

Gunnlafjellet 8



Velkommen til

# Gunnlafjellet 8



Salgsoppgaven produsert 31. mars 2025

# Strusshamn

Drømmebolig til salgs: Eksklusiv, herskapelig enebolig (2018) med påkostet, skjermet hagedel. Utestue. Garasje med loft!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 490 000,- |
| Omkostninger | 188 600,- |
| Totalpris | 7 678 600,- |
| BRA-i | 170 kvm |
| Totalt BRA | 216 kvm |
| Soverom | 4 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 2018 |


| | |
|---|---|
| Megler | Remie Schjelderup Henriksen |
| Telefon | 930 86 672 |
| E-post | r.henriksen@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Kaisa Kvamme |
| Telefon | 476 70 630 |
| E-post | k.kvamme@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- En sjelden mulighet - Påkostet enebolig på solrik tomt med en planløsning som oppfyller de fleste drømmer. Perfekt for barnefamilien med trygg skolevei og mye barn i feltet. Dette er en bolig av de sjeldne med kvaliteter ny eier vil få stor glede av!

- Påkostet og ferdigstilt i 2018
- Påkostet med bla; Isolert, integrert utebod, stenarbeid med granitt og solid opparbeidelse av tomt
- 60m$^2$ terrassearealer (vestvendt) med utrekkbar markise og delikat utebelysning
- Utestue til stor glede for nye eiere
- Garasje med elbil-lader. Garasjen har avfukter (tørr garasje) med stort loft
- Asfaltert innkjørsel, hage og terrasser med gode solforhold

- Etterspurt boligområde med høy trivsel
- Gangavstand til skoler og barnehager
- 2 min til blant annet dagligvare og apotek

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 170 kvm |
| BRA-e: | 46 kvm |
| Totalt BRA: | 216 kvm |
| TBA: | 60 kvm |

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré/hall/trapperom, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod med utvendig adkomst
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 55 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Loftstue/trapperom, bad og 3 soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 5 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 29 kvm.
Total BRA: 29 kvm.

# Gunnlafjellet 8
## 1. Etg




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

# Gunnlafjellet 8
## 2. Etg




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.























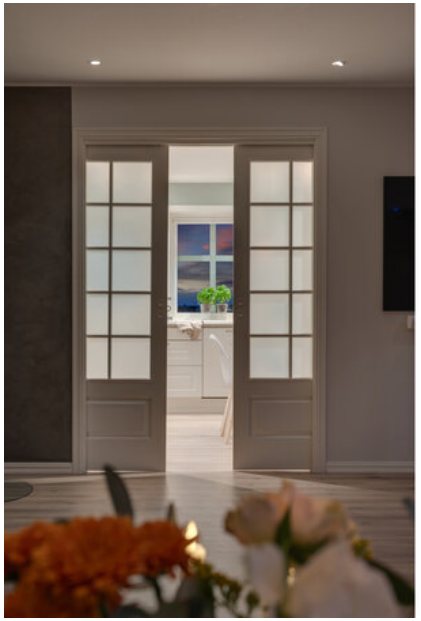


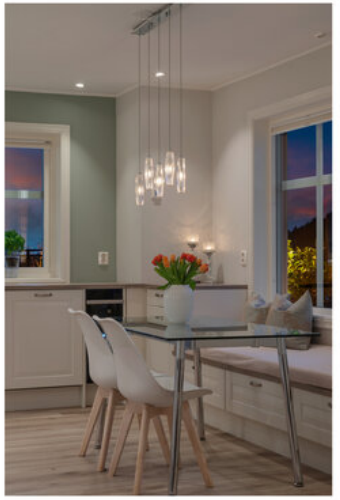







SIEMENS
































SIEMENS





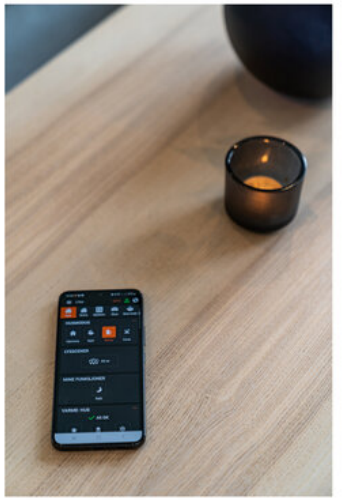












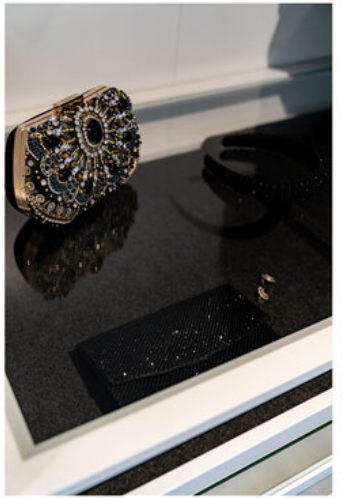





















































La Cuisine

Informasjon

# Gunnlafjellet 8

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
32-0078/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10, bnr 920 (ideell andel 1/1)  i Askøy kommune

### Selgere
Kim Andre Hoff
Gro-Camilla Storrø

### Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 697 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
2018

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 170 kvm
BRA-e: 46 kvm
Totalt BRA: 216 kvm
TBA: 55 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré/hall/trapperom, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod med utvendig adkomst
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 55 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Loftstue/trapperom, bad og 3 soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 5 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 29 kvm.
Total BRA: 29 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje samt ellers på egen tomt.
Det er montert elbil-lader i garasjen.

## Modernisering og påkostninger

2018:
- Plissegardiner (Med faktura fra Markisemannen/Askøy Brensel)
- Garasje oppført – Igland (Godkjent hos kommunen)
- Bygget terrasse/platting i royalimpregnert material – egeninnsats(ufaglært)

2020/2021:
- Utestue oppført (ufaglært) – Ikke omsøkt (Med faktura fra Hole glass på glassdører)

2021:
- Mur oppført i oppkjørsel (med faktura fra Skjønhaug betong)
- Asfaltert oppkjørsel (med faktura) + steinlagt oppkjørsel/inngangsparti.
- Installert markise (Med faktura fra Vest Markise)
- Installert brannstige (Med faktura fra Sørlandsstigen)
- Installert varmepumpe (med faktura fra Comfort)

## Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
Eventuell kommentar:
- Taknedløp går i rør til overvann kum - etablert når huset ble bygget (Straume rør).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- Montert utvendig stikkontakt - Straume elektriske - mai 2021 - foreligger samsvarserklæring. Bergen Elektroteam foretok el.arbeid på garasje- nov 2018 - foreligger samsvarserklæring. I ettertid er det etablert utvendig belysning med

ekstra sikring i sikringsskap i garasje, samt el.billader er byttet. Dette arbeidet er gjort av faglært elektriker som vennetjeneste. Samsvarserklæring foreligger dermed ikke på dette.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, både av faglært og ufaglært. Opprinnelig kurs og el-billader ble etablert ifm. bygging av garasje med samsvarserklæring. Byttet elbillader i 2021. Gjort av faglært elektriker som vennetjeneste.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei.
Eventuell kommentar:
- Vegg i kott/bod på hovedsoverom, avsluttes tidligere enn på opprinnelig byggetegning for å gi bedre plass til garderobe.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært. : Utestue er ikke omsøkt. Utestue bygget av ufaglært. Glassdører derimot satt inn i ettertid (2021) av faglært; Hole glass.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Kjent med at hev/senk vrider på badekar ikke fungerer. Propp må heves/senkes manuelt. Dette påvirker ikke funksjonalitet på badekar for øvrig.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei. Utbygger har rettet tidligere knirk i gulvet i loftstue.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Observert skjeggkre - dette er håndtert av firma. Ikke observert etter dette (november 2024).

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Byttet del i ventilasjonsanlegg under reklamasjon.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Byggesøknad fra 2016/2017.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Boligen har midlertidig brukstillatelse, hvilket alle boligene i Gunnlafjellet/Lønvarden har.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Lønvarden er under planlagt utbygging, men dette vil ikke påvirke boligen direkte.

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Utestue er ikke byggesøkt.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

### Bygningssakkyndig

Takstoppdrag AS

### Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Type takstein: Benders Palema dobbelkrum. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.
- Vinduer med isolerglass i trekarmer. To velux takvinduer.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Gulvfliser i entré/hall/trapperom.
- Overflater gulv på bad hovedetasje.
- Overflater gulv på vaskerom.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom.
- Overflater gulv på bad loftsetasje.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Utvendig takkonstruksjon, gjenkledd del.
- Elektrisk anlegg.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerom.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stue
- Taklampe på kjøkken
- PAX-skap på vaskerom
- Vegghengt tv i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i alle rom i hovedetasje (eks. bod med utvendig adkomst)
- Varmekabler på bad i loftsetasje
- Varmepumpe i stue
- Peisovn i stue
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 065 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 24 136,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 24 136,- for 2025. I dette inngår gebyr for vann og avløp.
Renovasjon faktureres direkte av BIR, og gebyr for dette må påregnes i tillegg til de kommunale avgiftene.

### Velavgift

Kr 2 000,- pr. år
Obligatorisk medlemskap i Gunnlafjellet Velforening, orgnr. 921328400.

Formålet med velforeningen er å samkjøre alle interesser mellom medlemmene hva gjelder bruk og drift av fellesområder i eneboligfelt DF5.

Det betales en årlig velavgift på kr 2 000,-vintervedlikehold, dugnad, sosiale tilstelninger mm. Styreleder opplyser om at det har vært diskutert å øke velavgiften grunnet høye kostnader til vintervedlikehold, men dette er ikke vedtatt.

Det avholdes rundt 2 dugnader årlig.

### Eiendomsskatt

Kr 4 405,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 4 405,- for 2025.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 716 093,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 864 371,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Fremtind
Polisenr: 25000910

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 525 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, granittheller, murer/bed og diverse prydbusker/beplantning. Asfaltert biloppstillingsplass med plass til flere biler samt garasje.

### Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Iht. tilstandsrapport er bygget utført med forskriftsmessig radonsperre ihht. byggeteknisk forskrift.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en solrik og sentral beliggenhet i Strusshamn i et attraktivt og barnevennlig område på Askøy.

Gangavstand til de fleste fasiliteter, servicetilbud, skoler og barnehager, samt 5 minutters kjøring til Askøy senter. Kleppestø senter ligger også bare en kort kjøretur fra boligen. Det er 20 minutters gange eller en kort kjøretur til Strusshamn senter med bla. Rema 1000, apotek, treningssenter, restauranter, Europris, møbelforretning, bilverksted mm. Ellers er det 5 minutters kjøring til Coop Extra Askøy.

Skoler og barnehager
21 min gange til Strusshamn barnehage
24 min gange til Skogstunet barnehage
27 min gange til Nab Skogen barnehage
22 min gange til Strusshamn skole
5 min kjøring til Follese skole
7 min kjøring til Kleppestø ungdomsskole
9 min kjøring til Askøy videregående skole
13 min kjøring til Olsvikåsen videregående skole

Kort gang- og sykkelavstand til flere turstier på Askøy, som eksempelvis Kolbeinsvarden, Brenneklubben, Dronningen, Folleseskogen med naturlekeplasser, lysløypen ved Singlingavatnet og "Askøy på langs" ruten via blant annet Haugland og Ask. Også nær gode turmuligheter både til fjell, sjø og turområder i Bergen vest som for eksempel Alvøen og Lyderhorn.

Det er 15 minutts gange til busstoppet "Norrønaheimen i Follesvegen". Kort vei til Kleppestø terminal hvor du finner et bredt tilbud av kollektivtransport, med hyppige avganger til Bergen sentrum med både buss og hurtigbåt.

Verdt å merke seg med Strusshamn:
- Havna - historisk sted, kultursenter, museum, konsertsal, gjestehavn og flere lokaler for arrangementer
- Flere båthavner
- Fantastisk flott nærmiljøanlegg ved skolen
- Flere ulike barnehagekonsept i skolekretsen

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Uteområdet med fine, gjennomførte og gjennomtenkte soner. Uteområdet og hagen har hele familien satt stor pris på, og det er også derfor vi har lagt så stor vekt på opparbeidelsen.
- Tryggheten i nabolaget.
- Sikker og trygg skolevei.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Fjelltur til Brenneklubben. Her kan man velge å gå en kortere rute om barna er med, eller om man benytter en ledig tidsluke en ettermiddag. Man kan også gå til Brenneklubben om Follesevannet for å gjøre turen lengre.
- Barna har funnet stor glede i å gå tur til leirplassen Leitet. Både Leite og Brenneklubben er begge i gangavstand, via en sti ned fra boligfeltet.
- I en hektisk hverdag har både store og små funnet glede ved at det er kort vei til alle lekeplassene som er på feltet, hele 3 stykker.
- På dager med bedre tid, har det også vært glede over at det er relativt kort vei til både nabofeltet Stongafjellet med lekeplasser og lekekamerater, samt fotballbanen i «Skogen».
- Om sommeren er det fint å spasere ned til Strusshamn senter, kjøpe is på butikken og mate svaner og ender som man finner mange av ved sjøen. Her er også bademuligheter ved siden av kirken.
- Tidvis er det arrangementer i «Sjoddien» i Stusshamn, hvilket er i gangavstand.
- Det finnes også flere turmuligheter, f.eks. å gå inn i Krokåsdalen, gå rundt Kleppe og om Stongafjellet eller «runden» rundt Strusshamn via Skiftesvik.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Man må gå ned til hovedveien og ta bussen fra Norrønaheimen. Det finnes buss med rute 401 og 402, samt direktebuss 410 til sentrum som går i rushtid. Man kan da f.eks. parkere ved innfartsparkeringen ved Stongafjellstunnelen (gratisparkering).

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget fremstår svært barnevennlig, trygt og inkluderende.
- 3 lekeplasser og kort vei til Skogen fotballbane mm.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.01.2022. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Ferdigstille offentlige anlegg og fellesanlegg i henhold til krav i tillatelse til tiltak og rekkefølgekrav i reguleringsplan 133 og 357.

Det ble gitt en forlenget frist til 30.06.2022 for å avholde sluttkontroll og utstede ferdigattest. Det er uvisst om overnevnte arbeid er utført og ferdigstilt, og det er uvisst hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger svar på registrering av tiltak vedr. oppføring av garasje, datert 23.11.2018.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om oppføring av hagestue. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det

offentlige.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Gunnlafjellet, gnr 10, bnr 445 og gnr 8, bnr 957 m.fl., datert 30.10.2014, regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplaner under arbeid:
- ID 9002 - Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Det gjøres oppmerksom på at det skal bygges nybygg i området (gnr 9 bnr 464). Prosjektet heter "Lønvardstoppen", og dette er første byggetrinn av totalt 135 enheter i planen for Lønvarden felt DF12 og DF13. Det skal bygges en kombinasjon av leiligheter, rekkehus og tomannsboliger. Ny eier må påregne perioder med økt trafikk og byggestøy i forbindelse med byggingen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 515,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 144 105,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. april 2025

## Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

## Megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

## Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

# Gunnlafjellet 8

# Tilstandsrapport

Enebolig
Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
ASKØY kommune
gnr. 10, bnr. 920

**Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 170 m²**



**Befaringsdato:** 07.03.2025 **Rapportdato:** 17.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2187 **Referansenummer:** ZB9882

**Autorisert foretak:** Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.



**Rapportansvarlig**

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over to plan, bygget i 2018.
Vestvendt terrasse på 54,7 m² med utgang fra stue.
Vestvendt altan på 5,1 m² med utgang fra loftstue.
Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass og hagestue på eiendommen.

Eiendommen ble etablert 13.01.2015 og har gnr. 10 og bnr. 920 i Askøy Kommune. Boligen ble ferdigstilt helt i slutten av 2017, men først tatt i bruk i begynnelsen av 2018. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 12.07.2018. Boligen går over to plan og har saltak med betongtakstein. Boligen ble oppført av Iec-Hus AS. Nåværende eiere har bodd i boligen siden den ble oppført. Det er gjort noen oppgraderinger etter overtagelsen. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Det er påpekt noen punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

**Enebolig - Byggeår: 2018**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Type takstein: Benders Palema dobbelkrum. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene mot sør og øst ble malt i 2023.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag. To Velux takvinduer.
Ytterdør bod: Hvit dørblad med tre små felt av isolerglass.
Ytterdør: Hvit dørblad med tre små felt av isolerglass.
Terrassedør stue: To fløyet dør. Hvite tredører med felt av isolerglass. Utv. beslag.
Altandør loftstue: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår. Hovedytterdør ble skiftet i 2019 (reklamasjonssak). Øvrige dører er fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Overflatene er fra byggeår.
Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/hall/trapperom.
- Garderobeskap i omkledningsdel på hovedsoverom.

Pipe og ildsted:
Rørpipe i stål.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Heat & Glo. Fra byggeår. Peisovn er rentbrennende.

Trapp:
Hvitmalt trapp med eiketrinn. Trappen har lukkede trinn.
Det er innfelte led spotlights i vegg i trappeløp.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/hall/trapperom - stue og stue - kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad hoved-etg. Areal: 4,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, innebygd nisje/hylle.
Avtrekksventil i himling.

Bad loft-etg. Areal: 6,2 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, badekar, innebygd hylle/nisje.
Avtrekksventil i himling.

Vaskerom. Areal: 8,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, rør i rør skap, el.sikringsskap.
Avtrekksventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 14,5 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Norema kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning. Fem glassfronter.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.
Glass over benkeplate v/platetopp.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Stekeovn/microbølgeovn.
- Platetopp m/induksjon, 81 cm.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Vinskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Beskrivelse av eiendommen

Vinskap er fra Norcool, øvrige hvitevarer er fra Siemens.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet. Det er smuleavsug i sokkellist og to sokkelskuffer. Sittebenk har lengde på 2,40 m.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på vaskerom. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i bod med utvendig adkomst. Volum: 200 liter. Fra 2022. Produsent: Høiax. Varmtvannstank ble skiftet av Straume Rør og Varme AS (reklamasjon).

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Straume Rør og Varme AS.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod med utvendig adkomst. Type: Villavent Systemair.

El.anlegg:
Sikringsskap på vaskerom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Straume Elektriske AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel.
Hovedbryter på 40 ampere. Hovedsikring garasje på 25 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 14 stk.

Inntaksikring på 125 ampere, overspenningsvern og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i utvendig målerskap.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/hall/trapperom, stue, kjøkken, loftstue, omkledningsdel på hovedsoverom og på begge bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Boligen har xComfort smarthusleveranse.

El. oppvarming:
Varmekabler i alle rom i hoved-etg, unntatt bod med utvendig adkomst.
Varmekabler på bad i loft-etg.
Varmepumpe med uttak i stue. Fra 2021. Produsent: Mitsubishi Electric.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med tre uttak + to smuleavsug.
Motor/beholder i bod med utvendig adkomst. Type: Villavent.

El. bil ladestasjon:
Det er el. bil ladestasjon i garasje. Produsent: Easee.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, granittheller, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Asfaltert biloppstillingsplass med plass til flere biler + garasje.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Hagestue**
• Det foreligger ikke tegninger

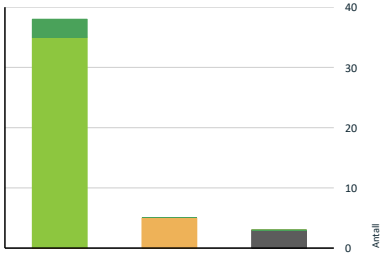
**Garasje**
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (8,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Gulvfliser i entre/hall/trapperom** | Gå til side |
| **Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,1 m²) > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (8,1 m²) > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (8,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft-etg > Bad (6,2 m²) > Overflater Gulv** | Gå til side |

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

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

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

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

### Oppsummering av avvik

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



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
2018

**Kommentar**
Oppgitt i Infoland

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Type takstein: Benders Palema dobbelkrum.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking er fra byggeår.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

### TG 1 Nedløp og beslag

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

Renner, nedløp, beslag og takhetter er fra byggeår.

Det manglet snøfanger på tak v/kjøkkendel på befaringsdagen. Snøfanger skal monteres på dette taket før en ev. overtagelse.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene mot sør og øst ble malt i 2023.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Takkonstruksjon med tilgang fra loftsluke i loftstue og i bod med utvendig adkomst, samt veggluke i knevegg.

### TG IU Takkonstruksjon - gjenkledd del

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

### TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag. To Velux takvinduer.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

### TG 1 Dører

Ytterdør bod: Hvit dørblad med tre små felt av isolerglass.
Ytterdør: Hvit dørblad med tre små felt av isolerglass.
Terrassedør stue: To fløyet dør. Hvite tredører med felt av isolerglass.
Utv. beslag.
Altandør loftstue: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Hovedytterdør ble skiftet i 2019 (reklamasjonssak). Øvrige dører er fra byggeår. Terrassedør og altandør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 54,7 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord (Alvdal Royal terrassebord).
Rekkverk av liggende spiler. Toppbord på hoveddel.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,98 m - 0,99 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m. Rekkverkshøyde skal økes litt før overtakelse.

Terassen ble tillaget i 2018.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Det er markise v/ terrasse. Fra 2021.

### TG 1 Vestvendt altan med utgang fra loftstue.

Vestvendt altan på 5,1 m² med utgang fra loftstue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående spiler og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,01 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Altan med utgang fra loftstue.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Overflatene er fra byggeår.
Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/hall/trapperom.
- Garderobeskap i omkledningsdel på hovedsoverom.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal brukslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent: Mindre sår på en flis i gang.



Sår i gulvflis i entre/hall/trapperom. Må anses å være normal slitasje.



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapport

### TG 2 Gulvfliser i entre/hall/trapperom

Gulv: Keramiske fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i enkelte gulvfliser i entre/hall/trapperom.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre i h.h.t byggteknisk forskrift.

### TG 1 Pipe og ildsted

Rørpipe i stål.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Heat & Glo. Fra byggeår. Peisovn er rentbrennende.

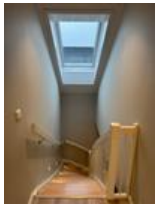


Peisovn i stue.

### TG 1 Innvendige trapper

Hvitmalt trapp med eiketrinn. Trappen har lukkede trinn.
Det er innfelte led spotlights i vegg i trappeløp.

Trappen er fra byggeår.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.



Innvendig trapp i boligen.



Bruksmerker og sår i trapp. Må anses å være normal slitasje.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/hall/trapperom - stue og stue - kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

## VÅTROM

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

**Generell**

Bad hoved-etg. Areal: 4,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, innebygd nisje/hylle.
Avtrekksventil i himling.

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.



Vanlig stikkontakt i våtsone v/ servant. Stikkontakt bør skiftes til en IP 44 kontakt.

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Fall til sluk. Dvs 5,8 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Avlang stålsluk i dusjsone, fra byggeår.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Det er ikke drenshull under vegghengt toalett. Sisterne er av type Tece og har sealbag. Dersom det oppstår lekkasje i kasse bak toalett vil lekkasjevann bli synlig i toalettskål.



Avlang stålsluk i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, innebygd nisje/hylle.



Røropplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > BAD (4,1 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 48,9 % ved en temperatur på 21,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.

HOVED-ETG > VASKEROM (8,1 M²)

### Generell

Vaskerom. Areal: 8,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, rør i rør skap, el.sikringsskap.
Avtrekksventil i himling.

HOVED-ETG > VASKEROM (8,1 M²)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger/himling.

Mrk. Det er ikke tettesjiikt på vegg bak utslagsvask. Det er derfor viktig at man unngår vannsøl i overgang vegg - benkeplate.

HOVED-ETG > VASKEROM (8,1 M²)

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 1,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

HOVED-ETG > VASKEROM (8,1 M²)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tegn til membranoppbrett v/døråpning.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør monteres membranoppbrett v/ døråpning om mulig. Man bør være forsiktig med vannsøl på gulv v/ døråpning.



Plastsluk i gulv.



Synlig membran i nedre del av vegg under innredning/skap.



Ingen membranoppbrett v/ døråpning.

HOVED-ETG > VASKEROM (8,1 M²)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, rør i rør skap, el.sikringsskap.

HOVED-ETG > VASKEROM (8,1 M²)

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > VASKEROM (8,1 M²)

Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapport

### TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg v/vanninstallasjoner er en yttervegg og vegg mellom vaskerom - hall har mange vannrør og tekniske installasjoner.

LOFT-ETG > BAD (6,2 M²)

**Generell**

Bad loft-etg. Areal: 6,2 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, badekar, innebygd hylle/nisje.
Avtrekksventil i himling.

LOFT-ETG > BAD (6,2 M²)

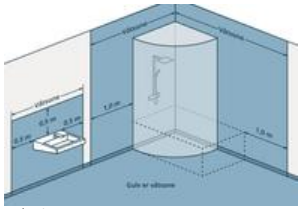
### TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Mrk.
Innerdør er plassert i våtsone, men blir ikke utsatt for fuktpåvirkning. Løsningen vurderes å ikke være et problem.



Innerdør i våtsone.



Bilde til opplysning.



Vanlig stikkontakt i våtsone v/ servant. Stikkontakt bør skiftes til en IP 44 kontakt.

LOFT-ETG > BAD (6,2 M²)

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Fall til slukene. Dvs 4,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone og 3,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk under badekar.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Bom registrert i enkelte gulvfliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

LOFT-ETG > BAD (6,2 M²)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast under badekar og avlang stålsluk i dusjsone, fra byggeår.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Det er ikke drenshull under vegghengt toalett. Sisterne er av type Tece og har sealbag. Dersom det oppstår lekkasje i kasse bak toalett vil lekkasjevann bli synlig i toalettskål.



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapport



Avlang stålsluk i dusjsone.



Plastsluk under badekar.

LOFT-ETG > BAD (6,2 M²)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, badekar, innebygd hylle/nisje.



Røropplegg under servant.

LOFT-ETG > BAD (6,2 M²)

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

LOFT-ETG > BAD (6,2 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom nederste del av vegg mellom bad - loftstue har kjerne i tre. 7 mm hull er borret. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 43,9 % ved en temperatur på 22,1 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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



Måling av relativ luftfuktighet.

## KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (14,5 M²)

### TG 1 Overflater og innredning

Areal: 14,5 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Norema kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning. Fem glassfronter.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.
Glass over benkeplate v/platetopp.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Stekeovn/microbølgeovn.
- Platetopp m/induksjon, 81 cm.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Vinskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Vinskap er fra Norcool, øvrige hvitevarer er fra Siemens.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet. Det er smuleavsug i sokkellist og to sokkelskuffer. Sittebenk har lengde på 2,40 m.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.

## HOVED-ETG > KJØKKEN (14,5 M²)

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Røroshetta. Fra byggeår. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på vaskerom. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Straume Rør og Varme AS.

Annet:
Det er våtromsbelegg og sluk i bod med utvendig adkomst.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapport



Utekran med varmt og kaldt vann v/ inngangsparti.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Straume Rør og Varme AS.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.



Inspeksjonsluke på høyre side av peisovn i stue. Stakeluke virker å ha vanskelig tilkomst. Løsning bør utbedres v/ behov.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod med utvendig adkomst. Type: Villavent Systemair.



Luftbehandlingsaggregat i bod.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i bod med utvendig adkomst. Volum: 200 liter. Fra 2022. Produsent: Høiax.

Varmtvannstank ble skiftet av Straume Rør og Varme AS (reklamasjon).



Varmtvannstank i bod.

### TG KJ 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

# Tilstandsrapport

Sikringsskap på vaskerom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Straume Elektriske AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel.
Hovedbryter på 40 ampere. Hovedsikring garasje på 25 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 14 stk.

Inntaksikring på 125 ampere, overspenningsvern og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i utvendig målerskap.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/hall/trapperom, stue, kjøkken, loftstue, omkledningsdel på hovedsoverom og på begge bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Boligen har xComfort smarthusleveranse.

El. oppvarming:
Varmekabler i alle rom i hoved-etg, unntatt bod med utvendig adkomst.
Varmekabler på bad i loft-etg.
Varmepumpe med uttak i stue. Fra 2021. Produsent: Mitsubishi Electric.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med tre uttak + to smuleavsug.
Motor/beholder i bod med utvendig adkomst. Type: Villavent.

El. bil ladestasjon:
Det er el. bil ladestasjon i garasje. Produsent: Easee.

TGIU:
El. kontroll ble utført i mars 2025 av Bravida AS . Det henvises til el. kontroll for beskrivelse av tilstand. Derfor er det satt TGIU på dette punktet (tilstandsgrad ikke undersøkt).



Sikringsskap på vaskerom.



Utvendig målerskap.



Varmepumpe med uttak i stue.



El. bil ladestasjon i garasje.

## TG 0 Brannteknikse 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 forenklede 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.*

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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**



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Til tross for flat tomt går overvann fra tak/taknedløp i overvannsrør.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Ringmur i plasstøpt betong. Grunnmursplater på utside.

Ingen tegn til store sprekker/setninger i grunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativ flatt terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.
Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

# Bygninger på eiendommen

## Hagestue



**Anvendelse**
Overbygd/innebygd oppholdsplass

**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Bygging har pågått over tid. Byggeår: 2020/2021.Oppgitt av eier

**Standard**
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

**Vedlikehold**
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**
Gulv av bjelkelag med terrassebord m/riller.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendige spiler.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takshingel.

Det er ikke innlagt strøm i hagestue, men det er klargjort med trekkerør. Skyvedører i hagestue ble montert i 2021.

Mrk.
Takvinkel er lav med tanke på taktekking type (takshingel).

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

## Garasje



**Anvendelse**
Biloppstillingsplass og lagringsplass

**Byggeår**
2018

**Kommentar**
Oppgitt av eier

**Standard**
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

**Vedlikehold**
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende dobbelfalset trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i aluminium.

Type garasje: Igland garasje. Garasjen er isolert og platet på innside. Det er montert F-Tech avfukter i garasjen. Koffertloft med tilgang fra garasje. Gode oppbevaringsmuligheter. Garasjen har leddet garasjeport med el.åpner. Det er innlagt strøm i garasjen med sikringsskap.

Kurser:
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 1 stk.
10 ampere. 1 stk.

Mrk.
Det er ikke snøfangere på taket.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

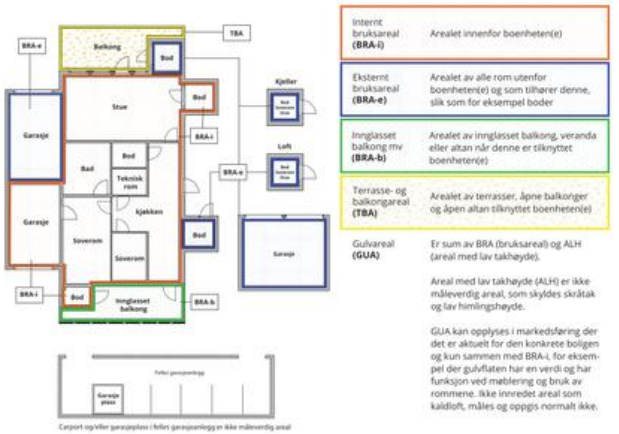
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>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. |

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Hoved-etg | 104 | 5 | | 109 | 55 |
| Loft-etg | 66 | | | 66 | 5 |
| **SUM** | **170** | **5** | | | **60** |
| **SUM BRA** | **175** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Hoved-etg | Entré/hall/trapperom (17 m²), Bad (4,1 m²), Vaskerom (8,1 m²), Soverom (9 m²), Stue (44,1 m²), Kjøkken (14,5 m²) | Bod med utvendig adkomst (5,4 m²) | |
| Loft-etg | Loftstue/trapperom (23,5 m²), Bad (6,2 m²), Soverom med omkledningsdel (18,3 m²), Soverom 2 (8,6 m²), Soverom 3 (7,4 m²) | | |

**Kommentar**

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 6,3 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyden i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,41 m og takhøyde på høyeste punkt i entre/hall er 3,19 m.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Opplysninger fra eier:
2018 Plissegardiner fra Markisemannen. Faktura foreligger
2018 Garasje oppført – Igland (Godkjent hos kommunen). Faktura foreligger.
2020/2021 Utestue oppført (ufaglært) – Ikke omsøkt. Glass satt inn av Hole Glass (faktura foreligger)
2021 Mur oppført i oppkjørsel (Skjønhaug betong – faktura foreligger)
2021 Asfaltert oppkjørsel (Se faktura fra Asfalt og Maskin AS) + granitt (delvis egeninnsats)
2021 Installert markise faktura foreligger.
2021 Installert brannstige – faktura foreligger.
2021 Installert varmepumpe – faktura foreligger.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

## Hagestue

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1-etg | | 12 | | 12 | |
| **SUM** | | **12** | | | |
| **SUM BRA** | **12** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1-etg | | Hagestue (12,2 m²) | |

**Kommentar**

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

*Kommentar:*

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* 2020/2021. Hagestue er oppført som egeninnsats.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1-etg | | 29 | | 29 | |
| **SUM** | | **29** | | | |
| **SUM BRA** | **29** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1-etg | | Garasje med en biloppstillingsplass (28,6 m²) | |

**Kommentar**

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:*

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:* TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

## 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 170 | 5 |
| **Hagestue** | 0 | 12 |
| **Garasje** | 0 | 29 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.3.2025 | Trond Bertelsen | Takstingeniør |
| | Kim Andre Hoff | Kunde |
| | Gro-Camilla Storrø | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4627 ASKØY | 10 | 920 | 0 | 0 | 525.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Gunnlafjellet 8

**Hjemmelshaver**
Gro-Camilla Storrø & Kim Andre Hoff



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde på Strusshamn i Askøy Kommune.
Fra boligen er det utsikt over nærområde og videre mot Sotra og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Kort avstand til Askøy Senter & Kleppestø Senter med de fleste servicetilbud/fasiliteter, samt flere butikker i Strusshamn.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Follese Idrettsplass, Askøyhallene og Kleppestø Kunstgressbane, samt skoler
som Strusshamn skole, Follese Barneskole, Kleppe Skole, Kleppestø skole og Askøy Videregående Skole. Kort avstand til flere barnehager.
Bussholdeplass i hovedvei. Det går rutebåt mellom Kleppestø og Vågen.

Askøy:
Askøy er en øy og kommune i Midthordland i Vestland fylke. Øyen er omgitt av fjordene Herdlefjorden i øst/nordøst, i vest Hjeltefjorden
og i sør Byfjorden. De omliggende kommunene er Alver i nordøst, Bergen i sør/sørøst, Øygarden kommune i sørvest og nordvest.
Askøy kommune hadde 30 145 innbyggere per 1. januar 2024. Kommunen omfatter i tillegg til selve Askøy øyene Herdla,
Hanøy, Ramsøy og Horsøy. I tillegg kommer en rekke mindre øyer. Et gammelt navn på Askøy er Fenring, et navn
som går igjen i sagalitteraturen. Øyas høyeste punkt heter Kolbeinsvarden, 231 m.o.h.

**Adkomstvei**

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

**Regulering**

Aktuell eiendom er regulert for bolig.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

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

**Om tomten**

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet
med plen, granittheller, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Asfaltert biloppstillingsplass med plass til flere biler + garasje.

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

**Tinglyste/andre forhold**

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

Ingen servitutter registrert.

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsverdi.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| El.spørsmål til eier | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Div. fakturaer | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Byggetegninger | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Egne sjekklister/notater | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Infoland.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Eier | | Opplysninger fra eier | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Notatark til takstmann kommer på befaring | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Svar på e-post | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| El. kontroll fra 2025 | | Lagret | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.03.2025 | |
| 2 | 18.03.2025 | |



Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 920
4627 ASKØY

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZB9882

## 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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hoff, Kim Andre | 9578-5993-4-1735550 | 2025-03-05 12:11:15 |
| Storrø, Gro-Camilla | 9578-5998-4-1382788 | 2025-03-05 12:27:00 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
32-0078/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Vest

**Selgere**
Kim Andre Hoff, Gro-Camilla Storrø

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. desember 2017

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 25000910
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Taknedløp går i rør til overvann kum - etablert når huset ble bygget (Straume rør)

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Montert utvendig stikkontakt - Straume elektriske - mai 2021 - foreligger samsvarserklæring Bergen Elektroteam foretok el.arbeid på garasje- nov 2018 - foreligger samsvarserklæring. I ettertid er det etablert utvendig belysning med ekstra sikring i sikringsskap i garasje, samt el.billader er byttet. Dette arbeidet er gjort av faglært elektriker som vennetjeneste. Samsvarserklæring foreligger dermed ikke på dette.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Opprinnelig kurs og el-billader ble etablert ifm. bygging av garasje med samsvarserklæring. Byttet elbillader i 2021. Gjort av faglært elektriker som vennetjeneste.

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Vegg i kott/bod på hovedsoverom, avsluttes tidligere enn på opprinnelig byggetegning for å gi bedre plass til garderobe.

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Utestue er ikke omsøkt. Utestue bygget av ufaglært. Glassdører derimot satt inn i ettertid (2021) av faglært; Hole glass.

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei



## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjent med at hev/senk vrider på badekar ikke fungerer. Propp må heves/senkes manuelt. Dette påvirker ikke funksjonalitet på badekar for øvrig.

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Utbygger har rettet tidligere knirk i gulvet i loftstue.

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Ja

**Beskriv:** Observert skjeggkre - dette er håndtert av firma. Ikke observert etter dette (november 2024)

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** Byttet del i ventilasjonsanlegg under reklamasjon.

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Byggesøknad fra 2016/2017

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Boligen har midlertidig brukstillatelse, hvilket alle boligene i Gunnlafjellet/Lønvarden har.

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Lønvarden er under planlagt utbygging, men dette vil ikke påvirke boligen direkte.

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Utestue er ikke byggesøkt.

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei



**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**
Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 32-0078/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Storrø, Gro-Camilla** | **2025-03-05** | **Hoff, Kim Andre** | **2025-03-05** |

Identifikasjon

bankID Storrø, Gro-Camilla

Identifikasjon

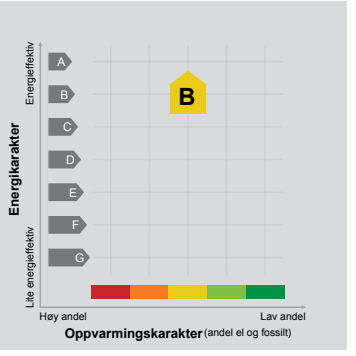
bankID Hoff, Kim Andre

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Gunnlafjellet 8 |
| Postnummer | 5302 |
| Sted | STRUSSHAMN |
| Kommunenavn | Askøy |
| Gårdsnummer | 10 |
| Bruksnummer | 920 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300552374 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-84769 |
| Dato | 26.02.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Vask med fulle maskiner**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Luft kort og effektivt**
**- Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 2017 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 175 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Gunnlafjellet Velforening

# Vedtekter

# Vedtekter for Gunnlafjellet Velforening.

**(Vedtatt på Årsmøte 27/11-2018)**

**§ 1. Innledning – Navn, Kontorkommune, Medlemskap.**

Foreningens navn er Gunnlafjellet Velforening. Kontorkommunen er Askøy kommune.

Gunnlafjellet Velforening, heretter GV, som er en forening, etableres med medlemmer fra alle boliger i Eneboligfelt DF5, som da skal være pliktige medlemmer i GV. Hver boenhet/seksjon representerer 1 stemme hver. (Utleieleiligheter som ikke er egen seksjon har ikke stemmerett)

Fellesområder utover vei er p.t eiet av Utbygger Askøy Tomteselskap AS (ATS). GV er innforstått med at hele eller deler av dette området kan bli overskjøtet, med nødvendige hefter for eventuelt videre utbygging av området, til GV på egnet tidspunkt. Det skal da føres overtagelsesprotokoll før områder overtas.

Medlemmene er videre kjent med at hovedveien Lønvarden skal etter planen overtas av Askøy Kommune, som da blir ansvarlig for vedlikehold inkl. vintervedlikehold av vei og fortau. Sidevei som i dag heter Gunnlafjellet blir etter hvert overskjøtet til GV med da tilhørende vedlikeholdsansvar inkl. vintervedlikehold. (Se kart for detaljer)

Det pliktige medlemskapet følger av den respektive eiendom sin opprinnelige kjøpekontrakt.
.
Medlemmene (eierne av de respektive eiendommer) iht. 1 avsnitt og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelsen av eiendommen. For tomter hvor det skal oppføres boliger oppstår plikten til å betale kontingent fra og med godkjent Igangsettingstillatelse.

**§ 2.Formål:**

GV skal samkjøre alle interesser mellom medlemmene som er knyttet opp mot bruk og drift av fellesområder i GV. Herunder fordele kostnader på de respektive medlemmer i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. § 3 første avsnitt.

**§2.1 Juridisk person**

GV er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.



**§ 3. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg - Kontigent**

GV sine utgifter, så som utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, eksempelvis 2 stk. pumpestasjoner for VA, brøyting, strøing og sommervedlikehold av lekeplasser, og andre utgifter som styret i GV vedtar, skal fordeles på medlemmene.

GV skal også ta kostnaden med og sørge for brøyting og strøing vinterstid av veier og fortau i Gunnlafjellet, samt også nødvendig vedlikehold i de øvrige årstider. (Se kart siste side). Det er pliktig oppmøte på dugnader.

Styret i GV utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter med fordeling på den enkelte medlem. Disse vedtas på GV sitt årsmøte. På grunnlag av årets budsjett betaler medlemmene inn et à konto forskuddsbeløp (kontingent heretter omtalt som fellesutgiftene) på en felles konto til GV.

Skader på veier og fellesanlegg utover alminnelig slitasje som den enkelte bruker påfører veiene (asfaltskade osv.) er vedkommende bruker selv ansvarlig for å reparere/bekoste.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold, jfr. § 7.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

**§ 4. Ordensregler / mislighold**

Medlemmene i GV plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler i GV, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på medlemmenes forpliktelser overfor GV.

**§ 5. Organisering av styre i GV.**

GV sitt styre skal bestå av 3-6 personer. Styret har fullmakt til å opptre på GV sine vegne i alle forhold som går inn under GV sine formål. Utad forplikter styret GV ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap(signatur). Styret kan meddele prokura. I tillegg skal det velges en valgkomite bestående av 3 medlemmer, disse skal innstille styre til årsmøtet, jfr. § 5.1.

Styret ledes av en styreleder som velges særskilt for 1 år ad. gangen på årsmøtet i GV. De øvrige styremedlemmer velges for 2 år. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til drift og vedlikehold av fellesområder/anlegg. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges medlemmene med mindre en forsinkelse kan resultere i skade på eiendommer.
Det enkelte styremedlem har 1 stemme hver.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall. (med stemmerett jfr. over) Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.
Styre er i styremøter bare beslutningsdyktige dersom 2/3 av styremedlemmene er tilstede.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

**§5.1 Årsmøte**

Gunnlafjellet Velforening sitt regnskapsår er fra 1.oktober til 30.september.
Gunnlafjellet Velforening sin øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av november måned hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det også angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøte, skal være innsendt til styret. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Hver selveiende boenhet/seksjon har en stemme

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap og budsjett
3. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter (kontingent)
4. Valg av revisor (en av medlemmene)
5. Godgjøring til styret og revisor
6. Valg av styre
7. Valg av valgkomite
8. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen eller fastsatt i lov.
9. Evt. Innkomne forslag.

**Stemmegivning på årsmøtet:**

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke- foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, skal anses som ikke avgitte.

Endringer av vedtektene til GV krever 2/3 flertall av fremmøtte stemmeberettigede og fullmakter.



**Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er dog redusert til minst 14 dager.

**Medlemsmøter**

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

**§ 6. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.**

Oppløsning av GV kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med ¾ flertall av alle medlemmer, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med ¾ flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.
Ved oppløsning av foreningen blir eventuelle fonds eller andre aktiva etter at all gjeld er betalt (nettoformuen), å avsette til et fond for vedlikehold av fellesområder/anlegg inkl. veg og fortau i Gunnlafjellet og Lønvarden.(DF5)

**§ 7. Mislighold av fellesomkostninger**

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent (bidrag) innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt bla. følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra styret:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse.

**Vedlegg 1**

# Ordensregler for Gunnlafjellet velforening

Vedtatt på årsmøte ifm. oppstart velforening. 27/11-18

FORMÅL

Etter vedtektenes formålsparagraf er enhver eier pliktig til å være medlem av Gunnlafjellet Velforening. Vedtektenes §4 fastslår at alle eiere har plikt til å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Ved utleie plikter eieren å gjøre ordensreglene kjent for leieboeren, og denne er forpliktet til å følge ordensreglene. Ordensreglene definerer bestemmelser gjeldende for Gunnlafjellet Velforenings område og skal søke å ivareta alle beboergruppers interesser.

Ordensreglene har til hensikt å sikre ro, orden og et godt miljø for beboerne på områder som velforeningen forvalter, samt å verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr.

BRUK OG DRIFT

**§ 1. Fremferd**
Man skal i sin framferd unngå å bruke Velforeningens område på en måte som er til ulempe og sjenanse for andre beboere.

**§ 2. Lek og ballspill**
Organisert idrett er ikke tillatt på Velforeningens område.

**§ 3. Støy**
Støyende aktivitet, musikk og ballspill skal ikke forekomme etter klokken 22.00.

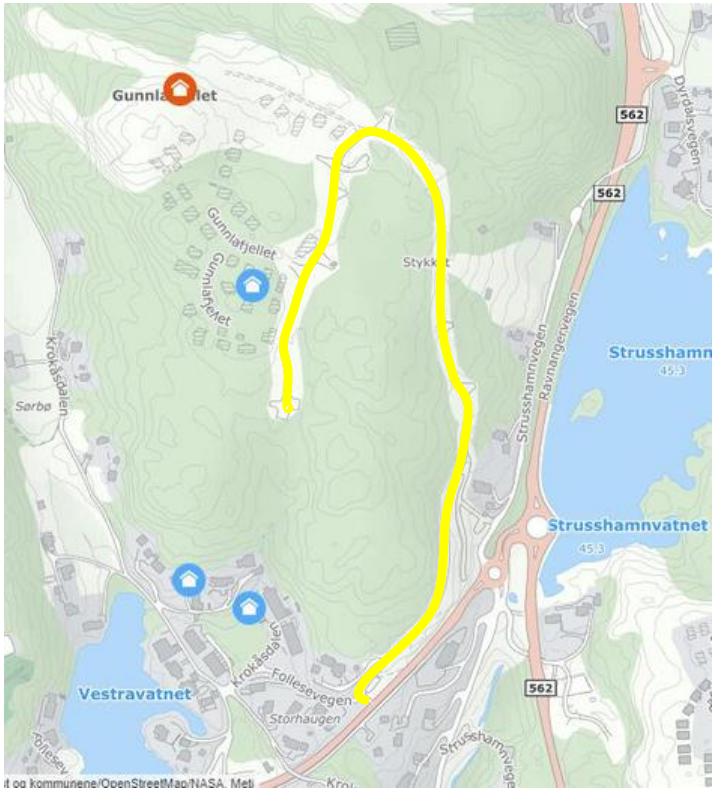
**§ 4. Husdyr**
Hunder skal holdes unna lekeplasser og sandkasser. Ved
føring gjennom lekeplass skal hunden holdes i bånd.

**§ 5. Bruk av alkohol**
Bruk av røyk/alkohol/rusmidler er ikke tillatt på Velforeningens område. (Lekeplasser)
Det kan gjøres unntak ved fellesarrangementer.

**§ 6 Ansvar**
Velforeningens medlemmer er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
Velforeningens medlemmer er ansvarlig for at hele dennes husstand og/eller andre som gis adgang, i forståelse med medlemmet, til Velforeningens område overholder ordensreglene.
Medlemmer forplikter seg til å ikke tilføre avløpssystemet avfall i form av våtservietter, q-tips, sanitærartikler mv. Dersom driftsforstyrrelser eller skader kan føres tilbake til et bestemt medlem kan denne stilles ansvarlig for nødvendige kostnader for å rette forholdet.

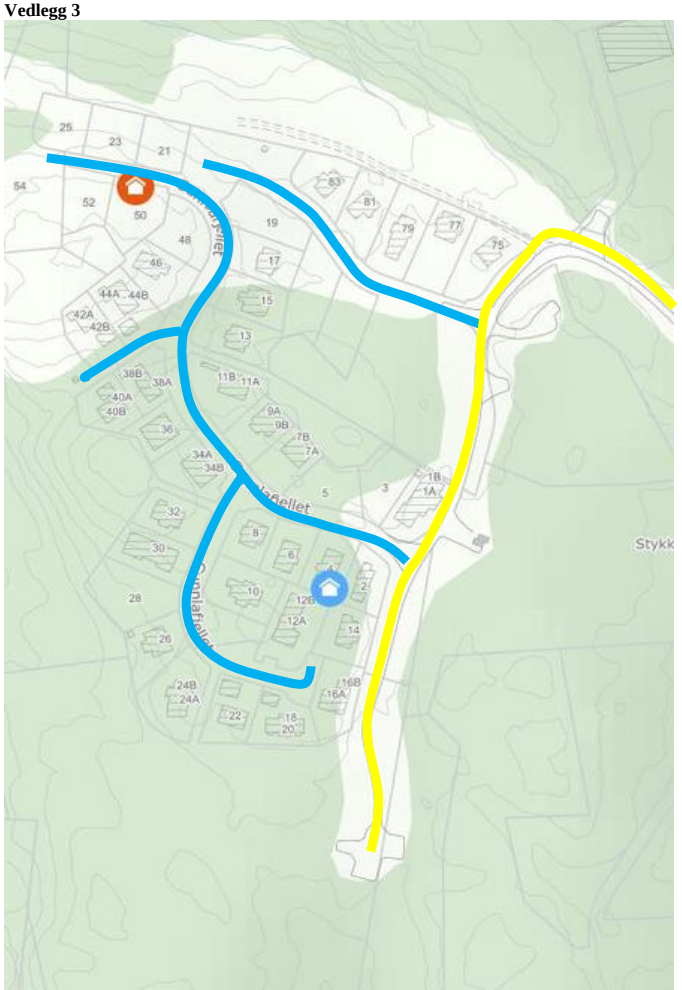


**Vedlegg 2**




Kart Del 1 Offentlig veg markert med gult

**Vedlegg 3**




Kart Del 2 Privat veg markert med blått, kommunal hovedveg markert med gult

# Gunnlafjellet 8

Nabolaget Strusshamn - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Strusshamn skole (1-7 kl.)** | **22 min** |
| 329 elever, 17 klasser | 1.6 km |
| **Follese skole (1-7 kl.)** | **5 min** |
| 149 elever, 8 klasser | 3 km |
| **Kleppe skole (1-7 kl.)** | **5 min** |
| 263 elever, 15 klasser | 3.2 km |
| **Kleppestø ungdomsskole (8-10 k...** | **7 min** |
| 637 elever, 45 klasser | 4.6 km |
| **Erdal ungdomsskole (8-10 kl.)** | **10 min** |
| 328 elever, 24 klasser | 7.1 km |
| **Askøy videregående skole** | **9 min** |
| 600 elever, 36 klasser | 5 km |
| **Olsvikåsen videregående skole** | **13 min** |
| 430 elever, 26 klasser | 8.7 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Norrønaheimen i Follesvegen** | **15 min** |
| Linje 490, 491 | 1.1 km |
| **Bergen** | **18 min** |
| Linje F4, L4, R40 | 15.8 km |
| **Bergen Flesland** | **21 min** |

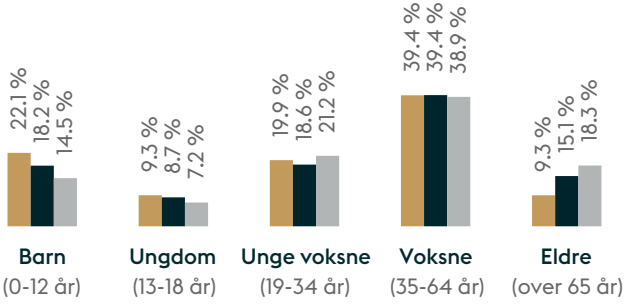
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Strusshamn barnehage (1-5 år)** | **21 min** |
| 53 barn | 1.6 km |
| **Skogstunet barnehage (0-5 år)** | **24 min** |
| 158 barn | 1.7 km |
| **Nab Skogen barnehage (0-5 år)** | **27 min** |
| 93 barn | 1.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Strusshamn** | **22 min** |
| **Coop Extra Askøy** | **5 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Strusshamn | 1 553 | 579 |
| Askøy | 24 793 | 9 939 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Strusshamn skole | 22 min |
| Skogen Fotballpark | 26 min |
| Energi Trening | 5 min |
| Family Sports Club Askøy | 6 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

### Støynivået
Lite støynivå 89/100

### Gateparkering
Lett 87/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon fra

# Kommunen

Askøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 10/920
Adresse: Gunnlafjellet 8
Utskriftsdato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*
- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

*Matrikkel Adresse*
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

*Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)*
- Godkj. Nybygg

*TraktorvegSti*
- Sti

*VEG*
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykkelveg
- Vegdekkekant
- Veg

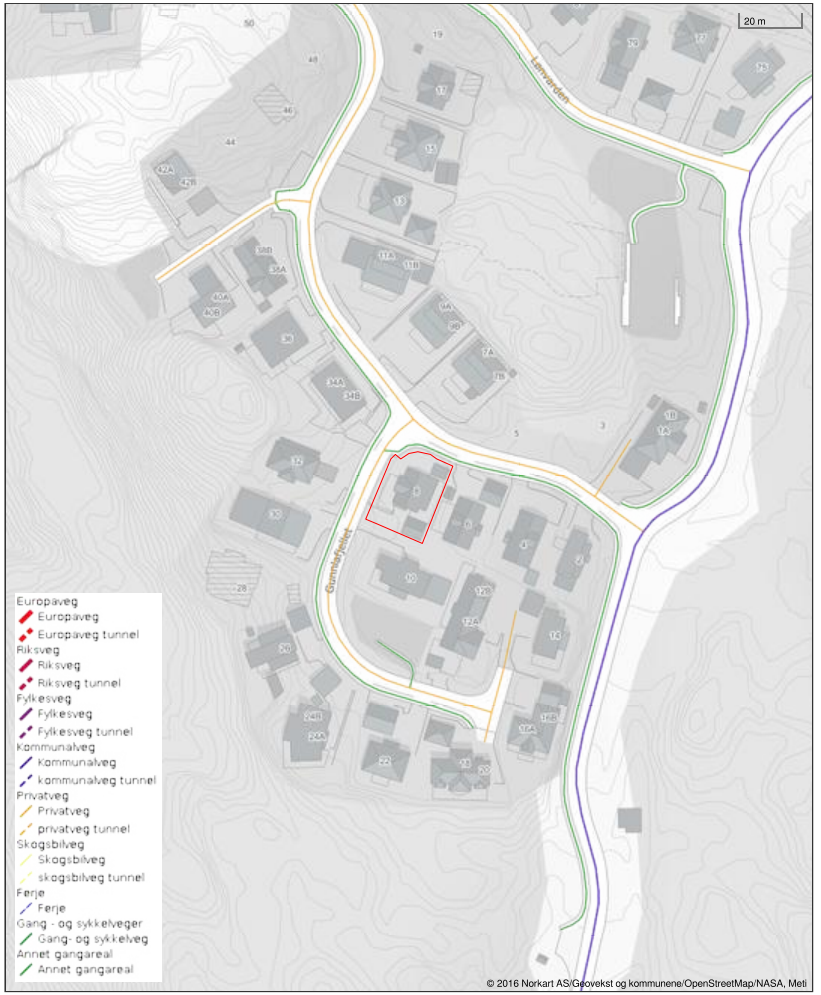
*Høydeinformasjon*
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

*Innsjøer og vassdrag*
- Veggrøft åpen

*Bygninger*
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 03.03.2025

# Vegstatuskart for eiendom 4627 - 10/920//




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

Utskriftsdato: 03.03.2025

# Askøy kommune

**Adresse:** Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
**Telefon:** 56158000

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4627 | **Gårdsnr.** | 10 | **Bruksnr.** | 920 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Gunnlafjellet 8, 5302 STRUSSHAMN | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.12.2012 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 526 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig<br>**Områdenavn** B 7 |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002) |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2024-2036 |
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 357 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=357) |
| **Navn** | Gunnlafjellet, gnr.10, bnr. 445 og gnr 8, bnr.957 m.fl. |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 30.10.2014 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/3057/357_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 526 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** BF4 |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

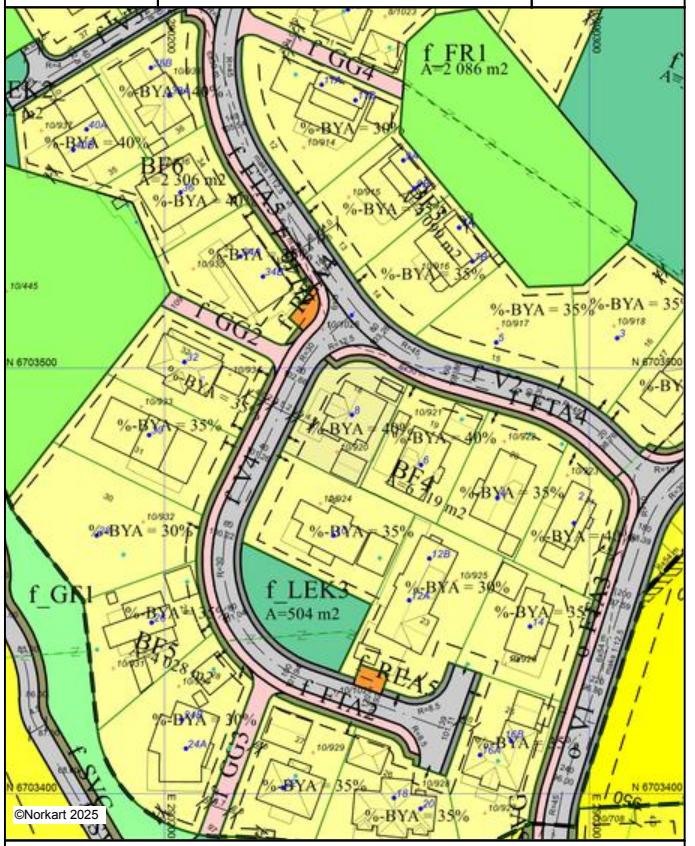
Askøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 10/920
Adresse: Gunnlafjellet 8
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det tæes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Grense for restriksjonsområde

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
- Friområde

*Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf*
- Friluftsformål

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiø

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
- Bestemmelseområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

*Matrikkelkart*
- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Grense , lte. 13 cm
- Usikre grenser

*Matrikkel Adresse*
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

*Bygninger*
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

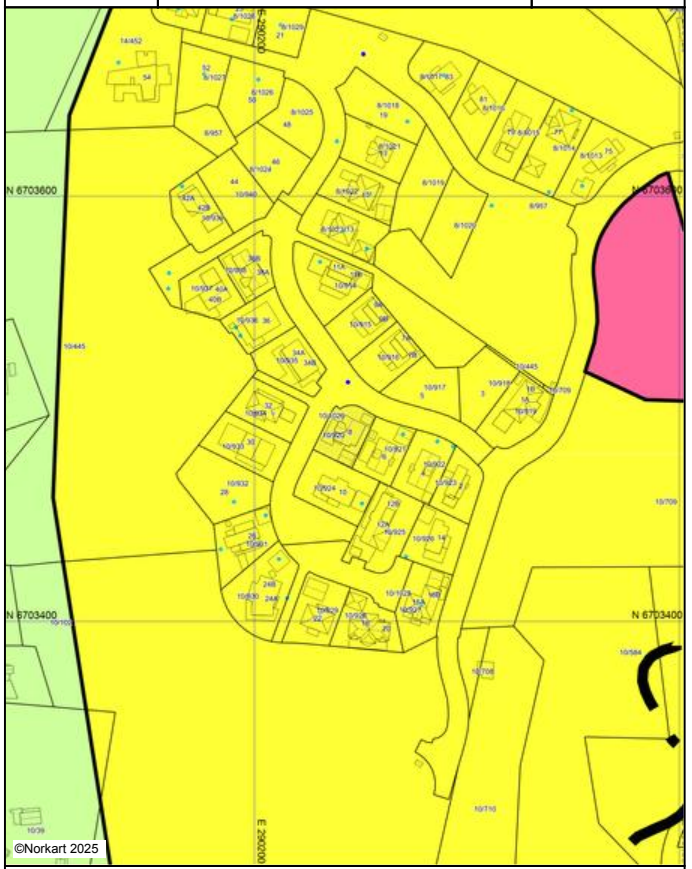
Askøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 10/920
Adresse: Gunnlafjellet 8
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - fremtidig
- LNFR - areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

*Bygninger*

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bergen Vest

**Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD**

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**900 20 945**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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.

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.

Oppdragsnummer: 32-0078/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Gunnlafjellet 8 5302 STRUSSHAMN

**Betegnelse:** Gnr 10, bnr 920 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no