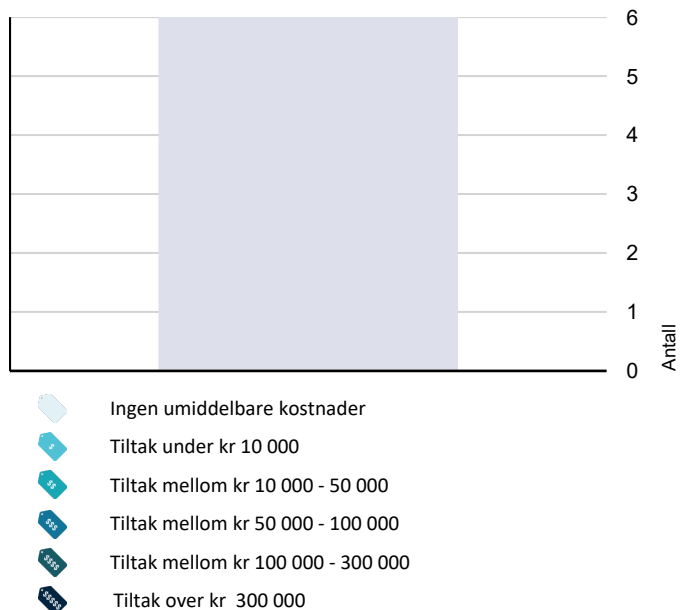
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger ble gitt på mail og befarings av eiere. Oppdraget går ut på å lage en tilstandsrapport over eiendommen uten å sette teknisk verdi eller markedsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

2021

Anvendelse

Enebolig

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Betongtakstein fra byggeår.

! TG 2 Nedløp og beslag

Aluminium takrenner og nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrør er ført til bakkeplan i nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nedløpsrør bør føres til drenerør i grunn og ledes min. 1,5 meter bort fra grunnliv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløpsrør bør føres til drenerør i grunn og ledes 1,5 meter bort fra grunnliv.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Stående bordkledning i god stand.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon med valmet takoverbygg for inngangsdør i vest og altan i øst.

Kaldtloft med lukeadkomst fra gang/trapperom i 2.etasje. Kaldtloft ble kontrollert fra trappestige. Ingen anmerkninger

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport



Malte vinduer med 3-lags glass. Utvendige sprosser. Aluminium overdekning på vannbord under vinduer.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt i vest og malt balkongdører i tre i øst.
Malt tett dør med utgang fra vaskerom i nordvest.



Sortmalt ytterdør i vest med smalt glassfelt og sidefelt med glass,



Balkongdører med stort glassfelt i øst til markterrasse og altan.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i sørøst. Markterrasse er bygget av dagens eiere i 2022.

Altan i øst med adkomst fra stue i 2. etasje er opplagret på tresøyler til søylesko i faste fundament.
Takoverbygg på hele altanen. LED downlight i tak.

Gangveg/rapo med kjørerampe og trappeadkomst ved overbygget inngangsparti i vest.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder for markterrasse i sør, sørøst bygget av eiere.

Konsekvens/tiltak

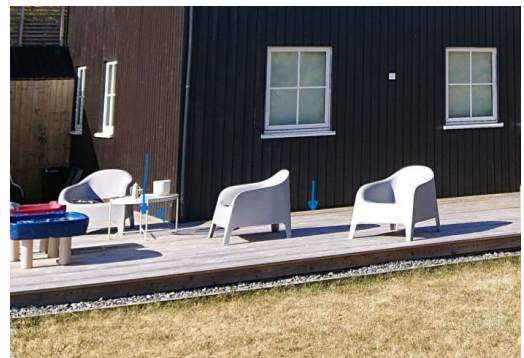
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak men vannskvett fra terrassebord som ligger tett mot stående kledning kan føre til skader i nedre kant av kledningsbord tidligere enn nødvendig. God overflatebehandling av kledningsbord i dette området bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trappeadkomst til rapo, gangveg, kjørerampe i vest ved inngangsparti.



Det er ikke montert beslag i overgang kledningsbord og terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapper i nord og i sør.

Tilstandsrapport



Tretrapp fra terrasse til terreng ved inngangsdør i vest.

INNVENDIG

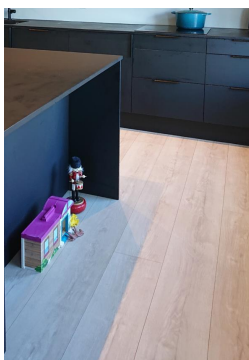
! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Gulv i stue/ kjøkken er blitt lagt om i 2024 på pga. knirk i undergulv.
Utført som garantisak.
Laminat ble demontert, gulvplater ble skrudd til bjelkelag på nytt og laminatgulv ble remontert.

Skyvedørgarderobe med speilfronter i gang/trapperom i 2.etasje.
I 2.etasje har hovedsoverom adgang til en garderobe (Walk-in) og vider til eget bad.
Garderobe har en IKEA garderobeløsning.

Innvendige takhøyder:
- .etasje 2,62 meter (stue/kjøkken).
- 1.etasje 2,12 - 2,41 meter



Laminatgulv fra byggeår i alle oppholdsrom i begge etasjer.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt plate mot grunn.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes.



Jøtul peisovn i stue/kjøkken.

! TG 1 Rom Under Terreng

Grunnmur i vest av plassbygget betong er utvendig isolert + grunnmurplate.
Huset under 3 år gammelt og har 2 år gjenstående garanti fra utbygger.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt svingtrapp med tette trinn.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Baderommet er på 7,2 m².

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Downlightbelysning i tak.
Vaskerom på 8,1 m².

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot hovedsluk i dusjsone ble målt til 35 mm. Fall til hjelpesluk under badekar ble målt til 10 mm. OK.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

"Bom" i en flis bak badekar i hjørne mot sørvest.

"Bom" i flere flis ved vegg med dør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

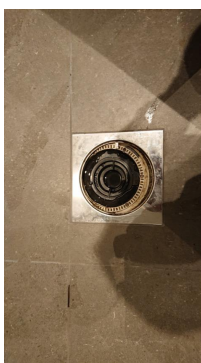
Ingen tegn til skader i fug eller flis. Bom i flis er i seg selv ikke nødvendigvis farlig. Men fliser og fug bør observeres for skader over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk ved badekar er ok.



Sluk i dusjsone er ok.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har helstøpt servant på skuffeseksjon, veggmontert toalett, opplegg for badekar og dusjvegger/hjørne.



Helstøpt servant, speilskap.



Dusjvegger og badekar (opplegg for badekar).

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

I vegg på stue/soverom mot nord bak dusjsone er det montert en stor luke for inspeksjon av stoppekran, fuktstopp m.m.
Det var her også mulig å kontrollere eventuelle skader etter fukt fra dusjområde. Ingen tegn som tyder på skader etter fukt.



Ingen tegn til fukt i motstående veggkonstruksjon bak dusjsone.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm + fuget kant til terskel og påmontert feielist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i flis ser ikke ut til å være et problem i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tegn til skader i fug eller flis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk på vaskerom. Ingen anmerkninger.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.



OSO 200 liter v/v bereder. Stål utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til + 25 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Usentrert sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slukkopp ligger usentrert men lot seg løfte opp for rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Usentrert sluk på bad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har helstøpt servant på skuffeseksjon, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Pen innredning på bad. Speilskap med integrert lys.



Dusjvegger med rette glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 61,2 m².

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

En stav laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/spotlights i himling.

Kjøkkeninnredning med sorte glatte fronter.

Laminat benkeplate, underlimt komposit vask.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøl/eskap.
- Vannstoppsystem.
- Komfyrvakt.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.

Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer på kjøkkeninnredning. Funksjon: Ok.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Fungerer med dagens tilstand.



Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom på 2,2 m² med sluk i gulv. Flis på gulv med sokkelkant, flis på vegg ved toalett. Malte overflater på vegger og i tak.

Toalettrom er vanligvis ikke et våtrom da det ikke er regnet med særlig vannsøl fra en servant.

Rommet inneholder vegghengt toalett og en helstøpt servant på skuffeseksjon, speil med lys,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk i gulv ligger svært usentrert i forhold til flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slukk kopp er vanskelig å få løs for rengjøring.



Kjøkkeninnredning fra byggeår.



Underlimt komposit vask. Malte overflater på vegger mellom over og underskap.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vegghengt toalett med flis på innebygget sisternes vegg.

Tilstandsrapport



Servant på skuffeseksjon. Rundt speil med integrert LED lys.



Sluk lå usentret i forhold til flis. Klarte så vidt å løsne kopp fro rengjøring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Rør-i-rør skap i vegg i bod. Ingen anmerkninger.

TG 1 Ventilasjon

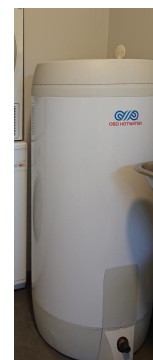
Boligen har balansert ventilasjon.



Balansert ventilasjon. Flexit aggregat plassert på vegg i bod i 2.etasje.

TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank på ca 200 liter.



OSO v/v bereder fra byggeår.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El.anlegg fra byggeår 2021.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.

Hovedsikring på 3 x 50 ampere. Kurser 18 stk. 20 Ampere kurs til el.bil lader.

Oppvarming: Peisovn i stue.

Varmekabler

2.etasje: Gang/trapperom, toalettrom, bad og vaskerom.

1.etasje: Bad, 2 store soverom og i gang/trapperom.

Balansert ventilasjon: Type Flexit. Aggregatet kan styres automatisk eller reguleres direkte. Aggregatet er plassert i bod.

Sentralstøvsuger: Boligen har sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Mottaksdel er plassert i bod.

Fiber: Det er innlagt fiber i boligen. Bredbånd og internett er BKK Altibox.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Nei

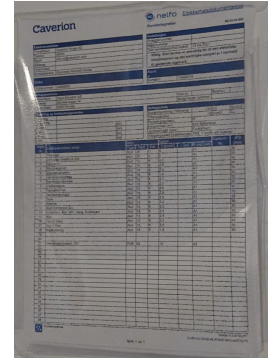
Inntak og sikringsskap

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

Nei



El.skap med god standard fra byggeår.



Innholdsfortegnelse var på plass.



Flexit sentralstøvsuger.



El.bil lader fra byggeår ved inngangsparti i vest.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler er forskriftsmessig montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Østvendt hellende terreng.

Fysisk risiko 1 Kilde: Kartverket, NVE og NGI. Eksponert for: Overvann. 4 av 6 (faregrad 6 har høyest sannsynlighet). Berører hovedbygg.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2021.

I plen mot nordøst er det av utbygger montert en overvannskum.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt ringmur og støpt isolert plate.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i nord er av stor naturstein.



Flott natursteinsmur i nord med påmontert rekkverk i tre med godkjent høyde på 1 meter

TG 2 Terrengforhold



En overvannskum er plassert innenfor merket område (opplyst av eier).

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2021 tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2021 tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

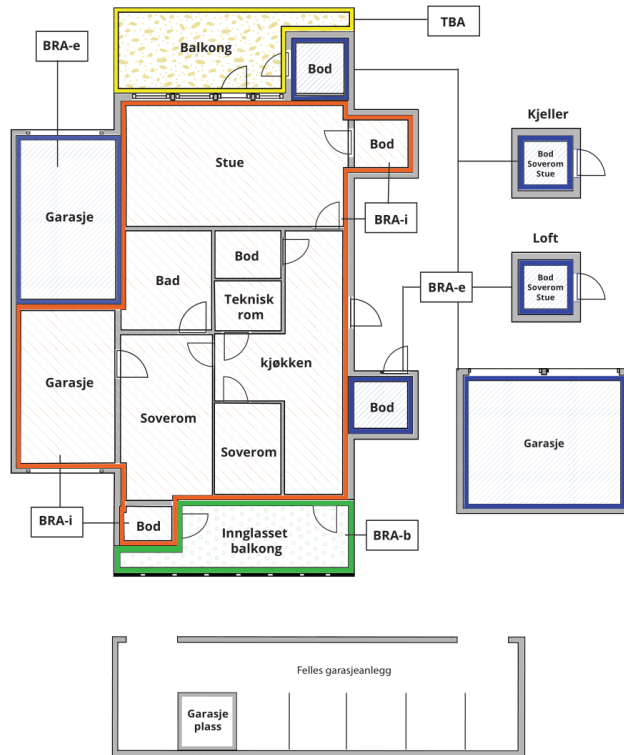
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	113			113	20		113
1.etasje	109			109	75		109
SUM	222				95		222
SUM BRA	222						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang/trapp , Toalettrom , Stue/kjøkken , Vaskerom , Soverom m/garderobe, Bad , Sportsbod		
1.etasje	Gang/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bod		

Kommentar

2.etasje:

Gang/trapp 11,8 m², Toalettrom 2,2 m², Stue/kjøkken 61,2 m², Vaskerom 8,1 m², Soverom m/garderobe 13,9 m², Bad 4,6 m², Sportsbod 5,0 m².

Åpent areal: Altan i øst 10 m² + 10 m² overbygget inngangsparti i vest.

1.etasje:

Gang/trapp 19,2 m², soverom/stue 24,4 m², Soverom 10,9 m², Soverom 25,3 m², Soverom 8,8 m², Bad 7,3 m², Bod 5,3 m², Bod under trapp 1,5 m².

Åpent areal: Markterrasse på ca 75 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1.etasje er det små avvik på romareal som byggemeldt på plantegning og romareal målt på stedet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Ingen anmerkninger

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	210	12

Kommentar

Enebolig
S-Rom i 2.etasje: Sportsbod 5,0 m².
S-Rom i 1.etasje: Bod 5,3 m², bod under trapp 1,5 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2024	Kåre Andreassen	Takstingeniør
	Linn Marita Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	5	736		0	885.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storskarvegen 14

Hjemmelshaver

Colovic David, Bjørnstad Linn Marita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

FLORVÅG - ASKØY

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Florvåg med nærhet til skoler, barnehager og diverse servicetilbud.

Tomt på 885,5 m². Store utearealer med plen og stor markterrasse i sørøst, asfaltert område med parkeringsplass i vest m.m.

Eiendommen har en flott utsikt over deler av byfjellene byfjorden samt Florvågøen på Askøy.

Kort vei til buss, Florvåg senter med post, lege fysioterapeut og etablert næringsvirksomhet ved Florvåg havn med arbeidsplasser etc.

7-8 min. kjøretid til Kleppestø sentrum/senter med alle nødvendige servicetilbud, samt videregående skole, idrettsanlegg etc.

Kleppestø har kommuneadministrasjon og hurtigbåtterminal, med avganger til Bergen sentrum.

Ca 18-20 min. kjøretid til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eldre reguleringsplan. Plannavn Plan 14-00 - Bakarvågen, Søre Erdal. Ikrafttredelsesdato 03.01.1968
Arealformål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert vei, belegningsstein, diverse beplantninger, plenarealer, støttemur og biloppstillingsplass. Frittstående garasje.

Tinglyste/andre forhold

Storskarvegen 14, 5305 FLORVÅG. Selveier enebolig: 4627-5/736/0/0. Grunnkrets: Søndre Erdal. Kommune: Askøy

Nøkkelinno

Selveier tomt 886 m²

Byggeår 2021

Etasjer 2

Arealer BRA 222 m²

Egenskaper

Meter over havet 53 m

Avstand til vei 16 m

Nabolagsprofil

Offentlig transport 250 m

Dagligvare 1 000 m

Barnehager 1.0 km x 1

Barnefamilier i grunnkrets 38 %

Eiendom

Etablert dato 09.06.2020

Antall teiger 1

Antall bygninger 1

Antall adresser 1

Sist omsatt 28.05.2021. Omsetningstype Fritt salg

BYGNING

Enebolig

Midlertidig brukstillatelse. Igangsatt dato 29.12.2016

Hjemmelshavere 2

Linn Marita Bjørnstad Storskarvegen 14 5305 Florvåg. Hjemmelshaver 1/2.

David Colovic Storskarvegen 14 5305 Florvåg. Hjemmelshaver 1/2.

Spesielle forhold 1. Bestemmelse iflg. skjøte 1. Antatt påvirkningsgrad 2 av 6 (faregrad 6 har høyest sannsynlighet).

Vi har identifisert forhold ved eiendommen som kan påvirke eiendommens markedsverdi negativt.

Se Grunnboksutskrift for en oversikt over alle servitutter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

6 420 000

År

2021

Forsikring

Selskap Frende	Avtalenr Ikke oppgitt	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Plantegninger			Ingen	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

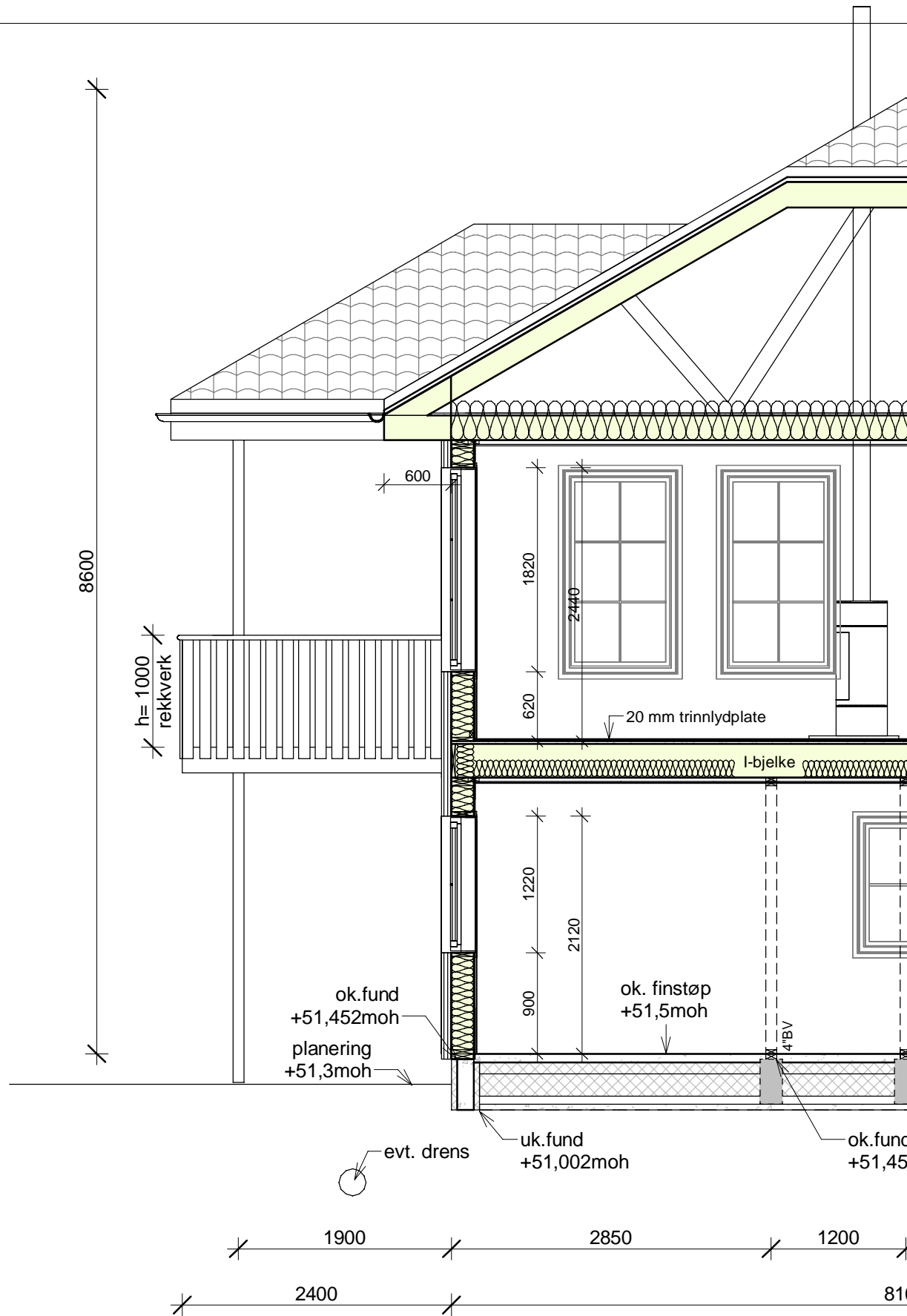
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BN8663>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

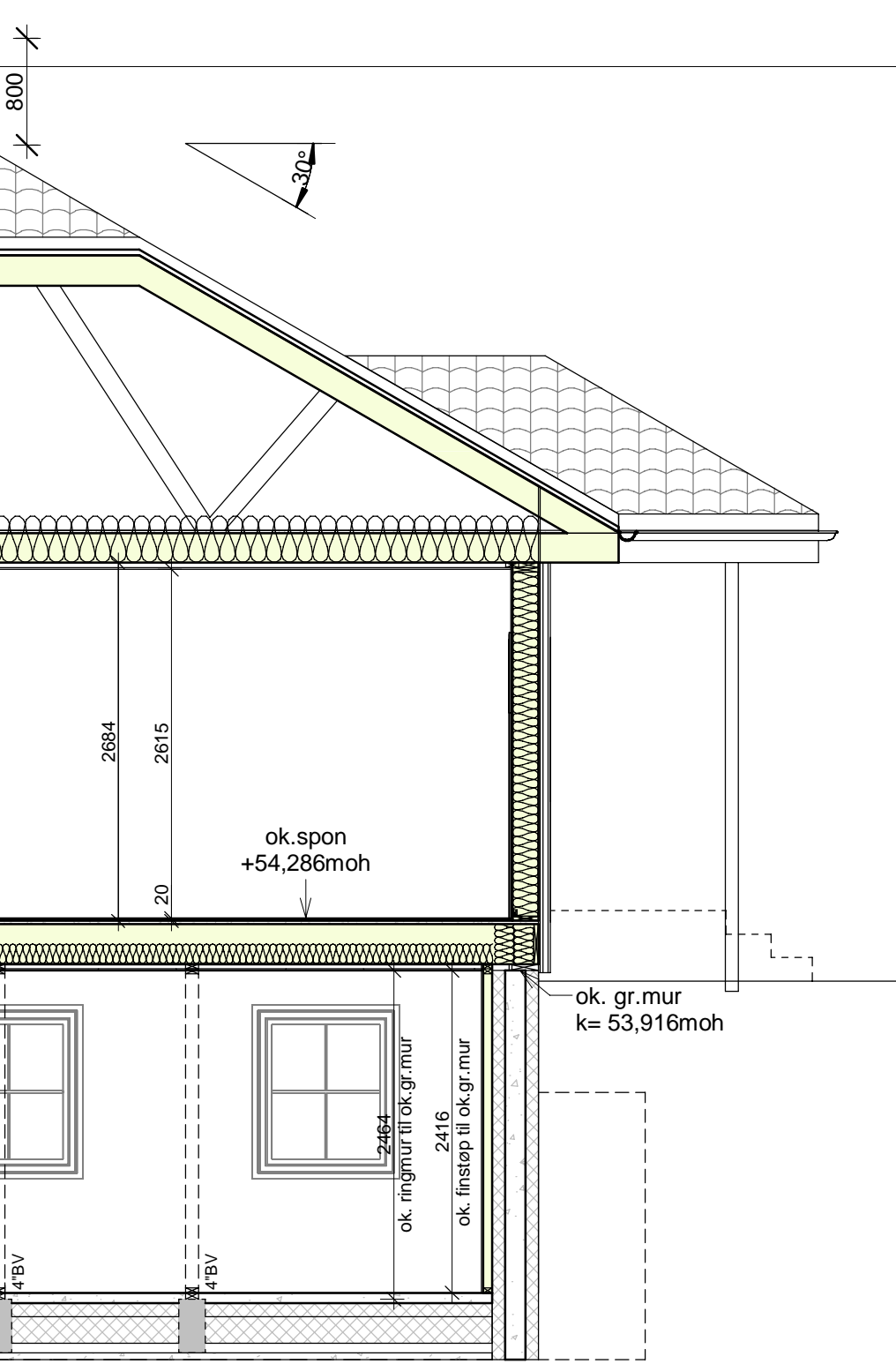


Autodesk Revit

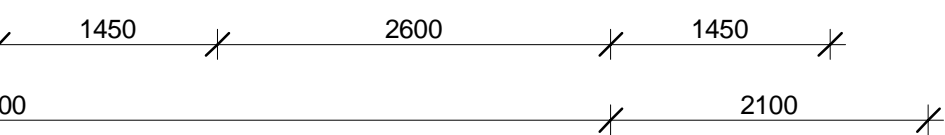
REV	DATO	Revisjonen gjelder	REV	DATO	Revisjonen gjelder
04	14.09.20	ARB 1:50			
03	25.08.20	Endre plan 1			
02	07.11.16	Høyde			
01	07.10.16	Vei, profiler			

NOTATER/ANM.	
Henvisninger:	
* Se også egne detaljer!	
* Sikting mot radon ved nybygg	
* Grunnarbeider	NBI 520.706
* Betongarbeider	NBI 513.131
* Murte vegger	NBI 523.127
	NBI 523.242

P.ROM	H.leil.
210,5	
BRA	
224,5	
P.ROM	
BRA	



2moh



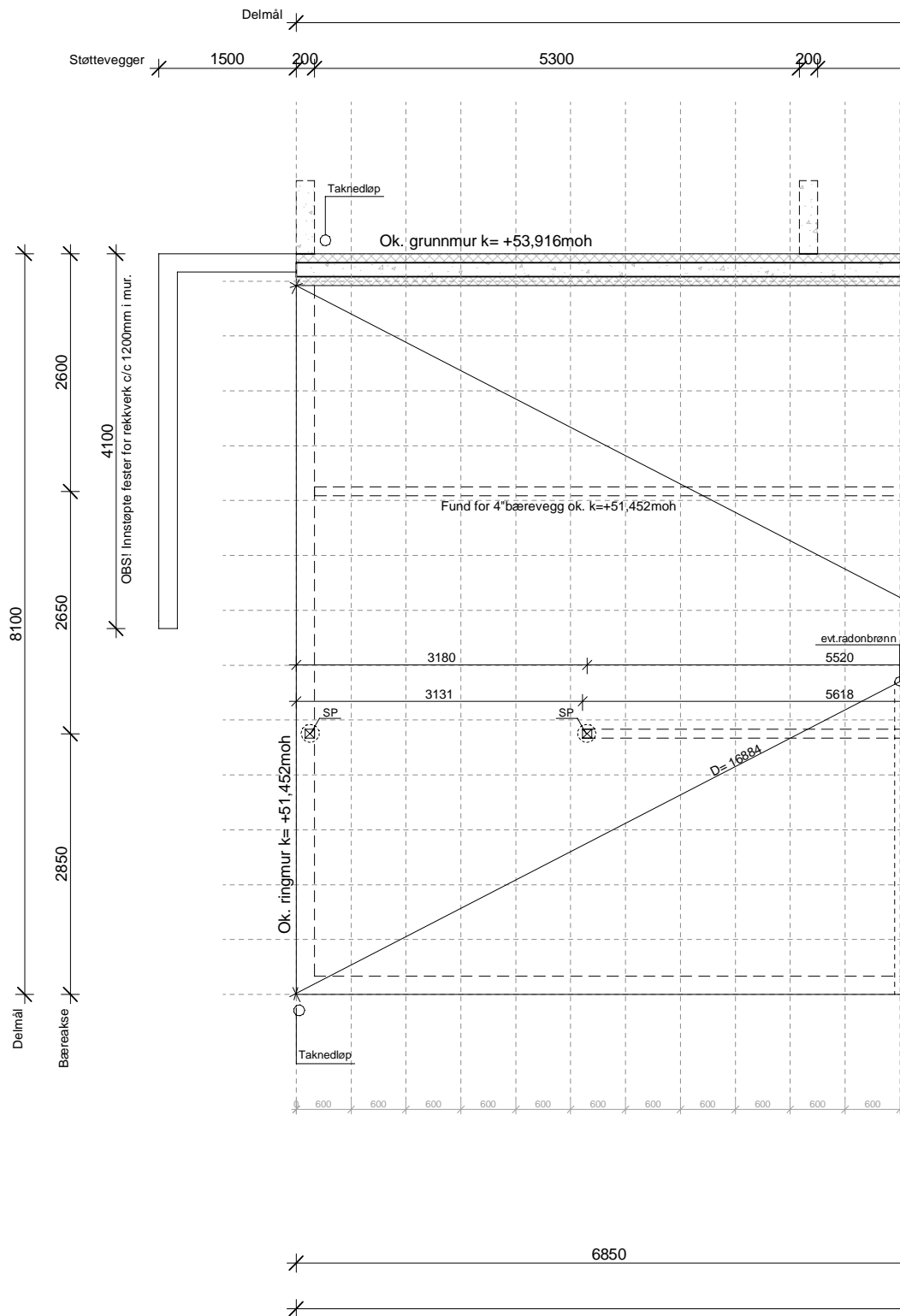
P.ROM	BYA	140,7	TEGN.NR.	E-04
BRA	BRA Totalt	224,5	MÅLESTOKK.	1 : 50
P.ROM	BRA Utv./kaldt	6,2	DATE.	07.06.16
BRA	Volum	546,4	TEGNER.	CM


FLORVAAG HUS
 Florvaag Hus AS, Minde allé 43,
 Postboks 6144 Postterminalen, NO-5892 BERGEN

© Tegningene er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
 Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endre skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Prosjektnummer og prosjektnavn	Hus 4
Tiltakshaver	Høye Eiendom AS
Byggeplassinfo	Storskarsvegen 10+12, 5305 Flurvåg gnr/bnr 5/722
TEGNING	ARB Snitt

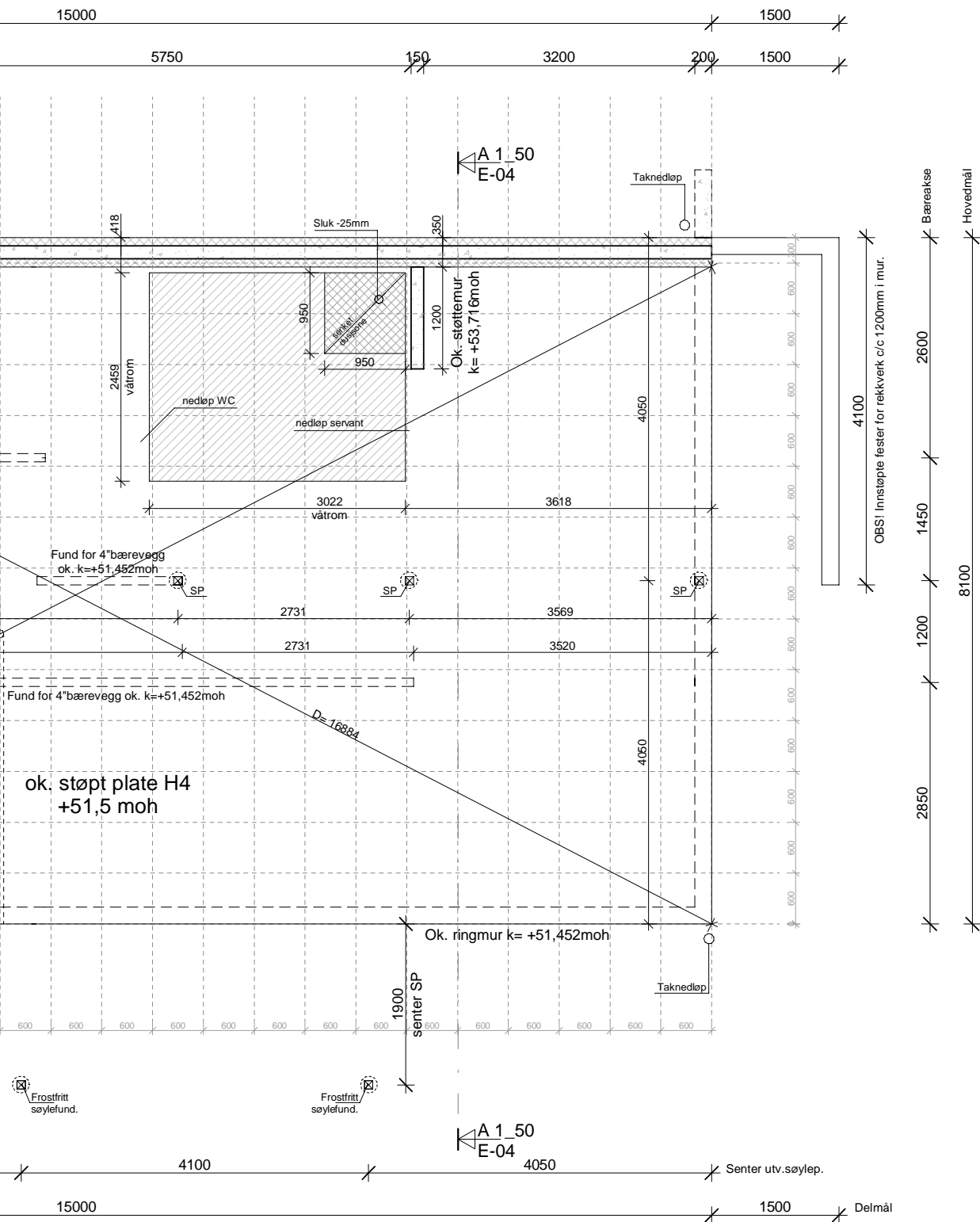
24.09.2020 15:12:12



BV = bærevegg
 SP = søylepunkt
 LV = lettvegg
 D = diagonalmå
 Ok = overkant
 k = kote

Tegningen viser omriss ferdig isolert og støpt plate sett ovenfra.
 Stiplede streker angir overliggende yttervegger/bærende innervegger.
 Utvendige mål er lik utvendige mål overliggende stender yttervegg.
 Utførelse av ringmur/plate på mark og ev. grunnmur må utføres iht.
 nødvendige U-verdier som fremgår av varmetapsberegning/energirammer.
 Tegningen viser ikke fundamentstørrelser. Prosjekterende av fundamenter
 må ta hensyn til stedlige grunnforhold. Fundamenter/isolering må utføres
 iht. egne detaljer fra byggefirma/produzent/leverandør/entreprenør eller NBI.
 Radonmembran mot grunnen + radonbrønn. Plasseres og dimensjoneres av
 leverandør/utførende.
 Søylar er angitt med sentermål.
 Alle nedløp er kun vist som forslag. Må planlegges og plasseres av rørlegger.

Autodesk Revit	REV	DATO	Revisjonen gjelder	REV	DATO
	04	14.09.20	ARB 1:50		
	03	25.08.20	Endre plan 1		
	02	07.11.16	Høyde		
	01	07.10.16	Vei, profiler		



NOTATER/ANM.	
Henvisninger: * Se også egne detaljer! * Siktning mot radon ved rybygg * Grunnarbeider * Betongarbeider * Murte vegger	NBI 520.706 NBI 513.131 NBI 523.127 NBI 523.242
Revisjonen gjelder	

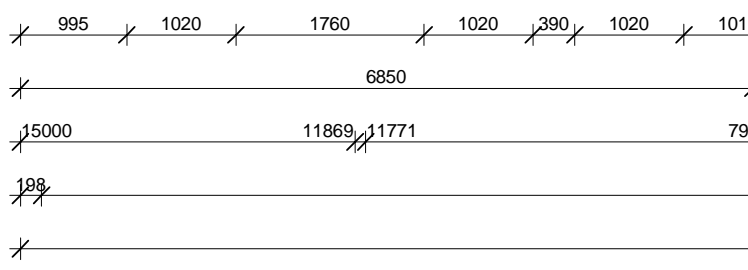
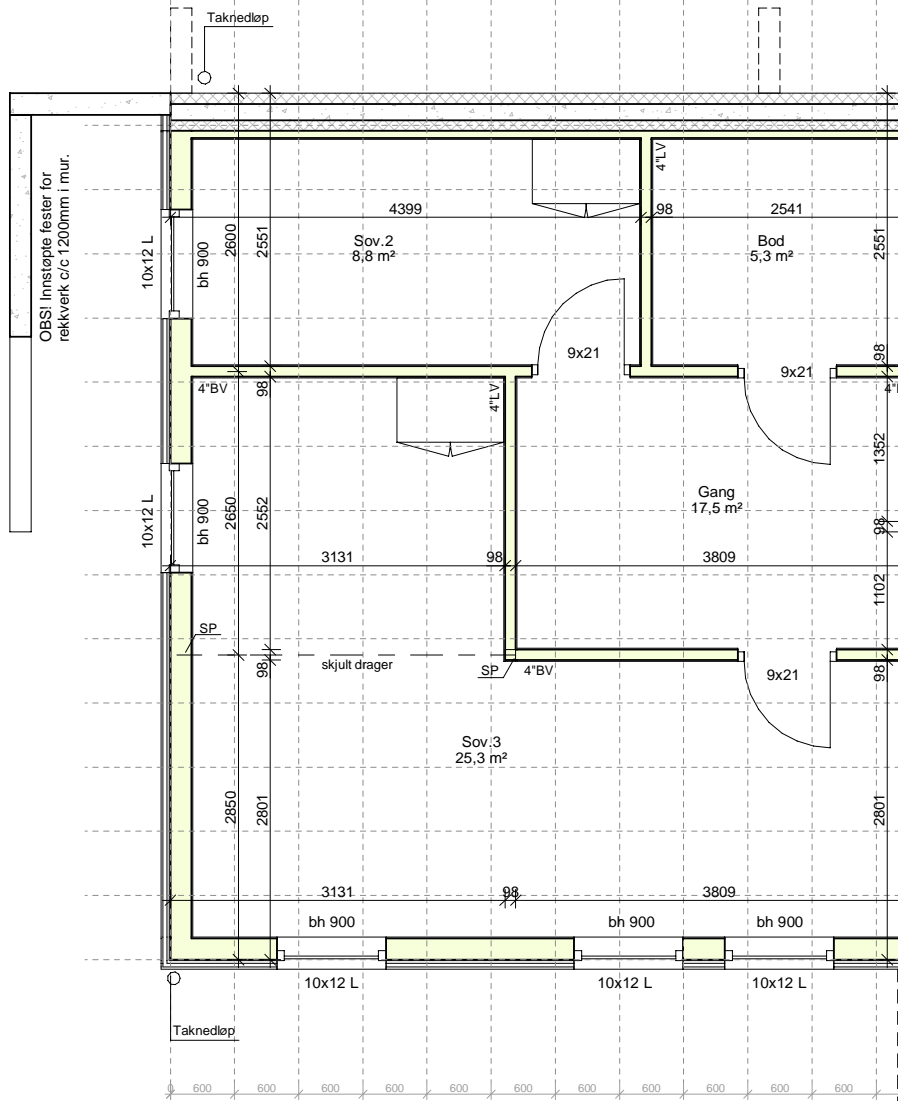
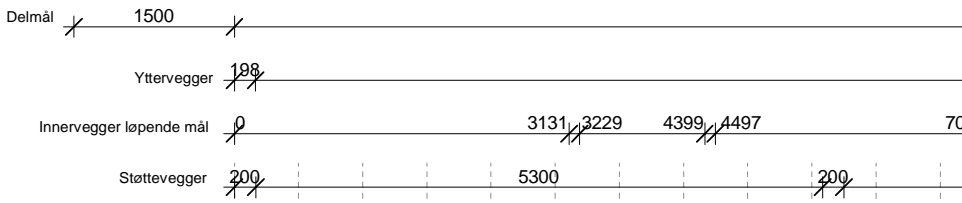
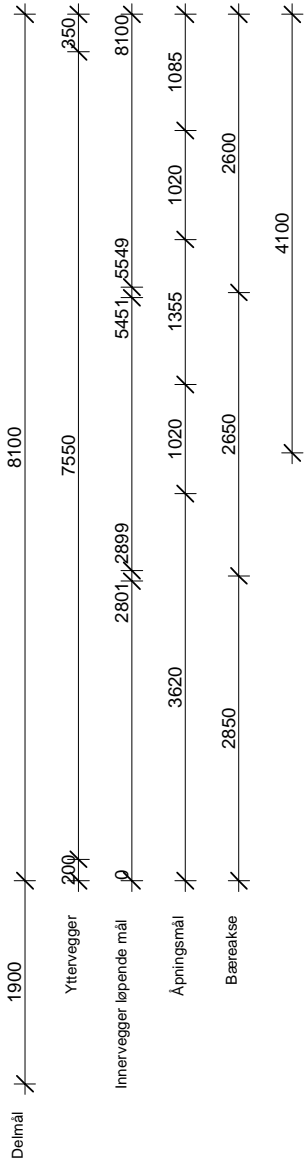
H.teil.	P.PROM	BYA	TEGN.NR.
210,5	140,7	E-05	
224,5	224,5	MALESTOKK.	1 : 50
	6,2	DATE.	07.06.16
	546,4	TEGNER.	CM



Florvaag Hus AS, Minde allé 43,
Postboks 6144 Postterminalen, NO-5892 BERGEN

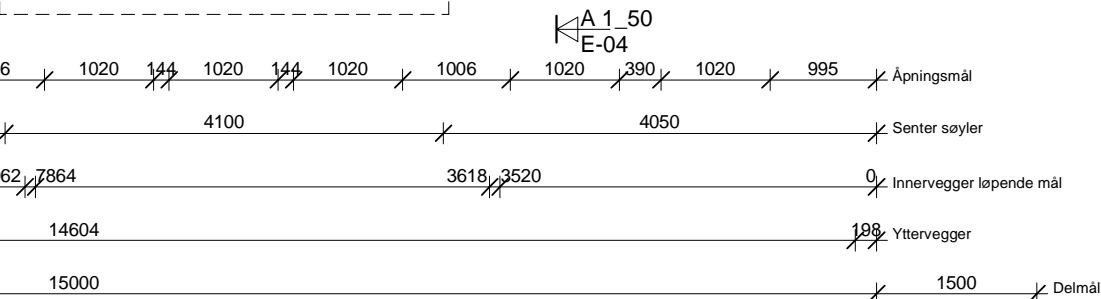
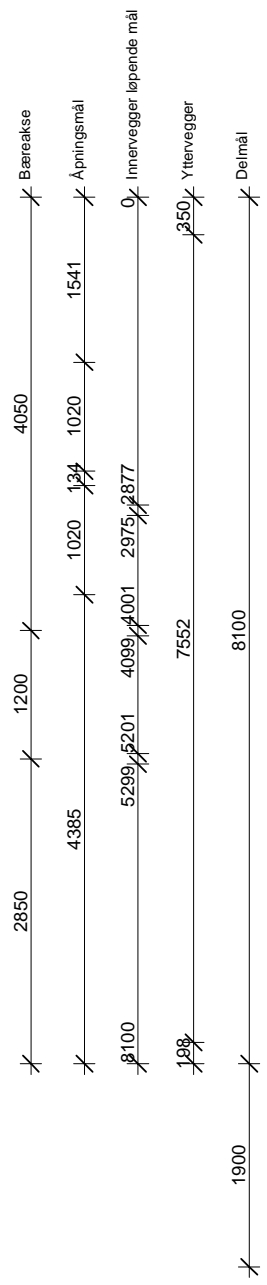
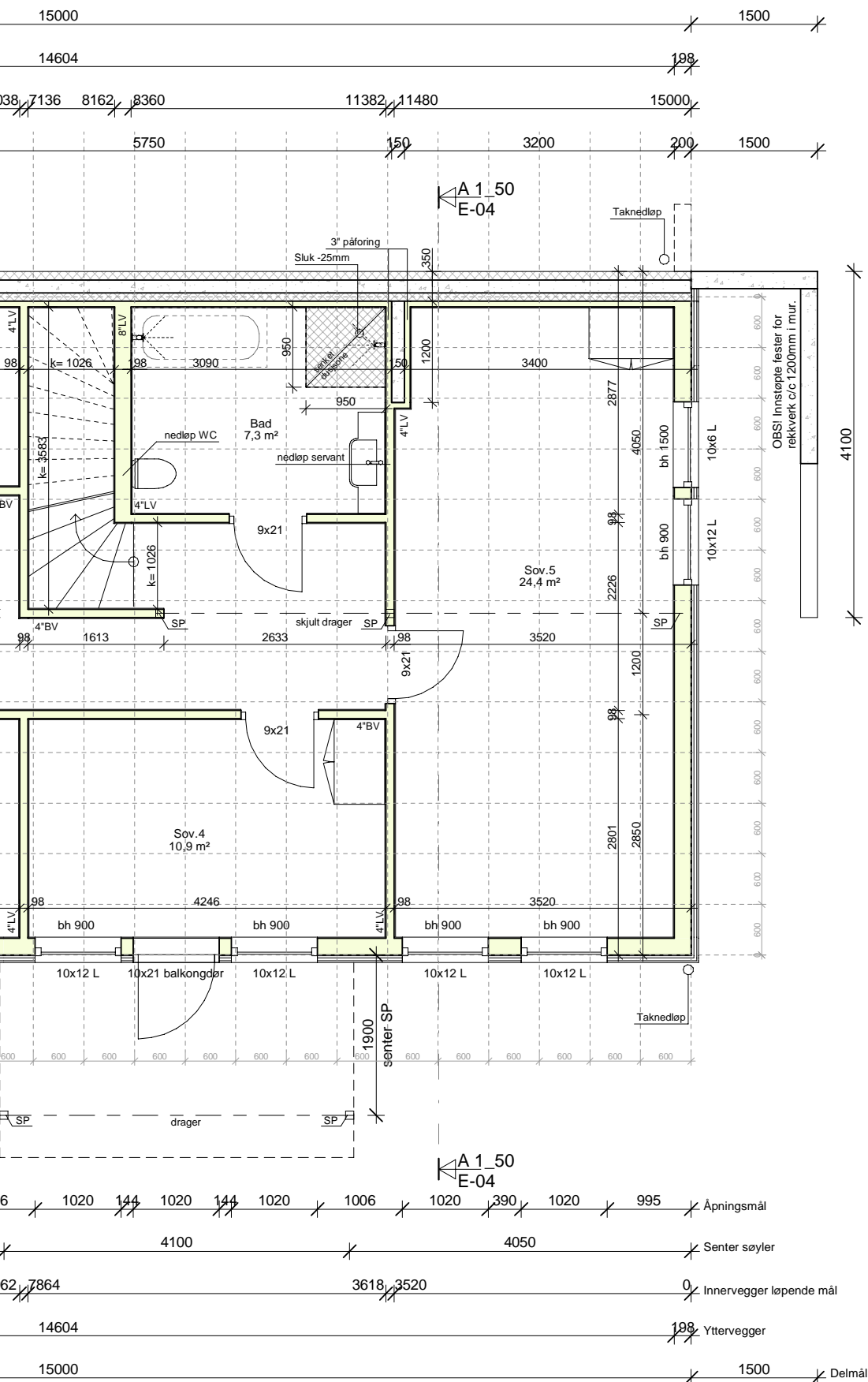
© Tegningene er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimerer er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller andre skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Prosjektnummer og prosjektnavn Hus 4 Tiltakshaver Høye Eiendom AS Byggeplassinfor Storskarsvegen 10+12, 5305 Florvåg gnr/bnr 5/722
TEGNING ARB Fundament



BV = bærevegg
 SP = søylepunkt
 LV = lettvegg
 D = diagonalmålt
 Ok = overkant
 k = kote

Autodesk	Revit				
04	14.09.20	ARB	1:50		
03	25.08.20	Endre	plan 1		
02	07.11.16	Høyde			
01	07.10.16	Vei_	profiler		
REV	DATO	Revisjonen gjelder		REV	DATO



NOTATER/ANM.	
Henvisninger: * Se også egne detaljer! * Sikring mot radon ved rybygg * Grunnarbeider * Betongarbeider * Murte vegger	
Revisjonen gjelder	

P.ROM	210,5	P.ROM	BYA	140,7	TEG.NR.	E-06
BRA	224,5	BRA	BRA Totalt	224,5	MALESTOKK.	1 : 50
P.ROM		P.ROM	BRA Unv./kaldt	6,2	DATO.	07.06.16
BRA		BRA	Volum	546,4	TEGNER.	CM



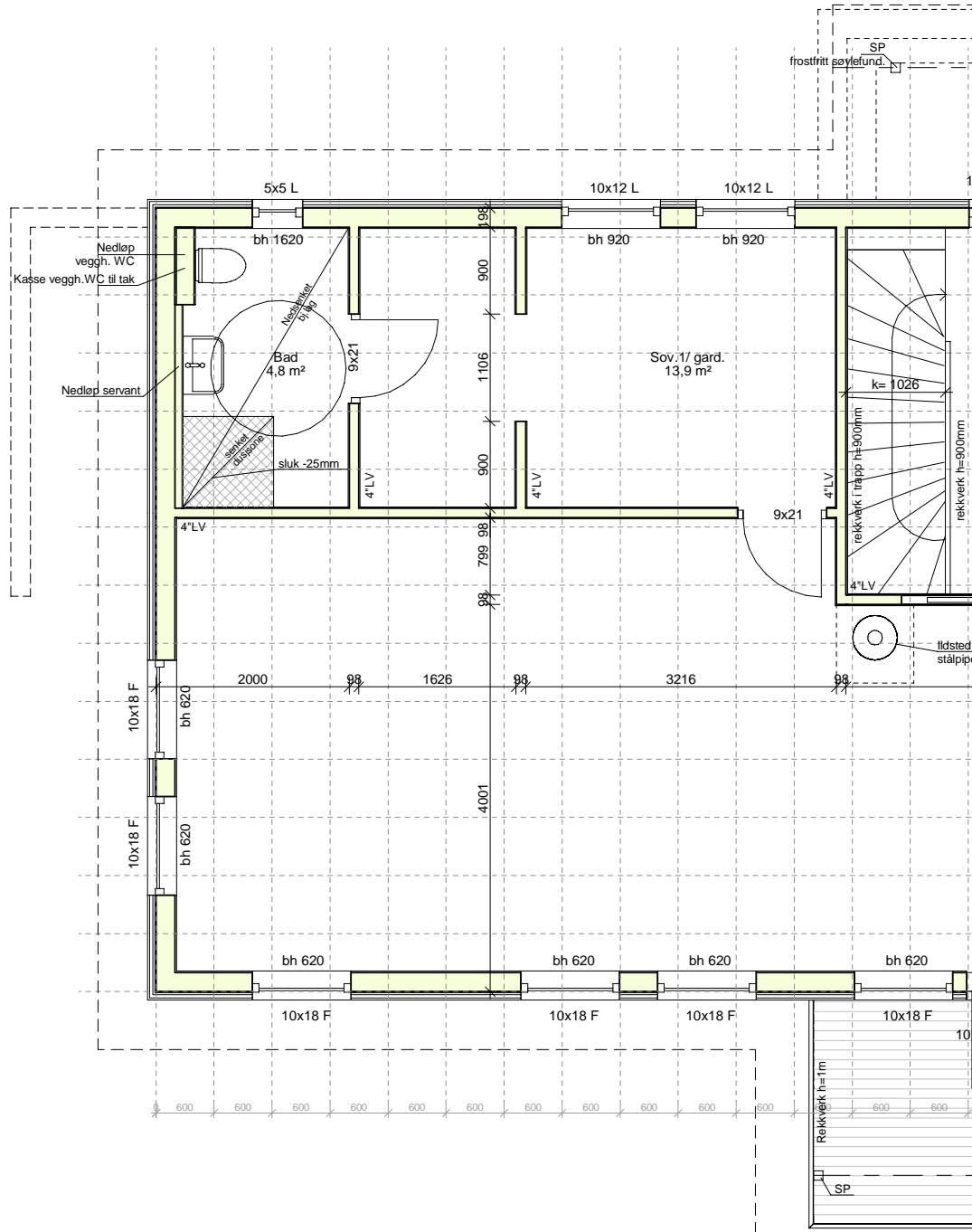
Florvaag Hus AS, Minde allé 43,
Postboks 6144 Postterminalen, NO-5892 BERGEN

© Tegningene er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverksloven paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Optimera er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller andre skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Prosjektnummer og prosjektnavn	Hus 4
Tiltakshaver	Høye Eiendom AS
Byggepllassinfo	Storskarsvegen 10+12, 5305 Florvåg gnr/bnr 5/722
TEGNING	ARB Plan 1

Hovedmål	15000				
Yttervegger	14604				
Innervegger løpende mål	2000	2098	3724	3822	7038
Senter søyler	7649				
Åpningsmål	995	520	2680	1020	370
				1020	3315

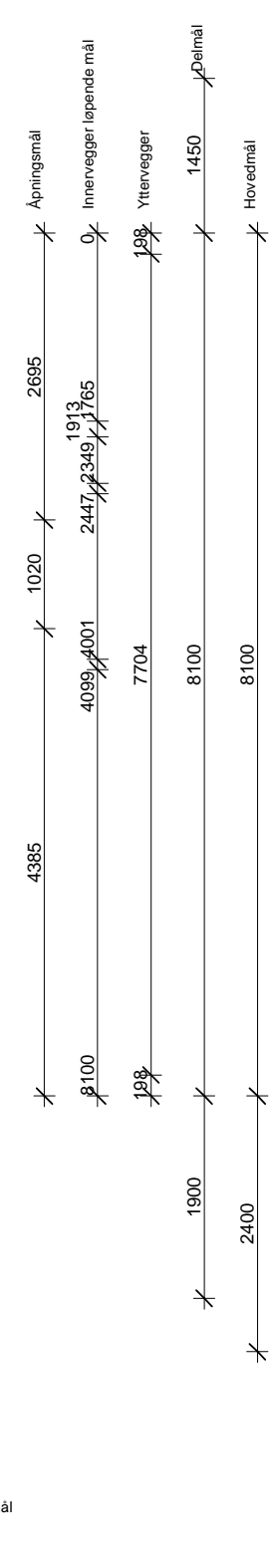
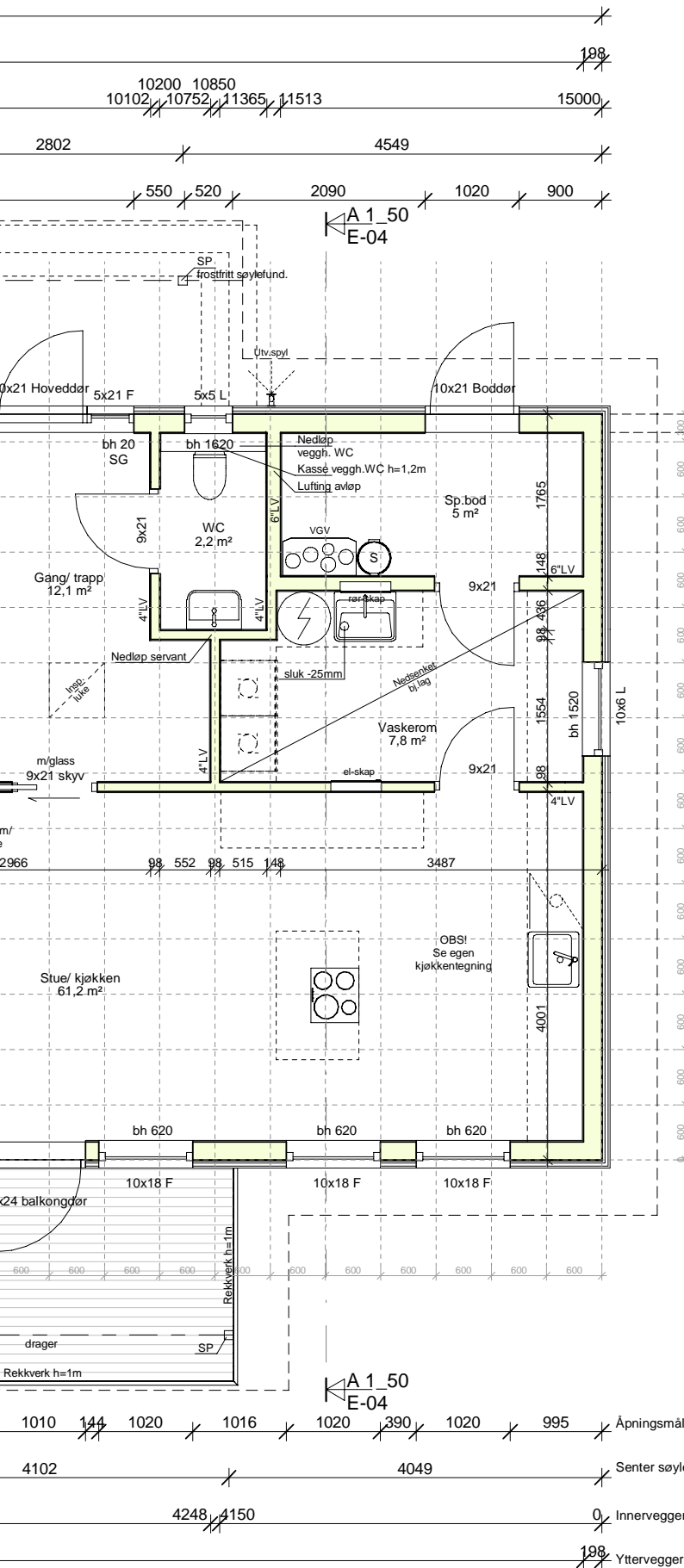
Hovedmål	8100	1450	198	8100	7002	4675
Deilmål	2400	1900	198	4898	4996	5896
Yttervegger						
Innervegger løpende mål						
Åpningsmål				995	1020	390
					1020	1020



995	1020	1760	1020	390	1020	1016	1020	144
6849								
15000						7962	7864	
198								14604
6800								
								15000

BV = bærevegg
 SP = søylepunkt
 LV = lettvegg
 D = diagonalmål
 Ok = overkant
 k = kote

Autodesk Revit	REV	DATO	Revisjonen gjelder	REV	DATO
	04.14.09.20		ARB 1:50		
	03.25.08.20		Endre plan 1		
	02.07.11.16		Høyde		
	01.07.10.16		Vei, profiler		



NOTATER/ANM.					
Hvisninger	P.PROM	BYA	TEGN.NR.		
* Se også egne detaljer	210,5	140,7	E-07		
* Sikring mot radon ved tilbygg	BRA	BRA Totalt	MALESTOKK.		
* Grunnarbeider	224,5	224,5	1 : 50		
* Betongarbeider	P.PROM	P.PROM	DATA.		
* Murte vegger	6,2	6,2	07.06.16		
Revisjonen gjelder	BRA	BRA	TEGNER.		
		Volum	546,4	CM	


FLORVAAG HUS
 Florvaag Hus AS, Minde allé 43,
 Postboks 6144 Postterminalen, NO-5892 BERGEN

Prosjektnummer og prosjektnavn	Hus 4
Tiltakshaver	Høye Eiendom AS
Byggeplassinfor	Storskarsvegen 10+12, 5305 Florvåg
	gnr/bnr 5/722
TEGNING	ARB Plan 2

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240027		
Adresse	Storskarvegen 14				
Postnr.	5305	Sted	Florvåg		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Linn Marita	Etternavn	Bjørnestad		
Selger 2 Fornavn	David	Etternavn	Colovic		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det manglet ett trinn på taket opp til pipe men dette ble utbedret.

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vedskjul, verktøysbod og terrasse er bygget av selger.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Lader foran huset

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar Takstrappreport før salg nå

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar Forkjøpsrett på parsel ved hagen og avtale om å bruke den som vi vil inntil vi kan kjøpe den

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det er en skraper i mikrobølgeovn men den fungerer fint

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3263074/tiofyukmaa>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. 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.

4. 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.

5. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. 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).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Sebastian Eide

EIENDOMSMEGLER MNEF

46 77 83 46

sei@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE er en eiendomsmegler i Fyllingsdalen med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Vest veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIEs råeste eiendomsmeglerkontor finner du i Bergen Vest. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen finner du engasjerte og dyktige mennesker, som alle jobber mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Norges råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylister sørger for en god og sikker totalleveranse. Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste meglere i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på et sted. EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no