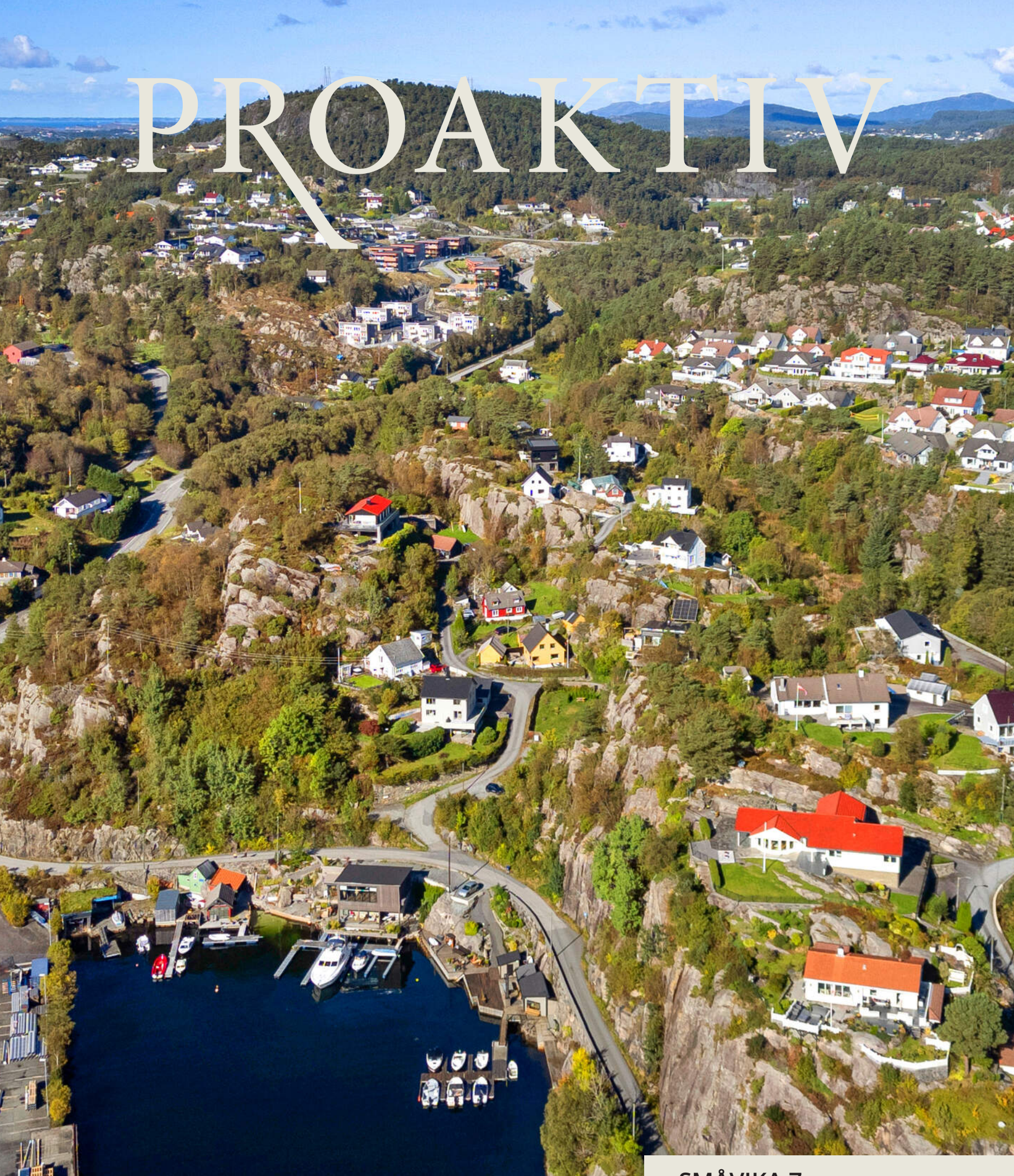


PROAKTIV



SMÅVIKA 7





Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

ASKØY

Innholdsrik eiendom med flott utsikt over Byfjorden, solrik hage, garasje, to uthus, naust med flytebrygge og stor tomt på ca. 14 mål.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN

Gnr./Bnr.: Gnr. 10, bnr. 5, i Askøy kommune

Prisantydning: 5.000.000,-

Omkostninger: 142.990,-

Totalpris: 5.142.990,-

Kommunale avgifter: 17.233,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1851

Rom/soverom: 4/3

BRA: 116 m²

BRA-i: 93 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Garasje, med tillegg av plass til flere biler på egen tomt. Det er lagt opp enfasestrøm og dagens eier lader egen hybridbil via bilens medfølgende lader.

Tomt: 14085.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul F.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	34	36	43
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
125			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Hele salgsprosessen gikk på skinner”

“Fra dag en opplevde vi Kristin Svarstad tillitsskapende og tilgjengelig. Vi fikk gode råd underveis, mens det samtidig ble lyttet til våre innspill. Vår erfaring er at hele salgsprosessen ble gjennomført på en faglig sterk og svært profesjonell måte. Og vi satte stor pris på at det ble gjort med smittende godt humør”.

Toril Tysseland

“Profesjonelt, ivaretagende og trygt”

Elisabeth Solberg

“Kristin er en usedvanlig dyktig eiendomsmegler som vi virkelig kan anbefale på det varmeste”

“Vi har både kjøpt, og solgt flere eiendommer med Kristin som eiendomsmegler. Hun innehar særdeles høy faglig dyktighet i alle ledd av salgsprosessen. Profesjonell, ryddig, pålitelig, arbeidsom, tillitsfull og imøtekommende. Det er allikevel evnen til å knytte bånd og relasjoner som er spesielt med Kristin. Med sin smittende latter og vinnende vesen er Kristin en eiendomsmegler av de sjeldne!”.

Steinar Strand Hansen

“Proaktiv yter enda litt mer enn andre eiendomsmeglerfirma vi har brukt tidligere! Vi er veldig fornøyd, og anbefaler Proaktiv til alle som vil ha et bekymringsløst salg”

“Proaktiv, ved megler Kristin Svarstad, var suverene fra start til slutt. En grundig gjennomgang ved befaring, med gode råd for å gjøre boligen enda mer salgbar. God kontakt underveis, og alltid tilgjengelig for spørsmål og råd. Privatvisninger og hoved-visning ble håndtert på en profesjonell og god måte. God markedsføring til riktig kundegruppe førte til stor pågang fra interessenter, og boligen ble solgt etter første fellesvisning til en pris vi var svært godt fornøyd med”.

Kyrre Storm Aarland

“Har vår beste anbefaling”

“Vi er veldig fornøyd med megler Kristin som vi benyttet ved siste eiendomssalg. Hun er vel for øvrig også den eneste megleren vi har vært borti ved eiendomsoverdragelser hvor vi opplevde integritet og profesjonalitet som forventet”.

Halfdan Nitter

“Som kjøper var vi veldig godt fornøyd med oppfølgingen vi fikk fra Proaktiv”

“Ble gjennom hele prosessen godt informert på alle steg fra budrunde til overtagelse protokoll ble signert. Meglerne vi traff gjennom kjøpsprosessen kunne jobben sin til fingerspissen, var hyggelig og hjelpsom med alt vi lurte på. Vil absolutt også vurdere Proaktiv til de som skal selge”.

Bjørn Helge Breivik

“Svært hyggjeleg, og hjelpsom”

“Dei tilpassa seg alle særheter med mitt boligkjøp. Eg befannt meg i Oslo og måtte få ting ordna via slekt og meglar. Heilt fram tom. overtagelsen”.

Olav Skarvatun

“Tusen takk for en kjempejobb, Kristin”

“Vi opplevde at mekleren hadde god innsikt i markedet, gav gode råd, inngav trygghet og profesjonalitet gjennom hele prosessen”.

Ingar Benjamin Nordby

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist: **Kristin Svarstad Berg**



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Mobil: 91 65 60 12
E-post: ks@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandviken
Telefon: 55 30 32 00
Proaktiv Sandviken AS
Org. nummer: 999 248 284

ENEBOLIG, NAUST OG TOMT

Kristin har juridisk embetseksamen fra Universitetet i Bergen og har jobbet som megler hos oss siden 2006.

Gjennom flere år i bransjen har hun opparbeidet seg bred erfaring innen salg av brukte eiendom, og megler like gjerne i distriktene som i sentrum.

For Kristin handler megling om tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere. Hun er overbevist om at utførelse av megling med ekte entusiasme, kombinert med faglige råd, alltid gir det beste resultatet.

Eiendommen har attraktiv beliggenhet, noen minutters gange fra Strussham. Et pittoresk bygdesamfunn helt i sjøkanten med et livlig sentrum.

Eiendommen har vært i samme families eie siden 1800-tallet. Våningshuset er velholdt og har vært jevnlig modernisert, men det må påregnes oppussing.

Hagen er frodig og pent opparbeidet med gressplen, uteplasser og et inngjerdet område for hunder. Naustet er utstyrt med rulleport av metall, elektrisk båtvinj og plass til en båt på ca. 23 fot, samt flytebrygge i trekonstruksjoner.

Eiendommens tomt er på hele 14 mål, og den ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til "nåværende

boligbebyggelse" - med potensiale for videre utvikling.

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Kristin Svarstad Berg



ASKØY

Kommune: Askøy / **Område:** Strusshavn

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og solrik beliggenhet, noen minutters gange fra Strusshavn. En sentral beliggenhet med fine utsiktsforhold, og fravær av gjennomgangstrafikk. Eiendommen i dette boligfeltet er sjelden i markedet, noe historikken til dette huset også viser. Eiendommen har vært i samme families eie siden 1800-tallet.

Du bruker ikke mange minuttene på å gå inn til Strusshavn. Et pittoresk bygdesamfunn helt i sjøkanten med båthavn og noen av Askøys best bevarte trehus. Opprinnelig en karantenehavn for seilskip som var på vei til Bergen. I dag et livlig sentrum med butikker, restauranter, apotek, Rema1000, tannlege og Sjoddien - Strusshavn kultursenter. Strusshavn kultursenter tilrettelegger for lokalt og regionalt kulturliv. Her er det flere frivillige organisasjoner, kunstnere og bedrifter som ivaretar kultur- og håndverkstradisjoner, og det er mulig å leie lokaler for



OFFENTLIG TRANSPORT

Skiftesvik Linje 480, 490, 491	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16.3 km
Bergen Flesland	22 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Strusshavn Post i butikk, PostNord	15 min 1.2 km
Spar Follese Post i butikk, PostNord	5 min 2.7 km

VARER/TJENESTER

Strusshavn Senter	15 min
Strusshavn Apotek	15 min

SPORT

Svebråtet Velforening, ballbinge Ballspill	13 min 0.9 km
Strusshavn skole Aktivitetshall, ballspill	14 min 1.1 km
Family Sports Club Askøy	7 min
Energi Trening	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



å arrangere konserter, selskap, foredrag, kurs, møter, ulike aktiviteter eller utstillinger.

Det er flere barnehager i nabolaget, og skolelevener har kort vei til Strusshavn skole som har elever fra 1 - 7 trinn. Askøy har et variert og mangfoldig tilbud til barn og ungdom. Her er mye å velge mellom, enten du er glad i idrett, musikk, kunst eller annen kultur.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Fra eiendommen er det kort vei til busstopp, og skal du videre inn til sentrum kan du enten kjøre over Askøybroen, eller benytte deg av hurtigbåt fra Kleppestø til Strandkaierterminalen. Båten har avgang hvert 20. minutt i rushtiden.

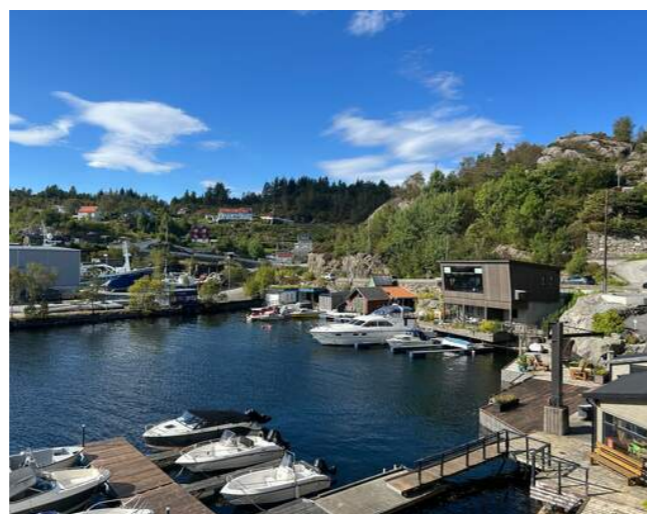
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger. Småvika AS har i samarbeid med JMN plan & arkitektur iverksatt oppstart av reguleringsplanarbeid. Planen skal tilrettelegge for boligbebyggelse, med tilhørende infrastruktur og fellesareal på gnr. 10, bnr. 69 m.fl. I planen legges det opp til en større blokkbebyggelse med ca. 20-30 enheter. Utbygging av gnr. 10, bnr 69 kommer ikke til å begrense utsikten fra Småvika 7, jfr. tegninger vedlagt Planinitiativ boligområde Småvika, datert 2024.

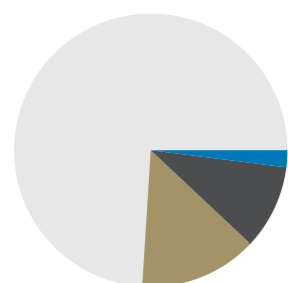
Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Fra Bergen kjører du til Askøy og fortsetter på hovedveien gjennom Stongafjellstunnelen. Ta deretter til



venstre i rundkjøring, og ta så av ned til Strusshamn. Følg Strusshamnvegen fremover, og ta deretter til høyre ved avkjørsel Småvika.

BOLIGMASSE



74% enebolig
14% rekkehus
2% blokk
10% annet

SKOLER

Strusshamn skole (1-7 kl.) 342 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 45 klasser	8 min 4.5 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	11 min 7.5 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 23 klasser	14 min 8.9 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	9 min 4.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	13 min 9 km

BARNEHAGER

Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.1 km
Nab Skogen barnehage (0-5 år) 84 barn	17 min 1.3 km
Skogstunet barnehage (0-5 år) 146 barn	22 min 1.8 km



VELKOMMEN TIL SMÅVIKA 7

Vi starter utendørs – boligen har et tilhørende naust, og arealet rundt eneboligen er pent opparbeidet.

Beskrivelse av tomt

Areal: 14 085 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten består av en tomt bebygd med enebolig, garasje, og to uthus, antatt/estimert størrelse 13 801,4 m², og en nøstetomt bebygd med et nøst med antatt areal 283,9 m².

Med unntak av nøstetomten ligger eiendommen i et uregulert område som i Kommuneplanens arealdel 2012-2023 er avsatt til "nåværende boligbebyggelse". Ubebygd areal er i hovedsak dominert av ulike vegetasjon som yngre trær og busker. Stort sett er det ikke registrert annen arealbruk av interesse innenfor området, jfr. NIBIOs gårdskartdatabase. Et lite areal i nordvest er registrert som "innmarksbeite".

Se vedlagte kommunedelplan i prospekt, eller konferer megler for ytterlige opplysninger.

Vi gjør oppmerksom på at det foreligger en tinglyst avtale vedr. ekspropriasjon av et areal, fra gnr. 10, brn. 5, og eier av gnr. 10, brn. 317 har rett til å etablere adkomst og parkering på sin eiendom. Det fremgår av "Tillatelse til tiltak" vedtatt av Askøy kommune 19.09.2025 at omsøkte tiltak utgjør 248 kvm. Konferer megler for ytterligere opplysninger.

Parkering

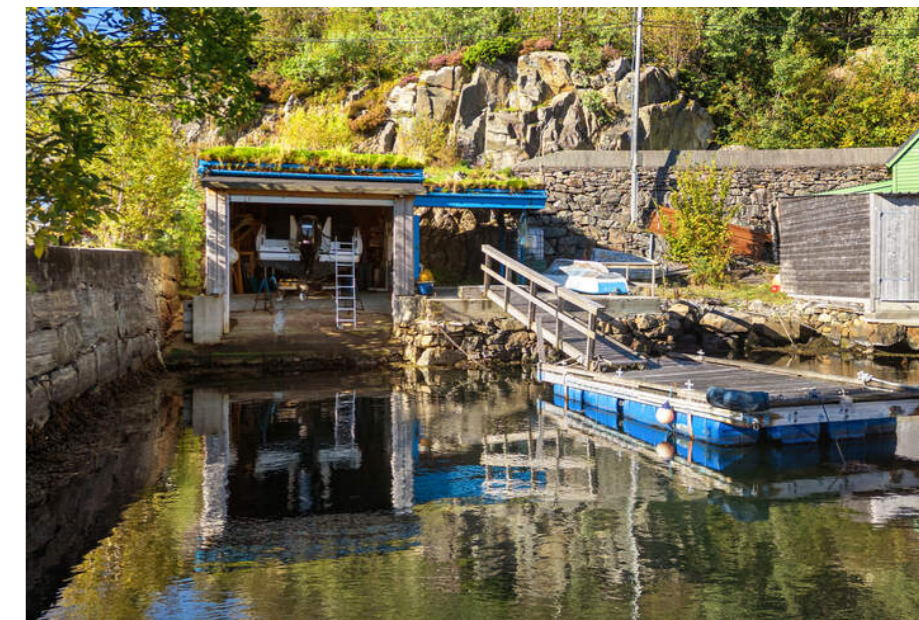
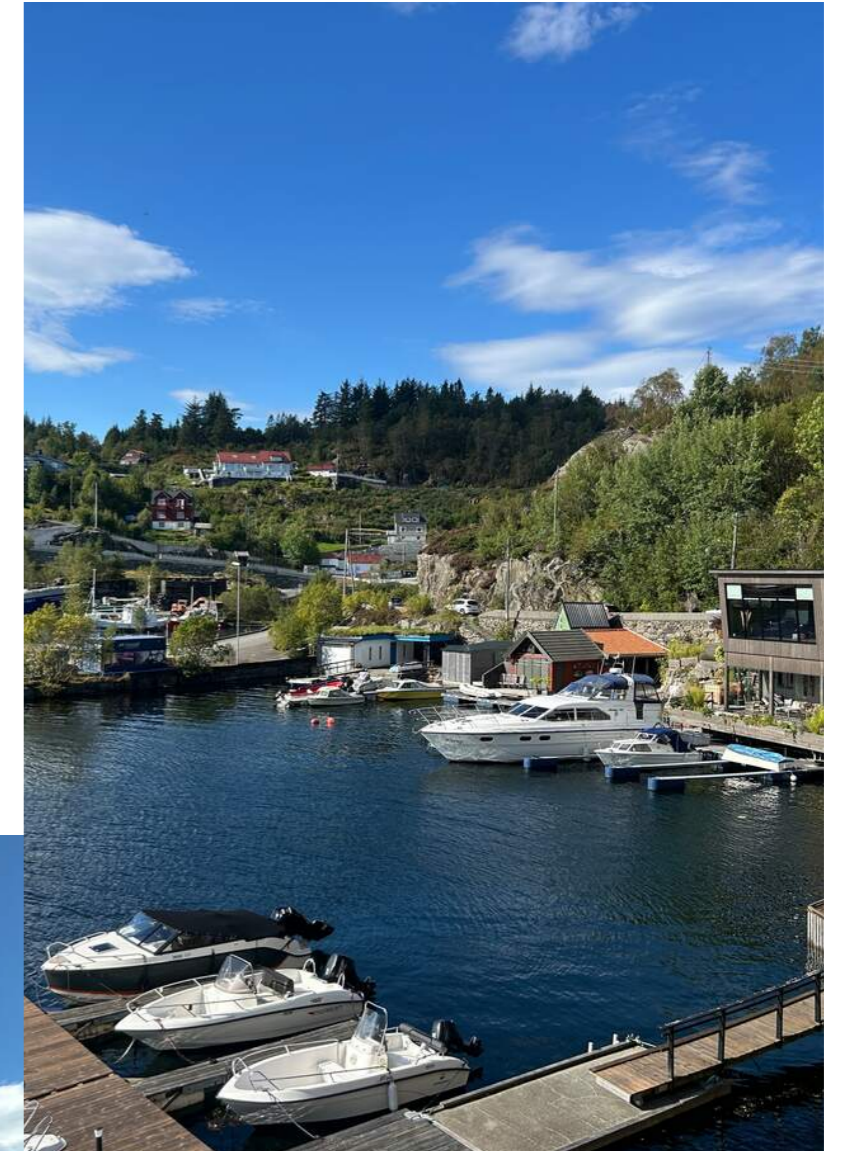
Garasje, med tillegg av plass til flere biler på egen tomt. Det er lagt opp enfasestrøm og dagens eier lader egen hybridbil via bilens medfølgende lader. Selger opplyser at garasje opprinnelig er bygget som en låve. Byggeår er ukjent.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

I forbindelse med salget har det blitt laget en tilstandsrapport for bolig med arealmåling av Takstingenør Tom Erik Lund. En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen som er særlig relevante ved eierskifte. Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 30.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Bygningen har grunnmur av naturstein. Taket er tekket med metallplater. I følge eier er taktekingen lag i 1978/1979. Bygningens renner og nedløp er av plast. Fasadene er bekledd med liggende enkelfalset trekledning monterert på bindingsverk. En vegg ved inngangsparti er av murkonstruksjoner. Det er ikke kontrollert om det er montert vindspærre bak trekledningen. I følge eier er fasade i front etterisolert, og vindspærre med kledning er skiftet i 2017. Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr. Boligen har et kryploft som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde. Det er tilkomst til kryploftet fra luke med nedtrekkbar stige i gang. Deler av gavlveggene er isolert. Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm. Det





er registrert vindu fra 1981, 1994, ca. 2015 og 2019. Selger opplyser at det ene vinduet i stue ble skiftet i 2025. På loft er det vindu med 1-lags glass i trekarm. Det er ett vindu i glassbyggerstein. Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

I følge eier har det vært basseng utenfor kjøkkenet. Dette er nå fylt igjen, og det er montert drensledning i bunn.

Følgende komponenter har fått TG3: Store eller alvorlige avvik:
 Utvendig > Taktekking - selger opplyste i sms 19.10.25 at løst mønebeslag er festet.
 Utvendig > Nedløp og beslag
 Utvendig > Utvendige trapper
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
 Innvendig > Innvendige trapper G
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Overflater vegger og himling
 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Overflater Gulv
 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
 Utvendig > Veggkonstruksjon
 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
 Utvendig > Vinduer
 Utvendig > Dører
 Innvendig > Overflater
 Innvendig > Pipe og ildsted
 Innvendig > Innvendige dører
 Tekniske installasjoner > Vannledninger
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør
 Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (måler 10,2 kvm) > Overflater og innredning
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (måler 10,2 kvm) > Avtrekk
 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Sanitærutstyr og innredning

Bygningssakskyndig

Tom Erik Lund (befaringsdato: Tirsdag, 30. september 2025)



ENEBOLIG MED GARASJE,
NAUST OG STORT TOMT



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

Boligens areal er fordelt over tre etasjer og huset inneholder:

Loftsetasje:

Soverom 1 (måler 9,8 kvm)
Soverom 2 (måler 10,4 kvm)
Soverom 3 (måler 6,7 kvm),
Bod (måler 2,8 kvm)
Gang (måler 8,4 kvm)

1. Etasje

Kjøkken (måler 10,2 kvm)
Spisestue (måler 8,3 kvm)
Stue (måler 13,1 kvm)
Gang (måler 10,8 kvm)
Bad (måler 2,7 kvm)
Entré (måler 2,5 kvm)

Areal

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 93 kvm
- Totalt BRA: 93 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 14 kvm

Aralet fordeler seg som følger pr. etasje:

Loftsetasje:

- Totalt BRA: 41 m²
- BRA-i: 41 m²

1. etasje:

- Totalt BRA: 52 m²
- BRA-i: 52 m²

Takhøyde i loft er varierende, og måler ca. 2,32 meter.
Takhøyde i spisestue måler 1,98 meter og i stue 2,15 meter.
Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Garasje:

- BRA-e: 23 m²
- Kjeller: Bod (ikke målbart areal)

Takhøyde i kjeller måler 1,63 meter og har ikke målbar takhøyde.

Uthus 1:

- BRA-e: 10 m²
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Denne eiendommen har historie tilbake til 1800-tallet. Her har samme familie bodd i flere generasjoner, og det som en gang var et lite småbruk, består i dag av en stor tomt bebygget med enebolig, garasje, og to uthus, samt et nøst med flytebrygge.

Bilen parkerer du enkelt i garasjen. Opprinnelig var dette en løe. Nå fungerer den som en garasje med forsterket gulv som i dag tåler vekten av en moderne hybrid/elbil. Det er lagt opp enfasestrøm og dagens eier lader egen hybridbil via bilens medfølgende lader. To utvendige boder, med tillegg av areal i underetasje av garasje, gir god plass til utemøbler,





hageredskaper, ved, verktøy mm. og mulighet for utvendig tørking av klær. Arealet mellom garasje og bolig er i dag inngjerdet og er pent opparbeidet med et skjermet og solrikt uteareal. Vi kan også nevne at eier har benyttet deler av dette arealet som luftegård for hund.

Ned i sjøkanten i Småvika ligger et naust med tilhørende flytebrygge. Naustet har en enkel konstruksjon med flatt tak med tresperr, og torv på taket. Deler av taket er kraget ut og understøttet, og gir et tørt uteoppholdsareal. På siden av naustet er den en dør av trekonstruksjon og i front er det en rulleport av metall. Det er innlagt strøm og det er montert en automatisk vinsj. Dagens eier oppbevarer en båt på 21 fot, med tillegg av motor. Ved naustet er en kai av murkonstruksjoner, og en flytebrygge i trekonstruksjon. Askøy kommune har ikke dokumenter for oppføring av nøstet. På Norge i bilder (nettsted realisert i et samarbeid mellom Statens vegvesen, Norsk institutt for Bioøkonomi (NIBIO) og Kartverket) fremgår nøst og brygge på et bilde av området fra 1949. Askøy kommune bekrefter at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hus eller nøst i deres arkiver.

Komplett byggesak på eiendommen er bestilt hos Askøy kommune. Kommunen opplyser at de ikke har noen dokumenter om eiendommen annet enn byggeanmeldelse, tegninger og godkjenning fra Askøy Bygningsråd fra 1959 vedr. våningshus: ny reising av tak og innredning i 2. etasje. Arbeidets art: påbygging, innredning. På nevnte, vedlagte tegninger fra 1959 samsvarer delvis dagens utforming, med unntak av deler av gang som i dag utgjør et badrom. Eiendommen er registrert i matrikkelen som "Enebolig, garasjeuthus annekst til bolig, garasjeuthus annekst til bolig, garasjeuthus annekst til bolig og naust båthus sjøbu". Det er ikke mulig å slå fast om det er gjort øvrige byggearbeid som var søknadspliktig på det tidspunktet de ble gjennomført. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Hovedhusets areal er fordelt over to etasjer. Planløsninger er hensiktsmessig og det er god størrelse på de ulike rom. Ytterklær, sko mm. kan lagres i vindfang, eller i garderobe i innergang. Stuen er lys og romslig, og delvis avgrenset mot spisestue/kontor/bibliotek. Store vindusflater sikrer rikelig med naturlig lys, og du kan glede deg over en fin utsikt mot Byfjorden. Kjøkkenet har en enkel innredning med god skap- og arbeidsplass. Alle hvitevarer vil bli stående igjen til ny eier.



Baderommet er arealeffektivt, har varmekabler i gulv og eier opplyser at dusjkabinett, toalett, overskap, dusjkabinett ble oppgradert i 2021. Det er uttak for vaskemaskin.

Andre etasje inneholder soverom og bod. Her er det tre soverom på rekke og rad. Lyse, rom av god størrelse.

Som gjennomgangen viser er dette en innholdsrik eiendom med mange fine kvaliteter og utviklingsmuligheter.

Utstyr

- Pipe av teglstein
- Vedovn i stue, montert av Sivert Waagen AS i 2022
- Feieluke skiftet i 2024
- Varmepumpe i stue, fra 2010
- Varmekabler i gulv på baderom
- Opplegg for vaskemaskin på baderom
- Avtrekk fra baderom
- Ventilator på kjøkken med avtrekk ut
- Ca. 120 liters varmtvannstank, benkebereder

Oppvarming

Vedovn og varmpumpe i stue, samt varmekabler i gulv på baderom.

Energimerke

Gul F

Info strømforbruk

Strøm: ca. 5 890 kWh

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Strømstøtteordning

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.





KJØKKEN





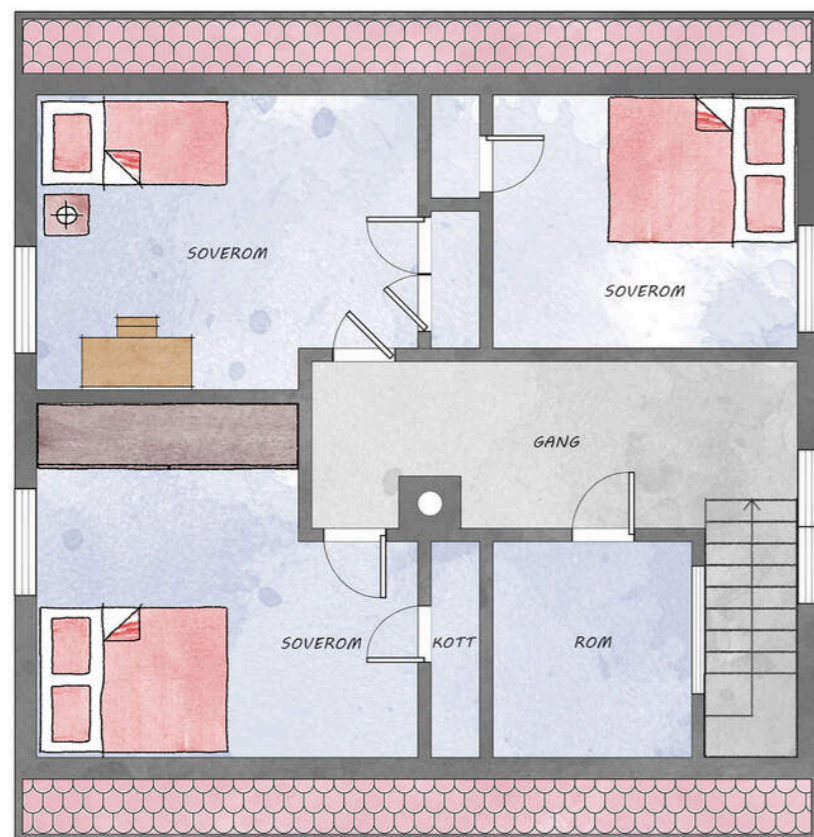
ZUMA
PILSNER
REDFISH ISLAND
A.C. PERCHÉ'S THERIADEL
A.C. PERCHÉ'S THERIADEL
A.C. PERCHÉ'S THERIADEL
A.C. PERCHÉ'S THERIADEL
Dette er bakkens nye og mest
smakefulle bakkens
og gode vinner!





BADEROM





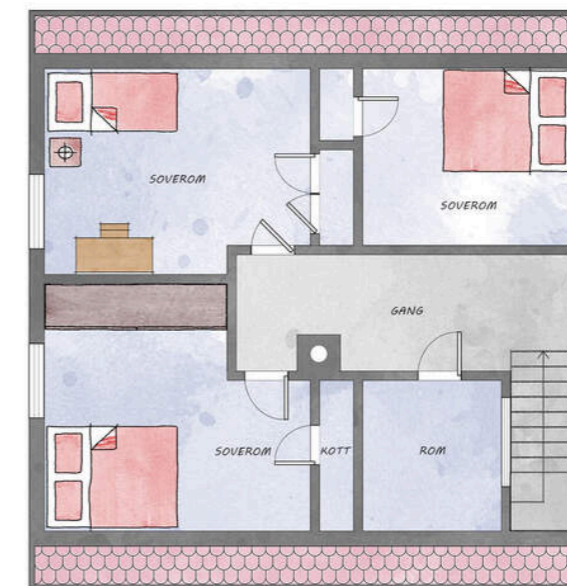
ANDRE ETASJE





SMÅVIKA 7

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap KLP Skadeforsikring
Polisenummer 1622269

Formuesverdi primær

806.147,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.224.587,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år, kr. 20 947 pr. år. Ikke medregnet renovasjon som faktureres av Bir.

Kommunale avgifter

17.233,- for 2026

Eiendomsskatt

3.714,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune

som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 57 051,-. Kostnadene er fordelt som følger:

Strøm: ca. 5 890 kWh

Kommunale avgifter: 20 947 (2026)

Bir, renovasjon: 2 904,- (1 tillegg kommer det et gebyr på kr 90,- per tømning av restavfallsbeholderen)

Fellesutgifter VAanlegg/sameie: 12 000,-

Forsikring: 7 046,-

RiksTV: 4 788,-

Nextgentel, fiber: 9 336,-

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

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

Vi gjør oppmerksom på at følgende gjenstander ikke

medfølger som inventar ved salget:

1. etg:

Bislag: rundt speil, figurhengere.

Gang: speil, klesknagger

Stue: veggur, 1 stk taklampe, 2 pendellamper, 2 stk veggglamper

Kjøkken: veggur, barometer m.v.

2. etg:

Gang: 1 stk taklampe, speil

Soverom venstre: 1 stk taklampe, 1 stk veggglampe og hylle over skapdør.

Soverom høyre: 1 stk taklampe, 1 stk veggglampe, 1 stk

sminkehylle

Takstmann skriver på s. 17 i tilstandsrapporten "Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I følge eier er innredningen fra 2021, og er montert av rørlegger". Selger presiserer at vask og underskap ikke ble skiftet i 2021, men trolig på begynnelsen av 2000-tallet.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Askøy sine arkiver.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1867/900050-1/50 Utskifting

04.06.1867

Gjelder utmark

Avløsning av torvrettigheter

Gjelder denne registerenheten med flere

1867/900049-1/50 Erklæring/avtale

03.12.1867

Gjelder utmark FELLE BRUKSRETT.

Gjelder denne registerenheten med flere

1896/900026-2/50 Festekontrakt - vilkår

27.05.1896

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4627 Gnr:10 Bnr:5 Fnr:1

FOR KJØPERENS HUSTRU OG BARNES LEVETID

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

1903/900200-1/50 Bestemmelse om veg

09.10.1903

rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:42

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om båt/bryggeplass

1917/900625-1/50 Bestemmelse om veg

15.08.1917

rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:61

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om båt/bryggeplass

1918/900631-1/50 Best. om adkomstrett

29.05.1918

rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:69

Bestemmelse om båt/bryggeplass

1926/900396-1/50 Bestemmelse om veg

10.05.1926

1935/900747-1/50 Bestemmelse om veg

14.05.1935

rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:142

Bestemmelse om vannrett

1936/4462-1/50 Bestemmelse om veg

18.11.1936

rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:142

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

1942/2918-1/50 Bestemmelse om veg

06.07.1942

rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:175

rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:176

Gjelder denne registerenheten med flere

1942/3879-2/50 Bestemmelse om veg

12.09.1942

rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:174

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

1942/3880-2/50 Bestemmelse om veg
12.09.1942
rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:173
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

1967/3662-1/50 Erklæring/avtale
15.07.1967
Bestemmelse om kloakkledning under fylkesveg.

1982/7812-1/50 Bestemmelse om veg
23.08.1982
rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:142
Med flere bestemmelser

1986/3056-2/50 Bestemmelse om veg
25.02.1986
rettighetshaver:Knr:1247 Gnr:10 Bnr:487
rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

1986/3057-2/50 Boret
25.02.1986
RETTIGHETSHAVER: SKIFTESVIK INGEBORG & ARNE
MED FLERE BESTEMMELSER

1991/11553-2/50 Bestemmelse om veg
12.11.1991
rettighetshaver:Knr:1247 Gnr:10 Bnr:487
rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:71

2009/58031-1/200 Best. om vann/kloakkledn.
26.01.2009
rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:142
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/857669-1/200 Erklæring/avtale
21.09.2016
Rettighetshaver:NORGESNETT AS
Org.nr: 980234088
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

2017/651246-1/200 Bestemmelse om vannledning
19.06.2017 21:00
rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:142
Bestemmelse om borehull
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2017/651246-2/200 Bestemmelse om kloakkledning
19.06.2017 21:00
rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:10 Bnr:142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2025/599959-1/200 Jordskifte
28.05.2025 21:00
Jordskifte: 21-063007RFA-JHOD/JBER BJØRKEBAKKEN
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2012-2013 er avsatt til boligbebyggelse.

Kommuneplaner
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.12.2012

Delarealer Delareal 277 m
Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
Områdenavn1 27
Delareal 5 m
Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner,Nåværende
Delareal 13 801 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger (Småvika Sameie for Vann og Avløp). Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Sameiets navn er Småvika sameie for vann og avløp. Sameiet er registret under organisasjonsnummer 917 510 458 i Brønnøysundregisteret.

Sameiet har som formål å etablere, anlegge, eie, vedlikeholde og drifte et komplett vann- og avløpsanlegg for sameiets medlemmer i Askøy kommune. I tillegg ivareta sameiets medlemmers interesser og behov i denne forbindelse, og annet som står naturlig i forbindelse med dette, heri inkludert salg av tilknytningsretter til boliger i området. Sameiets vedlikeholds- og driftsansvar forutsettes å omfatte felles installasjoner og tiltak frem til den enkelte brukers installasjoner til fellesanlegget. Infrastruktur på den enkelte boligen omfattes ikke av sameiets drifts- og vedlikeholdsansvar.

Styreleder opplyser at sameiet har dynamiske fellesutgifter og kan variere på grunn av strømpriser og behov for service. Årlig felleskostnad for drift av fellesanlegget er foreslått satt til kr 1000,- per sameier. Felleskostnadene er for tiden lave, da de i 2023 kun besto av strøm og bank avgifter. Driftskostnadene kan også synke dersom det tilkommer flere sameiere. Dette er fordi driftskostnadene skal fordeles etter prinsippet om at de skal dekkes av det totale antallet deltakere. Sameiet har en likviditetsbuffer på cirka kr 60 000,- på konto (saldo 31.12.2023 var kr 70 287,96) for å håndtere uforutsette hendelser som pumpe-havari.

Kjerneinformasjon

Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
16 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
125 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

126 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
142 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 126 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 142 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Sameiets medlemmer vil være de boliger som betalt en andel i sameiet iht. sameiets vedtekter. Medlemskap i sameiet er frivillig og sameiet er bare åpent for boligeiere som vil benytte sameiets tjenester og som vil akseptere ansvaret og øvrige vilkår for medlemskap. Hvert medlem har like rettigheter og plikter i sameiet, hvilket vil si at andelen er lik for alle og at sameiet vil stå som eier av fellesinstallasjoner frem til der den enkelte medlems infrastruktur starter, iht. avtale mellom sameiet og hvert enkelt medlem. Kostnaden for vedlikehold på sameiets felles installasjoner fordeles likt på alle medlemmer som har koblet seg på den felles installasjonen. Hvis medlem har betalt andel, men ikke koblet seg på fellesanlegget, anses medlemmet ikke å være delaktig i driftskostnader frem til det året påkoblingen er gjort. Alle medlemmer skal innrette seg iht. sameiets vedtekter og de beslutninger sameiet treffer. Medlemmer som ved grov uaktsomhet skader sameiet, eller som til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor sameiet, kan ekskluderes. Eksklusjon vedtas av årsmøtet med to tredels flertall. Ved eksklusjon er sameiet ikke pliktig til å betale tilbake medlemmets andel. Ved utmelding fra sameiet plikter medlemmet å benytte autoriserte installatører til å koble seg fra anlegget. Ved utmeldelse plikter ikke sameiet å betale tilbake medlemmets andel.

På eiendommen gnr. 10, bnr 5 er det pumpekum, som i følge eier pumper avløp fra eiendommen og flere omliggende eiendommer inn på offentlig avløp ved Sveabråtet.

Privat vei til offentlig vei. Se utfyllende informasjon under punktet "tomt" vedr. gnr. 10, bnr. 317 sin rett til ekspropriasjon av ca. 100 kvm jfr. veglovens § 35.

Velforening/Veilag

Eiendommen er en del av Nedre Småvika Veilag. Veilaget har bestemmelser som omhandler gnr. 10, bnr. 317 i sin bruksrett til vei over gnr. 10 bnr. 5 i. Eier av gnr. 10 bnr. 5 er grunneier til veien. Veien er adkomstvei til gnr. 10 bnr. 317 sin eiendom. Veien som ligger på bnr. 5 kan også benyttes av gnr. 10 bnr. 5 som adkomst til egne landbruksarealer. Veien skal tjene bruksrettshavers og grunneieres interesser.

For utfyllende informasjon om veilaget, kontakt megler.

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Kjerneinformasjon

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

En forutsetning for salget er at kjøpet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøpet for tinglysing. Kjøpet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpet vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøpet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøpet må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

Kjerneinformasjon

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Reidar Andreassen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 80 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 5 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 1999,-, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 500,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 990,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 62 040.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf kr 7 900,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Tilstandsrapport kr 15 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 742.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), foto, innhenting av kommunale avgifter, samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), foto, innhenting av kommunale avgifter, samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg &

Kjerneinformasjon

Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

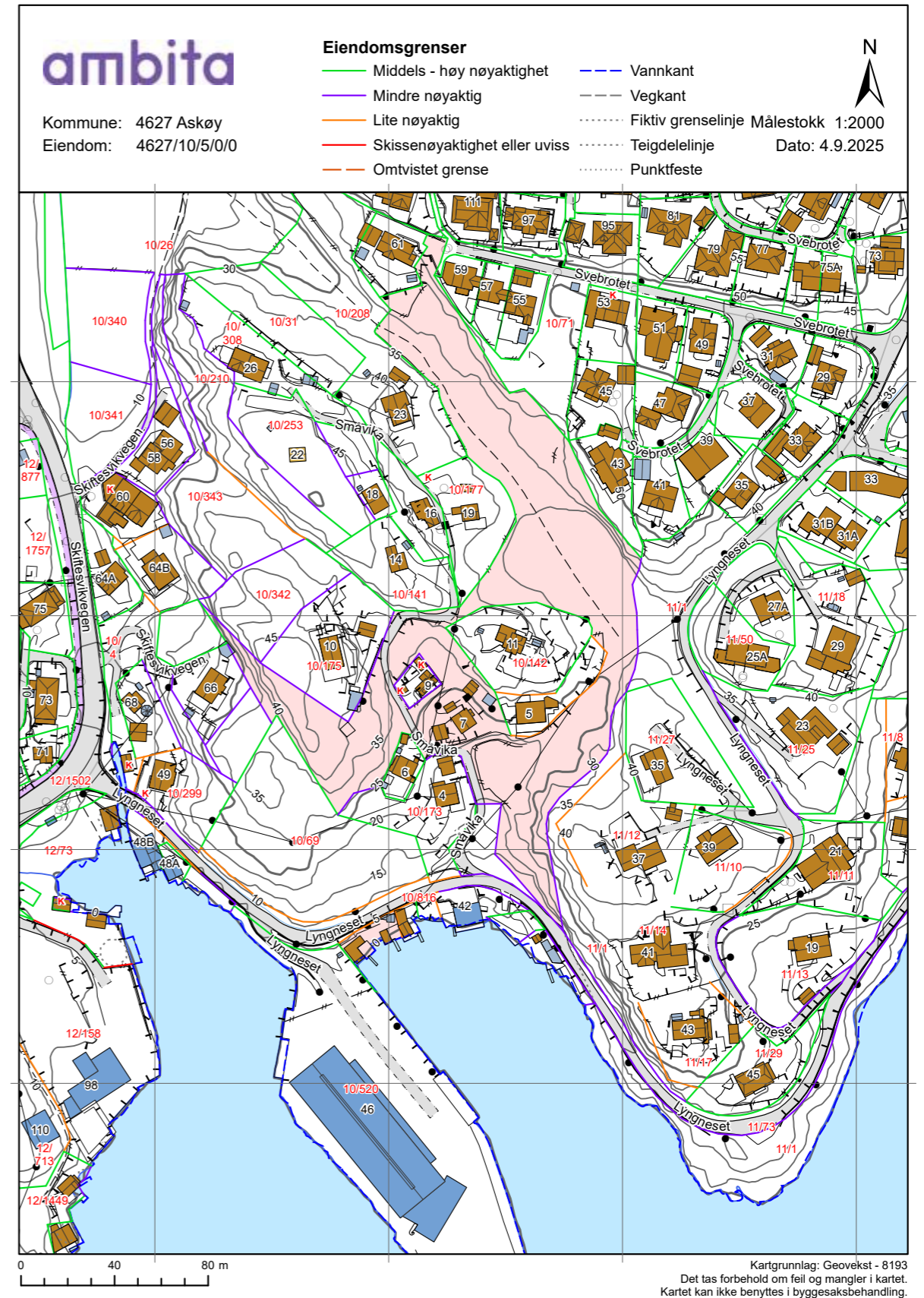
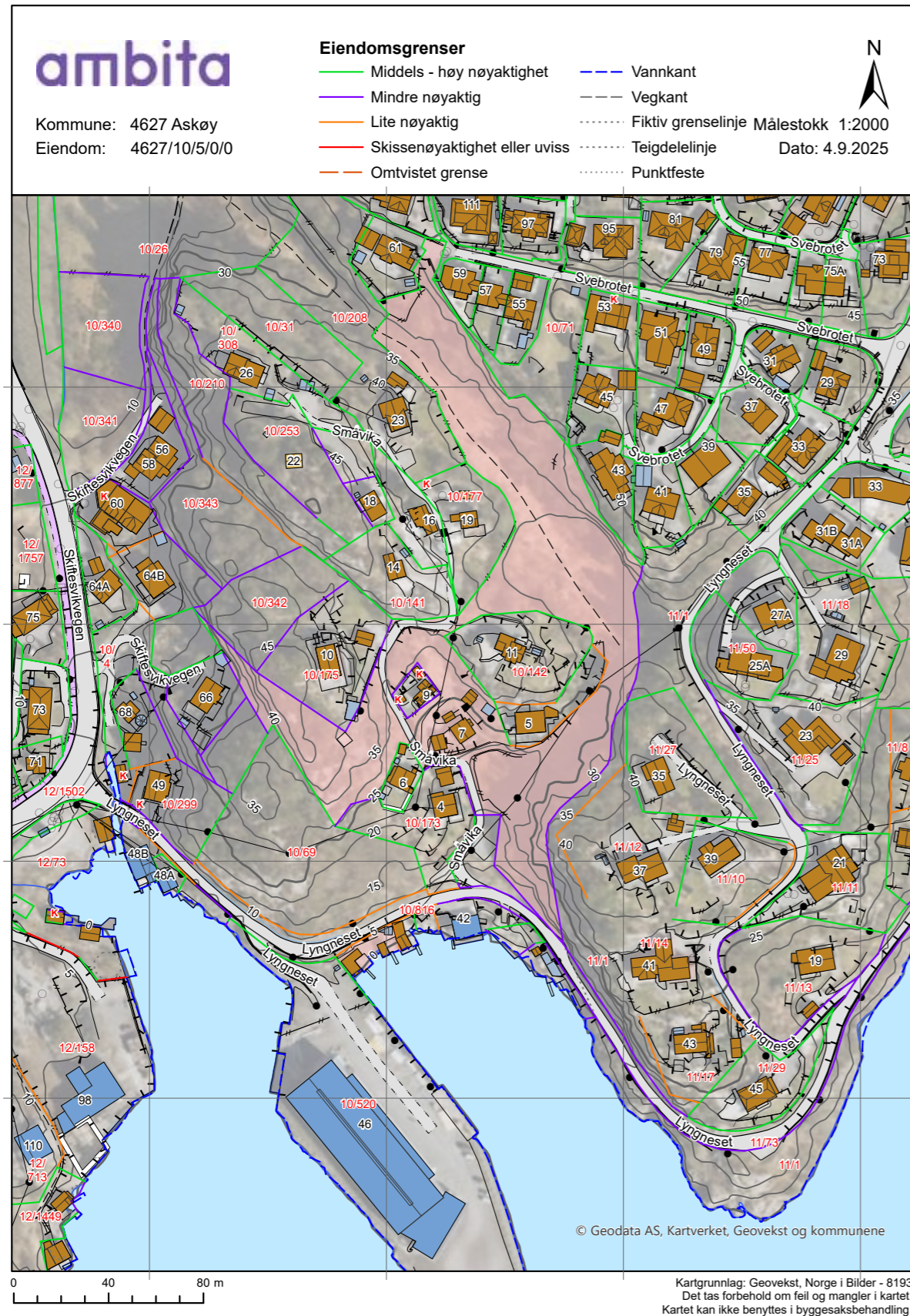
Vedlegg til salgsoppgave

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke







Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
-
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve
-
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende
-
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tilstandsrapport

-  Enebolig med garasje, uthus og naust
-  Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
-  ASKØY kommune
-  gnr. 10, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 Rapportdato: 30.09.2025 Oppdragsnr.: 12127-1991 Referansenummer: BQ9834
 Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Lund Takstingeniør AS



Rapportansvarlig

Tom-Erik Lund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136



Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 2 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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.

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 3 av 41

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.



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.



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.



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.



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.



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

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra før 1900 og endret på 50-tallet, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med normal standard på bygningsmasse, overflater og innredninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje, uthus og naust

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt.

Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadpliktige endringer er ikke kontrollert.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 1

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 2

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

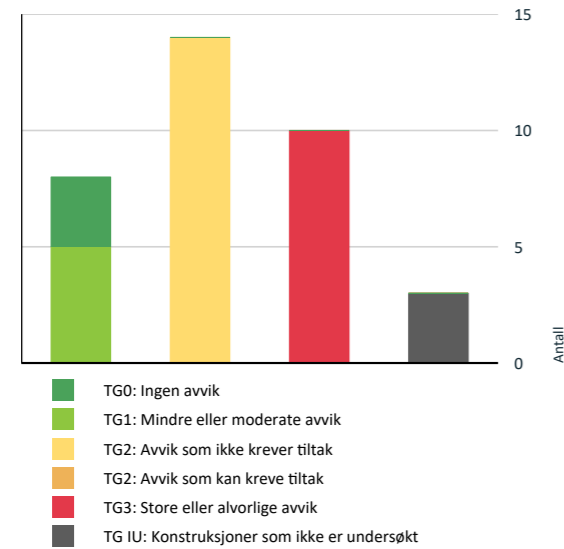
- Det foreligger ikke tegninger

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

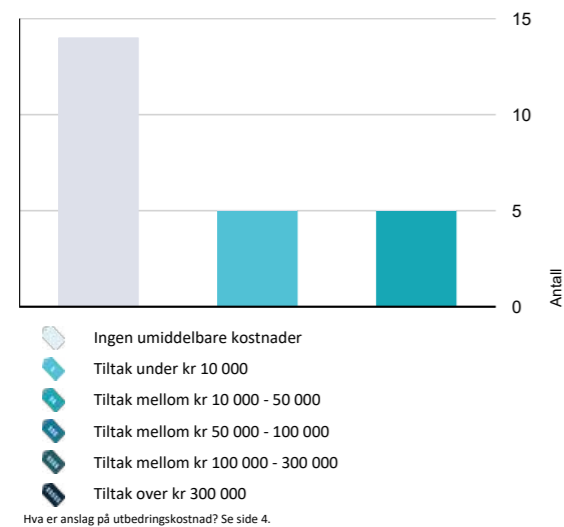
Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje, uthus og naust

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

4 TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 6 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (måler 10,2 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (måler 10,2 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 7 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE, UTHUS OG NAUST



Byggeår
1851

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Boligen er bygget om i 1959.

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er varierende vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater.

I følge eier er taktekingen lag i 1978/1979.

Antatt brukstid takteking:

- plater av stål, forsinket og med plastbelegg - 30 år.
- plater av aluminium - 40-60 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.

Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringdagen

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingsalder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Mønebeslag er løst, og vann kan renne inn under taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Beslag må festes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert takrenne og nedløp på inngangsparti. TG3.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må monteres takrenne og nedløp slik at vann blir ledet bort fra grunnmur og kledning.

Snøfanger bør monteres hvor mennesker og dyr beveger og oppholder seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Fasadene er bekledd med liggende enkelfalset trekledning montert på bindingsverk.

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

En vegg ved inngangsparti er av murkonstruksjoner.

Det er ikke kontrollert om det er montert vindsperre bak trekledningen.

I følge eier er fasade i front etterisolert, og vindsperre med kledning er skiftet i 2017.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjønning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

Vurdering av avvik:

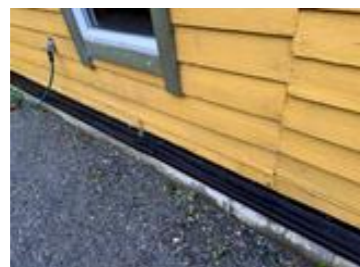
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr.

Boligen har et kryp loft som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde.

Det er tilkomst til kryploftet fra luke med nedtrekkbar stige i gang.

Deler av gavveggene er isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 10 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



Vinduer

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm. Det er registrert vindu fra 1981, 1994, ca. 2015 og 2019.

På loft er det vindu med 1-lags glass i trekarm.

Det er ett vindu i glassbyggerstein.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vindu er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass. Glass kan være punktert uten at dette var synlig på befaringdagen.

Det ble ikke observert råte på befaringdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dører

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 11 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Bolig har en ytterdør i trekonstruksjoner, med glassfelt.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørens forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Døren er eldre, og har ikke dagens egenskaper med krav til u-verdi og kvalitet, og egenskap til pakninger mellom karm og dør er redusert.

Det er noe rust på skruer.

Det ble ikke observert råte på befaringdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en utvendig hellelagt plattning som måler 14,2 kvm.



1 TO 2 Utvendige trapper

Utvendig er det en tretrapp i trekonstruksjoner.

Fra gangvei til bolig til vei er det en trapp av murkonstruksjoner.

Ved uthus 2 er det en bratt tretrapp langs fjellet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Trappene mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 12 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Tiltak:

Håndløper bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TO 2 Andre utvendige forhold

I følge eier har det vært basseng utenfor kjøkkenet. Dette er nå fylt igjen, og det er montert drensledning i bunn.

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Gulvene er belagt med laminat og heltregulv.

Veggene er belagt med trepanel, malte overflater og tapet.

Takene er belagt med malte overflater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På kjøkken er det sprekker i skjotene på gulvbordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

I 1. etasje er det stubbegulv eller tilfarergulv. Det er ikke sett om det er krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gulvene er stedvis meget skjeve.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TO 0 Radon

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 13 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Rapporten er fra 2014, og viser resultater mellom 45-56Bq/m³.
Radonnivåene skal være lavere enn maksimumsgrense på 200Bq/m³.



Pipe og ildsted

Bygningen har en pipe av teglstein. Pipen er utvendig pusset.

Boligen har en vedovn i stue. Ovnen er montert i 2022 av Sivert Waagen AS. Faktura på arbeidet er sett av takstmann.

I følge eier ble en feieluke skiftet i 2024, og det er kontroll av feier hvert år, og branntilsyn annenhvært år, uten merknad.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll. Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Beslag rundt pipe er eldre, og bør kontrolleres. Se eiers egenerklæring. Det kan forekomme noe fukt på pipe i loftsetasjen, ved mye nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Beslag rundt pipe bør skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 14 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp fra byggeår. Det er teppe i trappen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er bratt, og har veldig små inntrekk. Det er ca. 11cm fra trappene til trappene, og dette gjør at det er lett å snuble i trappen. TG3.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trapp bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 10 Innvendige dører

Boligen har hvitmalt profilerte heltredører og brune slette lettdører fra 70-tallet.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 11 Andre innvendige forhold

Skadedyr, se eiers egenerklæring. Det er observert to rotter i 2014. Dette er ikke vurdert ytterligere i denne rapporten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

Generell

Våtrommet er pusset opp etter TEK 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har utenpåliggende vannrør, og det er stoppekran og durgo ventil på avløpet, lokalisert ved toalett.

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 15 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Våtrommet har en del risikoutsatte områder for lekkasje/fuktinntregning i tilliggende konstruksjoner, og bør pusses opp. Det bør fortsatt benyttes dusjkabinett som leder vann direkte til sluk. (sluk er ikke sett.)

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

1 TO 3 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er våtsonen til dusjen. Våtsonen går 1 meter fra ende på dusjvegger/kabinett/badekar, og 0,5 meter fra vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu har en svært ugunstig plassering og bør flyttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

1 TO 3 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er missfarging i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

1 TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrisk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Rør på vegg er skrudd i vegg med skruer, som perforerer evt. membran.

Det er rørgjennomføring i gulv nær vegg, samt rør fra varmtvann går gjennom vegg til kjøkken i dusjonen. Dette er en risikoutsatt løsning, som kan gi vann i inn i konstruksjonen i gulvets våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Innfesting av rør må omarbeides, og rørføringer bør endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

1 TO 3 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I følge eier er innredningen fra 2021, og er montert av rørlegger.

Rommet har lys over speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stort mellomrom mellom vask og vegg.

I følge eiers egenerklæring henger flotør seg opp av og til.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask bør justeres, og det bør fuges.

Toalett bør kontrolleres/utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i vegg.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsonen ligger mot yttervegg, mot laftet vegg og mot tynn vegg av stående plank.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 10,2 KVM)

Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 18 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Boligen har ett eldre kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og dobbel stålvaske. I hjørnet i underskap er det varmtvannstank.

Det er mottatt faktura fra rørlegger på skifte av kjøkkenkran i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er eldre, noe slitt, og skapdører er skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 10,2 KVM)

Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er eldre, og nærmer seg oppbrukt forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har synlig vannrør av kobber.

På fasade er det utvendig vannuttak.

Hovedstoppekran er plassert på baderom.

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 19 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern og plast.

I følge eiers egenerklæring er det utført diverse arbeider på rør i 2018.

Forventet levetid:

- Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.
- Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er benyttet lufting type "durgo" ventil eller tilsvarende for lufting av avløpsanlegget, og denne er plassert på loft. Durgo ventil er beregnet som sekundærlufting av anlegget. Når lufting ikke går ut, er dette avvik iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lufting av avløp bør føres ut gjennom takflaten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 20 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler og avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

I følge eier er det foretatt service på pumpen hvert tredje år, sist i 2022 av Proff varmepumper.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank

Boligen har en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i hjørnet på kjøkkenet.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utblåsningsventil i bunn av tank er tilkoblet avløpsrør på vask, og er tettet med tape.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning må utbedres. Enten med vannføler eller med annen tilkobling.

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 21 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et sikringskap med jordfeilautomater. På loft er det inntakssikring på 36A.

Hovedbryter på 32A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 15A og 2 kurser på 10A.

Det er både eldre og nyere installasjon i boligen.

I naustet er det et sikringskap med jordfeilautomater.

Hovedbryter på 40A og 4 kurser på 16A.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er mottatt faktura fra elektriker på montere stikkontakt i stue. Samsvarserklæring er ikke sett.

I følge eier er sikringskapet fra 2019.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 22 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved nedløp er det løs ledning som må festes. TG3.

I skap i naust mangler det deksler hvor det er plass til kurser. Dekslar må monteres. TG3.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hele eller deler på installasjon av anlegget, og på bakgrunn av dette settes TG2, fra krav fastsatt i NS3600.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 23 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

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



TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 24 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunnen for bygget er ikke kjent, og er ikke tilstandsvurdert.

TO 0 Fuktsikring og drenering

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensledning bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av naturstein.

TO 0 Terrengforhold

Eiendommen er delvis skrående, og har noe bratt terreng.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

Det er ingen opplysninger som tilsier om det er behov for fjellsikring på eiendommen.



TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er i følge eier tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

På eiendommen er det pumpekum, som i følge eier pumper avløp fra eiendommen og flere omliggende eiendommer inn på offentlig avløp ved Sveabråtet.

Informasjon mottatt fra eier:

Ny vannledning og kloakk ledning fra huset ned til pumpestasjon, og således et lukket anlegg, som kan betjene opptil 30 husstander, pumpene har derfor stort minuttvolum. Pr i dag er 11 husstander påkoblet. VA anlegget er et tingrettslig sameie, org 917510458. Hele anlegget ligger på gbnr 10/5, som avga gratis grunn til anlegget. De stikkledninger (5stk) som ligger ubenyttet idag er etablert og betalt av eier av gbnr 10/5, og således ikke sameiets eiendom.

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 25 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje. I følge eier har garasjen tidligere vært fjøs.

Byggeår

Bygningen har ukjent byggeår.

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Takkonstruksjon - saltak med taksperr, tekket med trebord og lysinnslipp fra transparent plate. Garasjen har ikke undertak og ikke takrenne/nedløp.

Yttervegger - stenderverk med utvendig stående trekledning, og innvendig belagt med Osb plater. I front er det en automatisk port.

Garasjen er fundamentert med natursteinsmur og noe betong, trebjelkelag med trebord.

Det er noe fuktighet i garasjen, og taket er ikke helt tett.

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



Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Uthus 1



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er en enkel konstruksjon.

Takkonstruksjon - bygningen har et saltak av tresperr, tekket med teglstein og transparente plater.

Renner og nedløp er av plast.

Yttervegger - trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.

Fundamentering - naturstein og murkonstruksjoner.

Port - på langsiden er det en port.

Det er fukt i boden, fra utette yttervegger, og tak, og det er noe råte.

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



Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Uthus 2



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er en enkel konstruksjon.

Takkonstruksjon - bygningen har et saltak av tresperr, med takteking av metallplater, og noe transparente plater. Bygget har ikke renner og nedløp.

Yttervegger - trekonstruksjoner med liggende trekledning.

Fundamentering - bygningen har vegger i underetasjen av natursteinsmur.

Dør - i kjeller er det en plassbygget dør, og i 1. etasje er det en tredør med glassfelt.

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



Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår. I følge eier ble naustet oppført på 60-tallet, og pusset opp i 2010.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Naustet er en enkel konstruksjon.

Takkonstruksjon - flatt tak med tresperr, og torv på taket. Deler av taket er kraget ut og understøttet, og gir et tørt uteoppholdsareale.

Renner og nedløp er av plast.

Yttervegger - pusset murkonstruksjoner.

Fundamentering - bygningen har fundamenter av murkonstruksjoner, og støpt gulv på grunn.

Port - i front er det en rulleport av metall.

Dør - på siden er det en dør av trekonstruksjoner.

Vindu - naustet har vindu av glassbyggerstein.

Strøm - naustet har innlagt strøm, og det er automatisk vinsj montert i bakkant av naustet.

Ved naustet er det kai av murkonstruksjoner, og flytebrygge i trekonstruksjoner.

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



Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilbygg / modernisering

2010 Ombygging I følge eier ble taket hevet ca. 0,5 meter, sammen med takoverbygg.

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI
Norsk takst

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI
Norsk takst

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

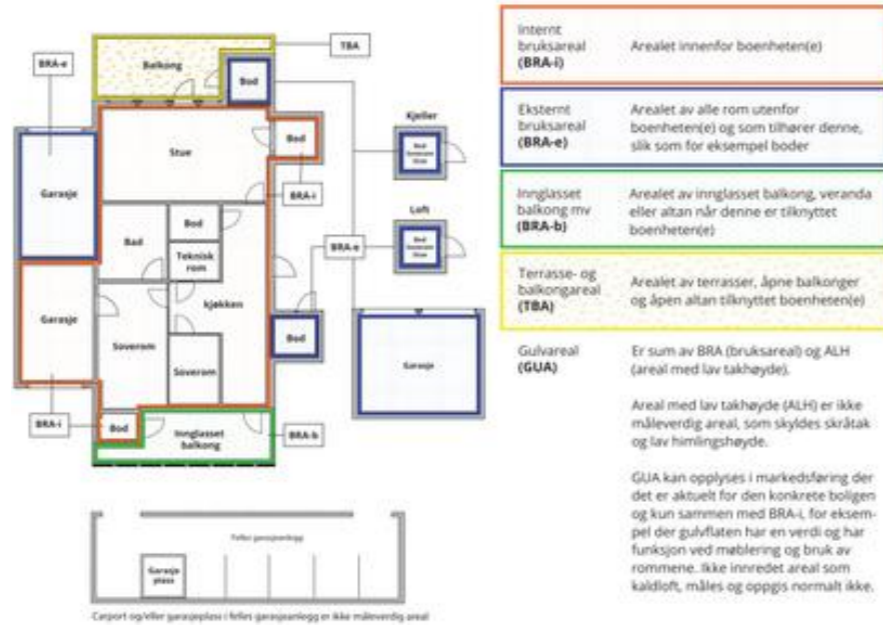
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 32 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Enebolig med garasje, uthus og naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	41			41		6	47
1. Etasje	52			52	14		52
SUM	93				14	6	99
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom 1 (måler 9,8 kvm), soverom 2 (måler 10,4 kvm), soverom 3 (måler 6,7 kvm), bod (måler 2,8 kvm), gang (måler 8,4 kvm)		
1. Etasje	Kjøkken (måler 10,2 kvm), spisestue (måler 8,3 kvm), stue (måler 13,1 kvm), gang (måler 10,8 kvm), bad (måler 2,7 kvm), entré (måler 2,5 kvm)		

Kommentar

01.01.2024 er det innført ny arealstandard NS3940:2023. Det er i denne rapporten medtatt utregning av bruksareal for utgått og gjeldende standard, og det kan være avvik mellom oppgitte areal grunnet endring i målereglene.

Takhøyde i loft er varierende, og måler ca. 2,32 meter.
Takhøyde i spisestue måler 1,98 meter og i stue 2,15 meter.

Boligen har en utvendig plattform, og arealet er medtatt i TBA.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

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

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodekjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspiktlige endringer er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Innredning på bad ble skiftet av rørlegger i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 33 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		23		23			23
Kjeller						14	14
SUM		23				14	37
SUM BRA	23						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje (måler 23,1 kvm)	
Kjeller		Bod (ikke målbar areal)	

Kommentar

Takhøyde i kjeller måler 1,63 meter og har ikke målbar takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Uthus 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (måler 9,8 kvm)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 34 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		14		14			14
Kjeller						4	9
SUM		14				4	23
SUM BRA	14						

Uthus 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		14		14			14
Kjeller						4	9
SUM		14				4	23
SUM BRA	14						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod (måler 14,3 kvm)	
Kjeller		Bod (måler 4,7 kvm)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naust (måler 31,7 kvm)	

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 35 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med garasje, uthus og naust	90	3
Garasje	0	23
Uthus 1	0	10
Uthus 2	0	19
Naust	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Tom-Erik Lund	Takstingeniør
	Reidar Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	10	5		0	14085.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Småvika 7

Hjemmelshaver

Andreassen Reidar

Eiendomsopplysninger

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 36 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Beliggenhet

Boligen ligger på Strusshamn i Askøy Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport og umiddelbar nærhet til sjø, med kai og naust.

Fra eiendommen tar det ca. 20 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 15 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Eiendommen er med i veilag, og det er egne vedtekter for veilaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt. Det er i følge eier pumpekum på eiendommen, som pumper kloakk fra flere eiendommer til offentlig nett.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen er regulert i plan: Plan 347- Detaljreguleringsplan Kyrkjestaden bolig- og næringsområde, plan 67 reguleringsplan Skiftesvik og reguleringsplan nr 91 for sveabråtet, strusshamn og del av G/Bnr 10/11.

Det er pågående planarbeid i området, Detaljregulering av Øvre Småvika.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Eiendommen måler 14 085,30 kvm.

Eiendommen dekker et område med terreng, privat vei og opparbeidet areal. På eiendommen er det bolig, to uthus og garasje. På parsell ved sjø, er det naust med kai og flytebrygge.

Innenfor eiendommen er det tre eiendommer som ikke er del av denne eiendommen. Gjelder Gnr 10 Bnr 61, 142 og 317.

Det foreligger en jordskiftesak på eiendommen, hvor del av eiendommen er ekspropriert og skal overføres til G/Bnr 10/317 (Småvika 5). I følge eier gjelder det til sammen 110,0 kvm. Etter fratrett av ekspropriert del av eiendommen, utgjør eiendommen 13 975,30 kvm. Informasjon fra eier vedrørende ekspropriering:

- Etter en høyesterettsdom av 9.mai 2025 er det ekspropriert 110m² av gbnr 10/5 til vei for Småvika 5, 3m bredde + grøfter begge sider. Jordskifteretten har utarbeidet bruksordningsregler, skal bl. a. etableres veilag(2 husstander). Gbnr 10/5 har bruksrett på ny vei når den er etablert.

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 37 av 41

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:
- utskifting, utmark, gjelder torvrettigheter
- avtale om bruksrett i utmark
- festekontrakt
- diverse bestemmelse om veg
- bestemmelse om adkomstrett
- bestemmelse om vannrett
- bestemmelse om båt/bryggeplass
- bestemmelse kloakkledning under fylkesvei
- borett
- bestemmelse om vann/kloakk
- avtale om høyspenningskabler
- pantedokument
- bestemmelse om vannledning
- bestemmelse om kloakkledning
- jordskifte

Grunndata:
- registrering av grunn
- grensejustering
- omnummerering ved kommuneendring

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2006	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	1622269			

Kommentar

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.09.2025	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.09.2025	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	09.09.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.09.2025	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.09.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Høyesterettsdom	09.09.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



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 TG1U:** 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 brukeren 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 tjenestetyper.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

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

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10 - Bnr 5
4627 ASKØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



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

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

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 12127-1991

Befaringsdato: 05.09.2025

Side: 41 av 41

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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BO9834>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN

07 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Småvika 7	Småvika 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Fra 1952 til 1974, og bodd i eiendommen siden 2006 og frem til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Reidar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Flottor på WC henger seg opp av og til.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye baderoms møbler, røropplegg, dusjkabinett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Andersen & sønn

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ett tilfelle av lekkasje ved pipa. Ellers ingen lekkasje eller fukt.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 2



Ny kledning yttervegg mot sør. Nye vinduer 2. etg montert av faglært, tomrer Arne Kristiansen Nytt vindu i stue, montert av faglært.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Husets vestsida. I forbindelse med nye kloakkledninger.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andersen & sønn

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nye ledninger stue, nye stikkontakter hele huset. Nytt sikringskap.

Side 3



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oygarden elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nye vann- og kloakkrør utvendig, koblet til pumpestasjon. Rør bad og kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andersen & sønn

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

2014, 2 rotter kjøkken, engasjert Rentokil, avsluttet etter to år.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2014 - 2016. Bq/m 45 soveværelse, kjøkken Bq/m 56.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



Beskriv nærmere hvilke forhold

reguleringsplan under arbeid på gbnr 10/69. Etter jordskifte får nabo, gbnr 10/317, anledning til å anlegge vei, ca 110m2 på gbnr 10/5.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29308060

Side 6

Egenerklærings skjema

Name: **Reidar Andreassen** Date: **2026-04-07**

Identification
 **Reidar Andreassen**

Egenerklærings skjema

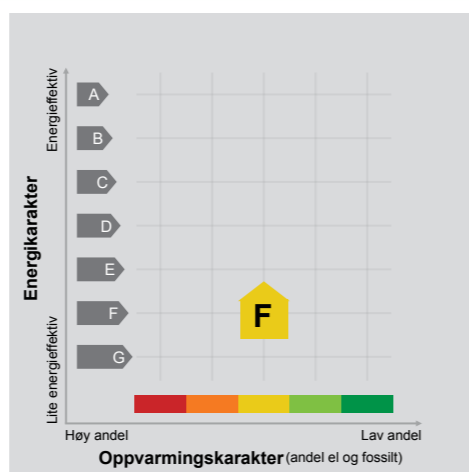
Signed by:
Reidar Andreassen **07/04-2026** **BankID OIDC**
 13:30:31 **High**

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



ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Askøy
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	175681108
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiatest-2025-164457
Dato	04.09.2025



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 5 890 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 890 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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 innnetemperaturen

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer 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

- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1959
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 90
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Varmepumpe
 Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.



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 energimerkeordningen. 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/tilrettelagt-energiattest>)

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.

Plottet til energiattesten 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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tetteklister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

VEDTEKTER FOR
SMÅVIKA SAMEIE FOR VANN OG AVLØP
ORG.NR. 917 510 458

§ 1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Småvika sameie for vann og avløp. Sameiet er registret under organisasjonsnummer 917 510 458 i Brønnøysundregisteret.

§ 2 SAMEIETS FORMÅL

Sameiet har som formål å etablere, anlegge, eie, vedlikeholde og drifte et komplett vann- og avløpsanlegg for sameiets medlemmer i Askøy kommune. I tillegg ivareta sameiets medlemmers interesser og behov i denne forbindelse, og annet som står naturlig i forbindelse med dette, heri inkludert salg av tilknytningsretter til boliger i området. Sameiets vedlikeholds- og driftsansvar forutsettes å omfatte felles installasjoner og tiltak frem til den enkelte brukers installasjoner til fellesanlegget. Infrastruktur på den enkelte boligen omfattes ikke av sameiets drifts- og vedlikeholdsansvar.

§ 3 SAMEIETS MEDLEMMER & DERES ANSVAR

Sameiets medlemmer vil være de boliger som betalt en andel i sameiet iht. sameiets vedtekter. Medlemskap i sameiet er frivillig og sameiet er bare åpent for boligeiere som vil benytte sameiets tjenester og som vil akseptere ansvaret og øvrige vilkår for medlemskap. Hvert medlem har like rettigheter og plikter i sameiet, hvilket vil si at andelen er lik for alle og at sameiet vil stå som eier av fellesinstallasjoner frem til der den enkelte medlems infrastruktur starter, iht. avtale mellom sameiet og hvert enkelt medlem. Kostnaden for vedlikehold på sameiets felles installasjoner fordeles likt på alle medlemmer som har koblet seg på den felles installasjonen. Hvis medlem har betalt andel, men ikke koblet seg på fellesanlegget, anses medlemmet ikke å være delaktig i driftskostnader frem til det året påkoblingen er gjort. Alle medlemmer skal innrette seg iht. sameiets vedtekter og de beslutninger sameiet treffer. Medlemmer som ved grov uaktsomhet skader sameiet, eller som til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor sameiet, kan ekskluderes. Eksklusjon vedtas av årsmøtet med to tredels flertall. Ved eksklusjon er sameiet ikke pliktig til å betale tilbake medlemmets andel. Ved utmelding fra sameiet plikter medlemmet å benytte autoriserte installatører til å koble seg fra anlegget. Ved utmeldelse plikter ikke sameiet å betale tilbake medlemmets andel.

§ 4 ANDELS KOSTNAD

Hvert sameiemedlem har innbetalt en andel i forhold til prosjektets kostnad fordelt over antallet medlemmer. Styret innkaller andelen ved tiltredelse av nye medlemmer og fordeler så andelen på de daværende sameiets medlemmer. Styret fører protokoll over medlemmer. Andeler kan ikke isolert omsettes, pantsettes eller tas utlegg i.

§ 5 SAMEIETS STYRENDE ORGANER

Sameiets øverste myndighet er sameiets årsmøte, hvor i gjennom sameiet er gjenstand for demokratisk medlemskontroll. Sameiets medlemmer har rett til å delta på årsmøte og hver boligenhet har én stemme. Årsmøtet treffer sine beslutninger med alminnelig flertall, med mindre annet fremgår i disse vedtektene. Ordinært årsmøte innkalles av styret med minst 4 ukers skriftlig varsel til sameiets medlemmer og avholdes årlig innen utgangen av april. Innkallingen skal inneholde: dato og lokal for årsmøtet,

dagorden, forslag på endringer av vedtekter, årsregnskap, styrets årsberetning, forslag på årlig felleskostnad, og hvor samt når medlemmer skal sende inn forslag og punkter til årsmøtet.

Årsmøtet fastsetter hvert år årets felleskostnad for drift av fellesanlegget. Hvis felleskostnaden ikke skulle dekke årets utgifter må et ekstraordinært årsmøte innkalles der ytterligere felleskostnader vedtas.

På ordinært årsmøte skal det:

- velges møteleder
- godkjennes innkalling til møtet
- godkjennes dagsorden
- registrere fremmøte
- velges en til å føre protokoll
- velges stemmetellere
- velges to sameiere til å signere protokollen

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte ved behov. Etter krav fra minst 1/3-del av sameiets medlemmer plikter styret å innkalle til ekstraordinært årsmøte. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skjer med minst 2 ukers og maks 6 ukers skriftlig varsel til sameiets medlemmer. På ekstraordinært årsmøte kan bare de saker som fremgår av innkallingen behandles.

§ 6 STYRE FOR SAMEIET

Sameiet skal ha et styre bestående av én styreleder og to til fire medlemmer. Årsmøtet velger sameiets styre og bestemmer antall styremedlemmer. Styremedlemmer velges vanligvis for ett år av gangen.

Styret er ansvarlig for sameiets ordinære drift og forvaltning, herunder forespørsel av nye medlemmer.

Styret skal føre tilsyn med at sameiet til enhver tid har forsvarlig kapitaldekning, utarbeide kommende års driftsbudsjett og fakturering av kostnader til sameiets medlemmer. Styret fremmer forslag til årsmøtet vedrørende eventuelle endringer i vedtektene og forslag til neste styre til årsmøtet.

Sameiet representeres utad av styrets leder, som tegner sameiet og tildeles sameiets prokura.

Styret er ansvarlig for at det føres protokoll over forhandlingene på årsmøtet og i styret, og at det finnes oppdatert informasjon angående sameiets eksterne partner.

Eventuell godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

§ 7 REVISOR OG REGNSKAP

Styret skal sørge for at regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll og skjer i samsvar med lov, forskrifter og andre bestemmelser.

Sameiet skal ha revisor hvis årsmøtet krever det. Revisor velges av årsmøtet. Så lenge sameiets omsetning er under 3 millioner kroner kan det velges en revisor blant sameiets medlemmer.

I revisjonsberetningen skal revisor uttale seg om sameiets formuesforvaltning er foretatt i samsvar med lagets formål, vedtektene og lovverket for øvrig.

Eventuell godtgjørelse til revisor fastsettes av årsmøtet.

§ 8 VEDTEKSENDRINGER

Sameiet vedtekter kan endres på årsmøte eller på ekstraordinært møte som er innkalt med 2 ukers varsel, der innkallelsen inneholder forslag på endringene.

Vedtektsendringer forutsetter gyldig innkalling og krever to tredels flertall.

§ 9 DISPONERING AV OVERSKUDD OG UNDERSKUDD, ENDRINGER AV SAMEIETS ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

Medlemmene har like økonomiske interesser i sameiet. Årlige overskudd forutsettes primært å skulle tilgodese medlemmenes bruk og felles interesser i vann- og avløpsanlegget, herunder fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Eventuelt likviditets- og driftsunderskudd skal dekkes gjennom fakturering av sameiets medlemmer.

Beslutninger som inneholder endringer som overstiger 40% av den årlige omsetningen vedtas av årsmøtet med to tredels flertall. Det kan være i form av låneopptak, kredittytelser, større investering, eller lignende.

§ 10 OPPTAK AV NYE MEDLEMMER, EIERSKIFTE, EKSKLUSJON OG UTMELDING

Nye medlemmer søker skriftlig til styret. Styret vurderer opptaket g setter pris iht. andel av kostnad, og innkaller til ekstraordinært årsmøte hvis det er mer to måneder til ordinært årsmøte, for å avklare om opptak skal skje.

Opptak av nye medlemmer må vedtas med to tredels flertall på sameiets årsmøte eller for saken ekstraordinært årsmøte.

§ 11 ØVRIGE REGLER

Så langt ikke annet er bestemt i disse vedtekter, reguleres sameiets forhold av sameieloven.

Vedtekter for Nedre Småvika veilag

§ 1. VEIEN

Vedtektene omfatter veien «Nedre Småvika» beliggende på gnr. 10, bnr. 5 i Askøy kommune, der veien tar av fra hovedadkomst videre nordover og frem til parkeringsplass for gnr. 10, bnr. 317, som fastsatt av Hordaland jordskifterett i dom av 23. mars 2022. Dersom veien blir forlenget slik som fastsatt i skjønnet 05.05.2023 i denne saken, inngår også dette veiarealet i veien og omfattes av vedtektene.

Hordaland jordskifterett

- 9 -

21-063007RFA-JHOD.JBER

Veiområdet er kjørebane, skulder, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Parkeringsplass inngår i nåværende veiområde. Veiens kjørebane kan utvides til en bredde på tre meter med tillegg av veiskulder på hver side, og nødvendig grøft og skråning. Veibredden gjelder eksisterende vei fra avkjørselen til Småvika og fram til parkeringsplassen ved gnr. 10, bnr. 317, og videre ved ev. forlenging av veien. Veien er markert på kartet nedenfor med grønn, gråstiplet og lilla farge)

Dersom veien blir forlenget slik som fastsatt i skjønnet 05.05.2023 i denne saken (lilla område) faller parkeringsplassen på bnr. 5 bort og inngår i veiområdet, da bnr. 317 skal parkere på egen eiendom når ny vei tas i bruk. Ved forlenging av veien omfattes det areal som går med for at avkjørselen fra bnr. 5 og inn på bnr. 317 skal kunne etableres med nødvendig svingradius og snuhammer (lys gul) i samsvar med skjønnsforutsetningene punkt 3.

Kart med markert veistrekning



§ 2. PARTER:

Eierne av gnr. 10, bnr. 317 i Askøy har bruksrett til vei over gnr. 10 bnr. 5 i Askøy. Eier av gnr. 10 bnr. 5 i Askøy er grunneier til veien.

Veien er adkomstvei til gnr. 10 bnr. 317 sin eiendom. Veien som ligger på bnr. 5 kan også benyttes av gnr. 10 bnr. 5 som adkomst til egne landbruksarealer. Veien skal tjene bruksrettshavers og grunneieres interesser.

Hordaland jordskifterett

- 10 -

21-063007RFA-JHOD.JBER

§ 3. OPPARBEIDING, VEDLIKEHOLD OG BRUK AV VEIEN

Begge parter har rett til å bruke veien. Ferdsel må skje, slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for den andre sin bruk av veien, i samsvar med regelen i servitutlova § 2.

Eierne av gnr. 10 bnr. 317 må ta alle kostnader med oppgradering og forlenging av veien, herunder kostnader med asfaltering, og vedlikehold av eksisterende vei.

Inntil ev. ny veg (forlenget veg – lilla område på kart) tas i bruk skal den åpning (porten) i gjerdet som ble etablert i den midlertidige bruksordningen videreføres, slik at eierne av bnr. 5 ikke trenger å passere forbi bilen til eierne av bnr. 317 når de skal videre ut i sine landbruksarealer, forbi bnr. 5. Åpningen er plassert ca. 6 meter fra nedre del av parkeringsplass for bnr. 317.

I forbindelse med forlenging/utviding av eksisterende vei, kan eier av bnr. 317 rive gjerdet langs veien, og har da plikt til å sette gjerdet opp igjen, eller erstatte det ved å sette opp nytt gjerde med minst tilsvarende kvalitet. Gjerdet skal stå på utsiden av veiskulder/veigrøft og slik at det ikke er til hinder for bruk og vedlikehold av veien (f. eks. snøbrøyting). Gjerdet tilhører eier av gnr. 10 bnr. 5 som også har ansvar for vedlikehold av gjerdet etter at det er erstattet.

Arbeidet med veiutviding må ta hensyn til trapp som kommer ned i veien fra bnr. 5, og bevare god overgang mellom trapp og vei. Dersom det oppstår skade på trappen i forbindelse med veianlegg for utbedring av veien, må dette repareres.

Den som påfører veien skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer i veiområdet. Det kan ikke parkeres på veiområdet, med unntak for parkeringsplass for bnr. 317, jf. § 1.

Det er kun anledning til korte stans for av-/pålessing, og dette skal skje til minst mulig sjenanse for begge parter.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Annet byggeområde
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 1)
	Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
	Turveg
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)
	Grav- og urnelund
	Privat småbåtthavn (sjø)
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)
	Grense for bevaringsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Vann- og avløpsanlegg
	Industri/lager
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Leskur/plattformtak
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
	Grønnstruktur
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 1)
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)
	Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anlegg
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning/ fysisk spore
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Bruker
	Abc
	Påskrift felttaun
	Abc
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Abc
	Påskrift bredde
	Abc
	Påskrift radius
	Abc
	Påskrift kotehøyde
	Abc
	Påskrift plantilbehør
	Abc
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Matrikkelkart
	Abc
	Teksteiendom
	Abc
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkart
	Grense .lte. 13 cm
	Usikre grenser
	Matrikkel Adresse
	Abc
	Tekst for Vegadresse
	Abc
	Vegadresse
	Abc
	Atkomst
	Bygninger
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkart
	Bygningsdelelinje
	Trapp inntil bygg. kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Månelinje
	Bygningsbru



Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 04.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Småvika 7, 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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.areasplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9001)																		
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023																		
Plantype	Kommuneplanens arealdel																		
Status	Endelig vedtatt arealplan																		
Ikrafttredelse	13.12.2012																		
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf																		
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>277 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Næringsvirksomhet,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>5 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>_</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>13 801 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>_</td> </tr> </table>	Delareal	277 m ²	Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende	Områdenavn	27	Delareal	5 m ²	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	Områdenavn	_	Delareal	13 801 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	Områdenavn	_
Delareal	277 m ²																		
Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende																		
Områdenavn	27																		
Delareal	5 m ²																		
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende																		
Områdenavn	_																		
Delareal	13 801 m ²																		
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende																		
Områdenavn	_																		

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	67 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=67)
Navn	Skiftesvik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12758/67_Godkjente_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 19 m ² Formål Boliger

Id	91 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=91)
Navn	Svebråttet, Strusshamn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12731/91_Godkjente_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12732/91_Reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 156 m ² Formål Boliger
	Delareal 37 m ² Formål Felles gangareal
	Delareal 1 752 m ² Formål Felles grøntareal
	Delareal 2 m ² Formål Bevaringsområde
	Delareal 55 m ² Formål Felles lekeareal
	Delareal 61 m ² Formål Kjørevei

Id	347 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=347)
Navn	Kyrkjestaden bolig- og næringsområde, gnr.11, bnr.3 m.fl.
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/2233/plan347Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 60 m ² Formål Kjøreveg Felt navn f_KV6
	Delareal 14 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Felt navn o_AVG
	Delareal 22 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Felt navn f_AVG

Reguleringsplaner under arbeid

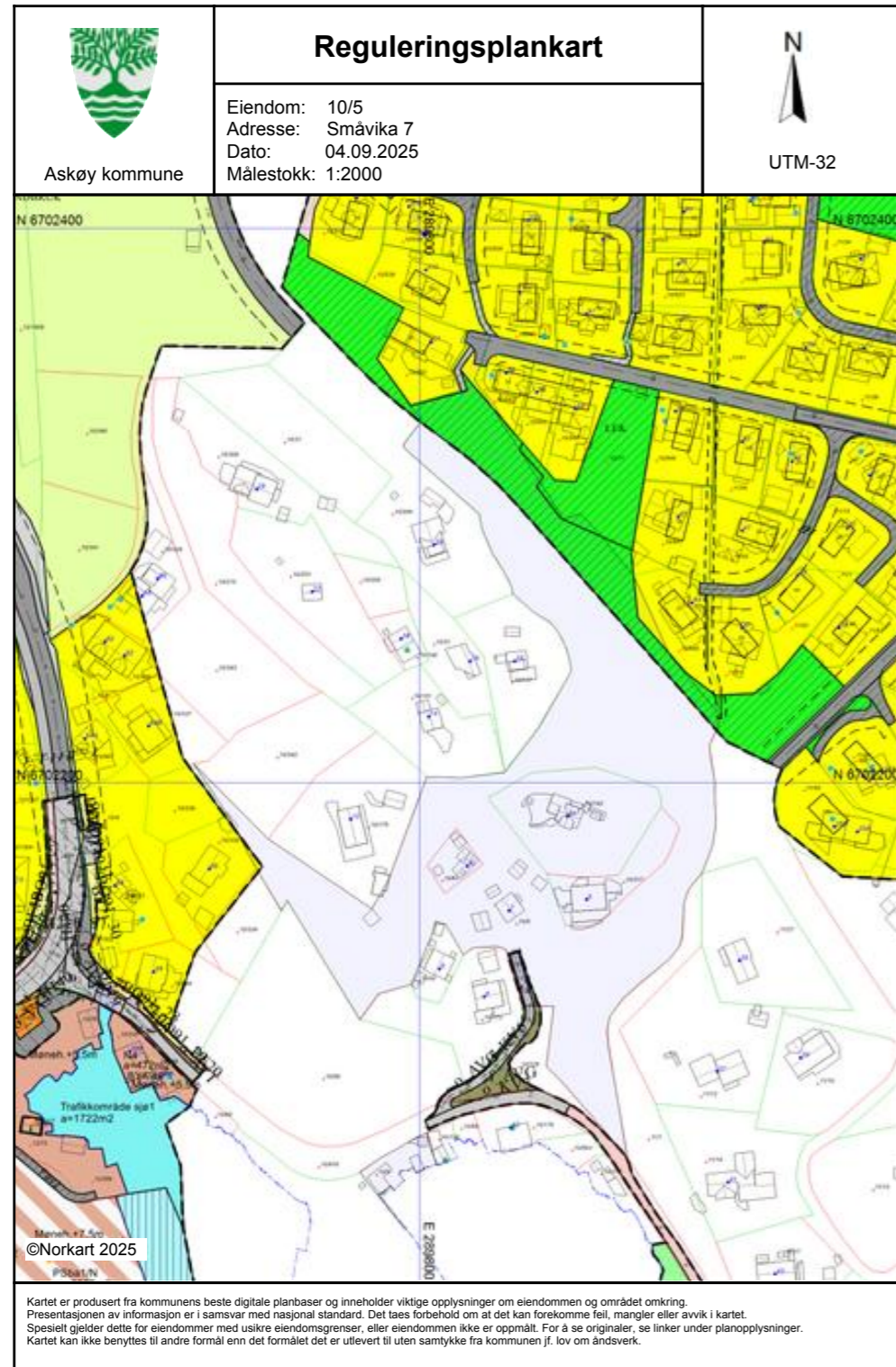
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	534 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=534)
Navn	Småvika gbnr 10/69 m.fl.
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

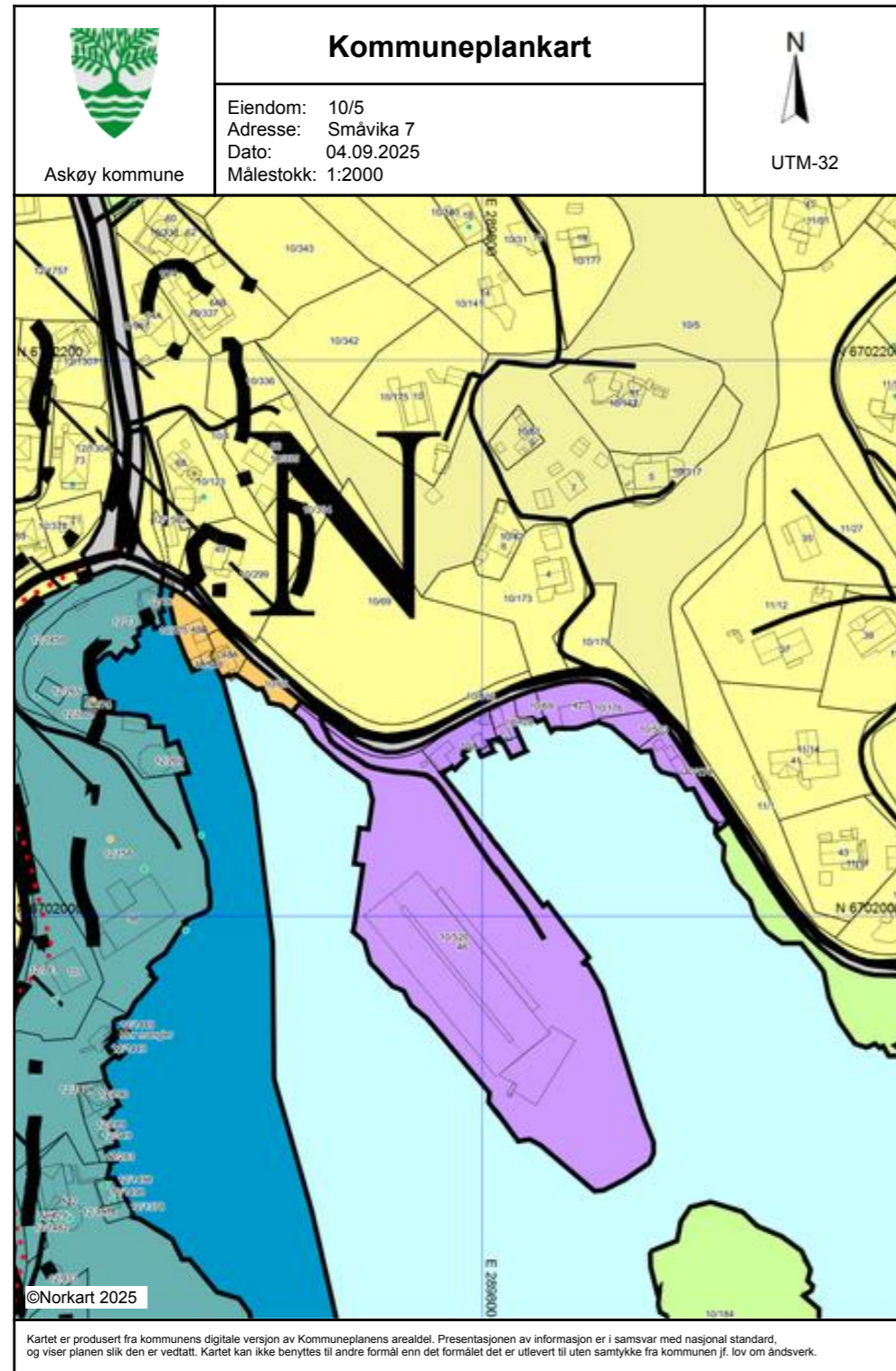
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

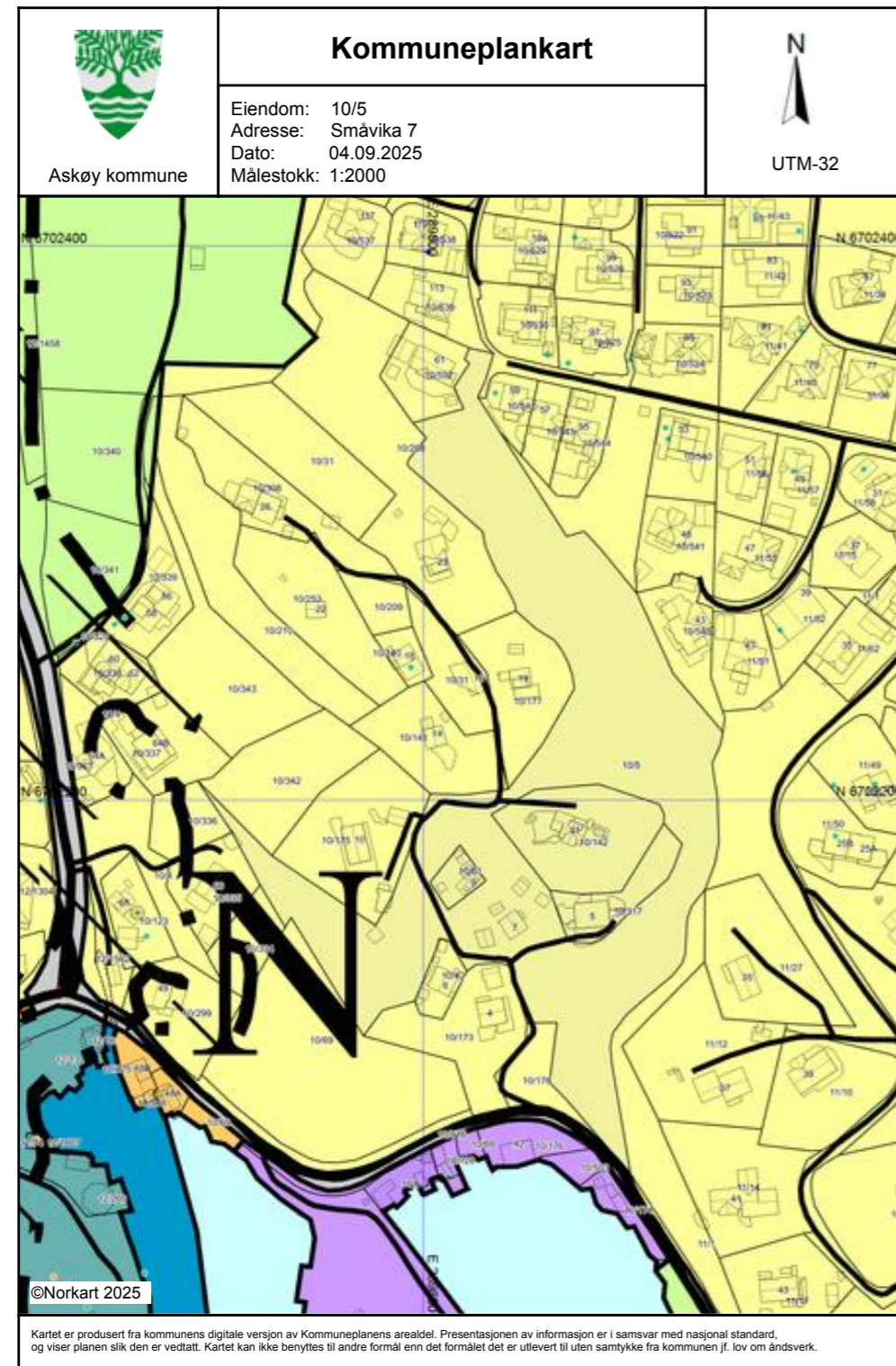
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)	Regulert tomtegrense
Område for boliger med tilhørende anlegg	Eiendomsgrense som skal oppheves
Område for industri/lager	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Annet byggeområde	Byggegrense
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)	Planlagt bebyggelse
Område for jord- og skogbruk	Bebyggelse som inngår i planen
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Kjøreveg	Regulert senterlinje
Annen veggrunn	Frisiktslinje
Gang/sykkelveg	Regulert fotgjengerfelt
Trafikkområde i sjø og vassdrag	Regulert støttemur
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	Målelinje/Avstandslinje
Turveg	Vegtegning/ fysisk spene
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)	Stenging av avkjørsel
Grav- og urnelund	Avkjørsel
Privat småbåtthavn (sjø)	Brukar
Bevaring av bygninger og anlegg	PÅskrift felttaun
Bevaring av bygninger	PÅskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	PÅskrift bredde
Felles gangareal	PÅskrift radius
Felles lekeareal for barn	PÅskrift kotehøyde
Felles grøntanlegg	PÅskrift plantilbehør
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	Regulering- og bebyggelsesplan - påskrift
Annet kombinert formål	Matrikkelkart
Unyansert formål (kun for eldre planer)	Tekst eiendom
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	Grunneiendom
Grense for bevaringsområde	Hjelpelinje veg
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	Hjelpelinje fiktiv
Boligbebyggelse	Hjelpelinje vannkart
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Grense iht. 13 cm
Vann- og avløpsanlegg	Usikre grenser
Industri/lager	Matrikkel Adresse
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	Tekst for Vegadresse
Veg	Vegadresse
Kjøreveg	Atkomst
Fortau	Bygninger
Gang/sykkelveg	Taksprang/Bunn
Annen veggrunn - tekniske anlegg	Bygning
Annen veggrunn - grøntareal	Takkart
Holdeplass/plattform	Bygningsdelelinje
Leskur/plattformtak	Trapp inntil bygg, kant
Parkeringsplasser med bestemmelser	Veranda
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)	Bygningslinje
Grønnstruktur	Taksprang
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1)	Månelinje
Sikringsone - Frisikt	Bygningsbun
Steyzone - Rød zone iht. T-1442	
Steyzone - Gul zone iht. T-1442	
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)	
Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anlegg	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
Sikringsonegrense	
Steyzonegrense	
Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg	
Regulert høyde	
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
Regulering- og bebyggelsesplanområde	
Planens begrensning	
Formålsgrense	







Askøy kommune

Adresse: Postboks 323, 5300 Kleppestø

Telefon: 56 15 80 00

Utskriftsdato: 05.09.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

Frist for ferdigstilling i henhold til brukstillatelse er utløpt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Småvika 7, 5302 STRUSSHAMN. Gnr. 10, bnr. 5, i Askøy kommune, oppdragsnr.: 1130260026
Megler: Kristin Svarstad Berg, mobil: 91656012, e-post: ks@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____


E-post: _____ Arb.: _____

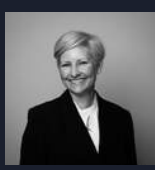
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



 proaktiv.no



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Fagansvarlig/Ju
rist
916 56 012
ks@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken og Bergen Nord
Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no