NORDVIK

# Svartedalsvegen 94

6 soverom | 209 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Svartedalsvegen 94

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Bilder |
| 45 | Om boligen |
| 54 | Nabolagsprofil |
| 55 | Tilstandsrapport |
| 82 | Vedlegg |
| 88 | Egenerklæringsskjema |
| 95 | Andre vedlegg |
| 111 | Kontaktinfo |
| 114 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 117 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 118 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 13.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Stor familiebolig m/godkjent utleiedel på Florvåg. Herlig sjøutsikt, gode solforhold, peis, garasje + parkering m/lading

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **8 500 000,-** |
| Omkostninger | **213 590,-** |
| Totalpris | **8 713 590,-** |
| BRA-i | **209 kvm** |
| Soverom | **6** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1998** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Romslig og innholdsrik familiebolig over tre plan med attraktiv beliggenhet på Florvåg. Boligen byr på en praktisk planløsning, godkjent utleiedel, flotte uteområder og gode solforhold. Her bor du i et etablert og familievennlig nabolag med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og flotte turområder.

- Godkjent utleiedel som pt. er utleid for kr. 14 300,- per mnd.
- Familievennlig bolig med 6 soverom og 3 bad, samt lagringsplass
- Samlet balkong og terrasseareal på hele 96 m²
- Garasje og parkering på egen tomt
- To el-billadere installert
- Varmepumpe montert i 2025

Området:

- Gangavstand til flere skoler og barnehager
- Nærhet til Bunnpris og Kiwi
- 5 min. gange til buss
- Nærhet til nydelige turmuligheter

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

**Underetasje**
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm










MOMENTS














LAUNDRY
SAMSUNG
SAMSUNG
8.0kg






TOSHIBA
INVERTER

















































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
48-0091/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Svartedalsvegen 94, 5305 FLORVÅG
Gnr 6, bnr 498 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

**Selgere**
Sebastian Frantzen
Janicke Merete Frantzen

**Kjøpesum og omkostninger**
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 733 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1998

**Etasje**
3

**Antall soverom**
6

**Arealer**
BRA-i: 209 kvm
Totalt BRA: 209 kvm
TBA: 96 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. Kjøkken 11,9 m², stue 20,3 m², soverom 11,5 m², hall 3,6 m², bod 4,6 m², soverom 2 7,4 m², bad/vaskerom 7,3 m²
Total BRA: 72 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Kjøkken 20,5 m², vaskerom 4 m², hall m/trapp 10,9 m², bad 4,5 m², stue 30,1 m², soverom 10,7 m²
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 80 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad 5,5 m², bod 1,2 m², hall m/trapp 6 m², soverom 10,7 m², soverom 2 10,5 m², soverom 3 19,8 m²
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 16 kvm.

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

**Parkering**
Parkering i garasje med el-billading, ellers biloppstillingsplasser på egen tomt.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
- Nymalt gjerdet opp til huset
- Nytt gjerde som rammer inn eiendommen
- Nye utelamper
- Bygget tak over uteplassen hvor bålpannen står
- Beiset terrassen oppe
- Malt alle innvendige overflater
- Malt vinduer og vindusposter
- Malt trappen innvendig
- Nytt garnityr oppe på badet
- Ny baderomsinnredning oppe
- Ny fuge rundt badekaret
- Malt peisen

- Lagt nytt gulv på ene soverommet
- Nye innerdører nede i hovedetasjen
- Malt kjøkkeninnredningen
- Folliert benkeplaten
- Malt tak på bad, gang og soverom nede i hovedetasjen
- Nymalt vaskerom med innredning til oppbevaring av støvsuger, strykebrett, strykejern og vaskemidler, tak, vegger ,lister og innredning malt i samme farge
- Skiftet stikkontakter og brytere
- Ny ytterdør i 2025
- Fikset garasjen
- Malt garderobeskap
- Skiftet vindu i kanappen i leiligheten,som for øvrig var ny oppusset i 2024 med nytt gulv på kjøkken, stue, gang og malt alle overflater på alle rom
- Planert uteplassen
- Laget ny vedlikeholdsfri hage i skråningen ned mot innkjørselen
- Støpt brostein ute oppe ved utepeisen

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Utdrag fra egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Arbeid utført av tidligere eier ,flislagt 2 bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Badene var helt nye

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vestland bygg ,som bygget huset

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Normalt vedlikehold

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vet ikke var en forsikringsak.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Nylig

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vet ikke ,men to stykk, kontrollert av elektriker

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vestland rørmontasje ,lagt rør i rør i leiligheten nede. Skiftet varmtvannsbereder i hoveddel av rørlegger Benjamin Frantzen i 2022.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Kommunalt

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Varmepumpe montert i 2025 av fagfolk

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei
Eventuell kommentar:
- Litt fukt i ene hjørnet i garasjen ,ut mot veien

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Litt fukt i ene hjørnet i garasjen på vegg mot veien

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja
Beskriv:
- Leiligheten nede ble seksjonert og solgt tidligere ,men kjøpt inn og reseksjonert inn igjen i 2026

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Kommer takstmann 23.07.2026

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter

som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Ved eierskifte

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det mangler ikke

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja
Beskriv:
- Privat avtale med nabohuset om felles vedlikehold av veien opp til begge eiendommene

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Boligen står på eiet tomt

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nei her er det ikke nedgravd noe

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Sindre Berentsen

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taktekking av betongstein
- Undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.)
- Takrenner og nedløp av plast
- Halvvalme tak
- Takkonstruksjon av A-takstoler i tre
- Undertak av sutakplater
- Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon
- Dobbelfalset bordkledning
- Etasjeskiller av trebjelkelag

Følgende bygningdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Vaskerom
- Overflater gulv på bad i 2.etasje

Følgende bygningdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Taktekking
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Overflater gulv
- Innvendige dører
- Innvendige vannledninger
- Ventilasjon
- Fuktsikring og drenering
- Dokumentasjon for våtrom på bad/vaskerom
- Overflater gulv på bad/vaskerom
- Vanntett sjikt, membran og duk på bad/vaskerom
- Sanitærutstyr og innredning på bad/vaskerom
- Ventilasjon på bad/vaskerom
- Dokumentasjon for våtrom på vaskerom
- Overflater gulv på vaskerom
- Ventilasjon på vaskerom
- Dokumentasjon for våtrom på bad i 1.etasje
- Overflater gulv på bad i 1.etasje
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad i 1.etasje
- Ventilasjon på bad i 1.etasje
- Dokumentasjon for våtrom på bad i 2.etasje
- Overflater, vegger og himling på bad i 2.etasje
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad i 2.etasje
- Ventilasjon på bad i 2. etasje

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

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer medfølger:
- Komfyren med induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Side by side kjøleskap

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fjernsyn
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og

bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ildsted i stue
- Luft-til-luft varmepumpe
- Varmekabler i gulv

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 161 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 28 508,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 28 508,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing.
Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 10 678,- per år
- Kostnad til privat brøyting og salting kr. 300,- per år

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Eiendomsskatt**
Kr 9 711,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 9 711,- for inneværende år.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 704 903,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 819 612,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
If Skadeforsikring
Polisenr: 5983001

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 255 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Eiendommen er iht. kart tegnet inn med grønne grenselinjer, som indikerer høy nøyaktighet.

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

Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Svartedalsvegen 94!

Boligen ligger til i rolige og barnevennlige omgivelser på Florvåg på Askøy. Den nydelige utsikten strekker seg fra Nordhordalandsbroen til Laksevåg, så her kan man nyte fine soloppganger og sjøutsikt. Boligen har gode turmuligheter rett utenfor døren som blant annet Storevarden og Kolbeinsvarden. Det er også mulighet å gå via Bergheim til idrettsanlegg med svømmehall (nytt anlegg åpner i 2026), fotballbaner, samt skoler og barnehager.

For dagligvarehandel er både Bunnpris og Kiwi Florvåg

like i nærheten, ca. 5 minutter unna med bil, og 10 minutters gangavstand. Ytterlige 5 minutter med bil ligger Kleppestø senter hvor man finner det man skulle trenge av servicetilbud, som legekontor, apotek, tannlege, dagligvarebutikker og vinmonopol, i tillegg til kaféer og spisesteder.

Nærmeste bussholdeplass er noen minutters gange unna boligen, med bussforbindelse som tar en til Kleppestø på 5 minutter. Herfra kan man også hoppe på hurtigbåten til Strandkaiterminalen i Bergen sentrum, en tur på ca. 12 minutter.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Kommer til å savne den gode beliggenheten, ikke minst soloppgangen og utsikten. Og ellers at det er et rolig nabolag.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Det er mye hyggelige mennesker i nabolaget. For det meste barnefamilier, da området er veldig barnevennlig.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Nærheten av Erdal barneskole og Florvåg barneskole. Barnehager og butikker med søndagsåpent er i nærheten og man slipper å måtte dra gjennom bompengeringen. Ellers er det treningssenter ved Kiwi i Florvåg, og veldig kort gang vei til buss.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Favoritturene er Kolbeinsvardan og Storevarden.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 09.06.1998. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider:

1. Noe grusing utenfor huset og avkjørsel
2. Lede takvann vekk fra grunnmur
3. Pussing av grunnmur
4. Beslag over vinduer i gavl
5. Listing i 1. etg og loft
6. Pussing av pipe i hybelleilighet og loft
7. Ferdigstilling av bad på loft

Det ble gitt en frist at arbeidet skulle være fullført innen 1.1. 1999. Det er uvisst om ovennevnte arbeid er gjennomført, og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper overtar videre ansvar og risiko for dette.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger:
Følgende avvik er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- Soverom i 1.etasje er bygget ut
- Vinduer på langsiden av kjøkken i 1.etasje er fjernet
- Dør fra stue til terrasse i 1.etasje er fjernet
- Balkong i 2.etasje er bygget ut
- Husvegg ved bodene i underetasje er bygget ut

Følgende avvik er å anse som bruksendring og tiltakene er søknadspliktig:
- Vaskerom i 1.etasje er opprinnelige godkjent og byggemeldt som bod
- Klesbod på det største soverommet i 2.etasje er innlemmet i soverommet

Følgende avvik er ikke å anse som bruksendring og tiltakene er ikke søknadspliktig:
- Vaskerom i 1.etasje er flyttet og kjøkkenet er utvidet
- Dør mellom stue og kjøkken i 1.etasje er fjernet
- Det er satt inn dør mellom entré og stue

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

**Vei, vann og avløp**
Vei: eiendommen har adkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er iht. reguleringsplan Svartedalsvegen - fortau og vegutbedring - Florvåg - del av gbnr. 6/1197 m.fl. ikrafttrådt 31.10.2024 regulert til boligbebyggelse.

Øvrige reguleringsplaner på grunnen:
- PlanID 39 - Rindane, Florvåg - ikrafttrådt 23.06.1977
Planen omhandler bestemmelser for bebyggelse i området .

Kommuneplan under arbeid:
- PlanID 9002 - Kommuneplanens arealdel 2024-2036

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

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

4627/6/498:
Tinglyst 16.08.2004 - Dokumentnr: 12969 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:  Knr:4627 Gnr:6 Bnr:532
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4627 Gnr:6 Bnr:966 m.fl.
Omhandler avtale om bruksrett i vei. Avtalen ligger på gnr. 6, bnr. 966, og veien ligger på østsiden av dette huset. Veien går fra Svartedalsveien og frem til gnr. 6, bnr. 532. Eier av sistnevnte kjøper en part i veien som gir kjørerett frem til eiendommen. Kostnader forbundet med veien skal deles likt mellom partene. Dersom veien senere skal tas i bruk av gnr. 6 bnr. 961 må de nye brukere betale tilsvarende andel i veien.

Tinglyst 14.11.2022 - Dokumentnr: 1289241 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:4627 Gnr:6 Bnr:966
Elektronisk innsendt
Megler har ikke lykkes i å få tak i dokumentet, til tross for henvendelse til Kartverket.

Tinglyst 08.12.2022 - Dokumentnr: 1396461 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/3
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler tidligere seksjonering av hovedenheten og utleiedelen. Denne er nylig slettet og tilbakeført til ett gnr./bnr.

Tinglyst 10.03.2026 - Dokumentnr: 272457 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/3
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3
Omhandler opphevelse av seksjonering av hovedenhet og utleiedel. Boligen er tilbakeført til ett gnr./bnr.

Tinglyst 12.11.1956 - Dokumentnr: 5265 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:6 Bnr:26
Bestemmelse om vannrett
Omhandler eldre skjøte.

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

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avtale med nabo om vedlikehold av privateid vei og veirett, med 50/50 deling av kostnader i forbindelse med veien. Det er i tillegg inngått avtale om at denne eiendommen kan snu på deres plass.
Pt. er det kun kostnader for måking og salting av veien, men dersom det skulle bli behov for ny asfalt, skal dette deles på denne eiendommen og nabo.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 102 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 490,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. Dag og kveldsbilder kr. 16 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 208 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 19. august 2026

**Ansvarlig megler**
Finn Kristian Kraakenes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46970631

**Meglerforetaket**
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Svartedalsvegen 94

Nabolaget Bakarvågen - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Florvåg skole (1-7 kl.)**<br>185 elever, 9 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| **Erdal barneskole (1-7 kl.)**<br>367 elever, 18 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| **Kleppestø ungdomsskole (8-10 k...**<br>619 elever, 45 klasser | 5 min<br>2.9 km |
| **Erdal ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>319 elever, 22 klasser | 6 min<br>3.1 km |
| **Askøy videregående skole**<br>600 elever, 36 klasser | 6 min<br>3.3 km |
| **Hop videregående skole**<br>32 elever, 4 klasser | 8 min<br>4.8 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Bakarvågen**<br>Linje 480, 484, 485, 495, 499 | 5 min<br>0.4 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 25 min<br>19.9 km |
| **Bergen Flesland** | 28 min |

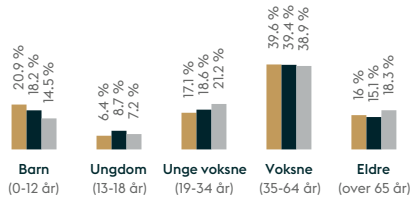
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Bakarvågen Fus barnehage (1-5 ...**<br>79 barn | 8 min<br>0.7 km |
| **Florvåg barnehage (1-6 år)**<br>68 barn | 19 min<br>1.7 km |
| **Preg barnehager Askøy (0-5 år)**<br>50 barn | 5 min<br>2.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Bunnpris Florvåg** | 13 min |
| **Kiwi Florvåg** | 19 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bakarvågen | 627 | 260 |
| Askøy | 24 793 | 9 939 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

### Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Storevardsbrekka ballbane | 16 min |
| Florvåg barneskole balløkke | 20 min |
| På trening | 18 min |
| MOVA Kleppestø | 5 min |

### Trafikk

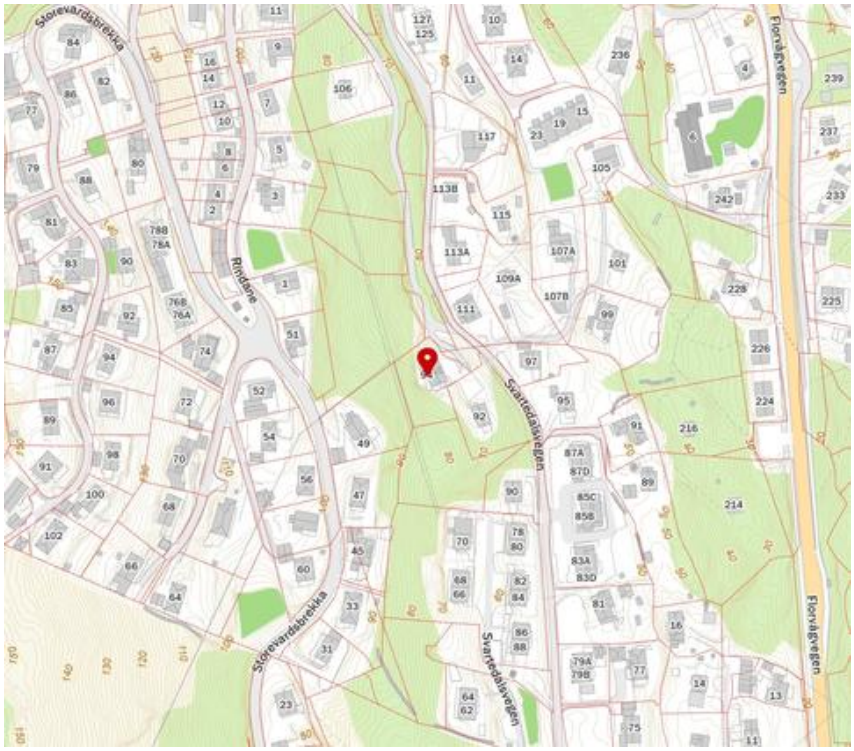
Lite trafikk 90/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

### Støynivået

Lite støynivå 89/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

Enebolig
Svartedalsvegen 94, 5305 FLORVÅG
ASKØY kommune
gnr. 6, bnr. 498

**Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 209 m²**



**Befaringsdato:** 23.07.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22719-1012 **Eiendomsverdi ref nr:** GN9039

**Autorisert foretak:** Skåtøy Byggconsult AS

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.

**Rapportansvarlig**

Lasse Skåtøy
Uavhengig Takstingeniør
post@skaatoy-byggconsult.no
476 33 312

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleie del oppført i 1998. Boligen bærer preg av jevnlig vedlikehold og fremstår godt holdt.
Innvendig er det gjort diverse oppgraderinger under veis siden boligen var ny.
Det er avdekket noen avvik under befaring, se punkt i rapport.

**Enebolig - Byggeår: 1998**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast.
Bygningen har halvvalmet tak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, det er liggende dobbelfalset bordkledning utvendig og plater/panel innvendig.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Hovedetasjen har ny ytterdør fra 2025.
Kjellerleiligheten har oljet ytterdør i tre fra byggeår.
Balkongdører i tre med glassfelt.
Terrasse med utgang fra soverom/loftstue.
Rekkverk av glass og tre, samt dekke av terrassebord som fører til en betongplatting.
Det er terrasse med utgang fra entre og kjøkken. Trebjelkelag belagt med terrassebord. Deler av terrassen har kassetter og er del av tak til garasje.(Garasje under deler av terrasse)

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminat og fliser på gulv. Alle gulv er lagt i forskjellige tidsepoker etter hvert som rom er blitt pusset opp.
Veggene er kledd med trepanel, panelplater og malte plater.
Himlingen har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Gulvet er punktvis kontrollert med laser uten å finne vesentlige avvik.
Skorstein i murkonstruksjon.
Ildsted i stue, hovedetasje. Peisinnsats med glassfront.
Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
Her er det foretatt punktkontroll med fuktindikator.
Det er ikke registrert høye fuktverdier på de kontrollerte punktene.
Malt trapp med spilerekkverk.
Boligen ar formpressede innerdører.
Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende innsekter under befaring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom – Kjeller – Bad/vaskerom (7,3 m²)

Våtrommet er antatt oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Vegger er kledd med våtromsplater/baderomspanel, og himling er utført med himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er målt et fall på ca. 20 mm fra terskel til sluk.

Det vanntette sjiktet består av synlig baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter. Sluket er av plast.

Høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel er målt til ca. 20 mm. Ettersom tettesjiktet er synlig, er dette vurdert ved visuell inspeksjon. Dokumentasjon på type membran, utførelse eller etableringstidspunkt er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier iht. NS 3600, tabell C.2.

Sluket under dusjkabinettet var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Våtrommet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Det er utført fuktmåling ved boring fra tilstøtende rom/underside i et område hvor det erfaringsmessig kan oppstå fuktskader. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskade ved prøvestedet.

Våtrom – 1. etasje – Vaskerom (4,0 m²)

Våtrommet er antatt oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen består av himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ikke registrert fall mot sluk.

Vanntett sjikt består av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter. Sluket er av plast. Høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel er målt til ca. 25 mm. Tettesjiktet er synlig og vurdert ved visuell inspeksjon. Dokumentasjon som beskriver membrantype, utførelse eller etableringstidspunkt foreligger ikke. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier iht. NS 3600, tabell C.2.

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt varmtvannsbereder. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Tilstøtende rom er bad og yttervegg.

Våtrom – 1. etasje – Bad (4,5 m²)

Våtrommet er antatt oppført i henhold til teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene er flislagt, og himlingen er utført med panel. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har målt fall mot sluk på ca. 20 mm.

Vanntett sjikt er skjult bak overflatekledningene og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Dokumentasjon på type membran, utførelse eller etableringstidspunkt er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier iht. NS 3600, tabell C.1. For smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Det er utført fuktmåling ved boring fra tilstøtende rom/underside i et område hvor det erfaringsmessig kan oppstå fuktskader. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskade ved prøvestedet.

# Beskrivelse av eiendommen

Våtrom – 2. etasje – Bad (5,5 m²)

Våtrommet er antatt oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Veggene er flislagt, og himlingen er utført med himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er ikke registrert fall mot sluk.

Vanntett sjikt er skjult bak overflatekledningene og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Dokumentasjon på type membran, utførelse eller etableringstidspunkt er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier iht. NS 3600, tabell C.1. For smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Badet er innredet med servant, toalett og badekar.

Det er utført fuktmåling ved boring fra tilstøtende rom/underside i et område hvor det erfaringsmessig kan oppstå fuktskader. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskade ved prøvestedet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken 11,9 kvm
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1.Etasje › Kjøkken 20,5 kvm
Kjøkkeninnredningen har profilerte malte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hoved del har Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Utlei leilighet har rør i rør opplegg fra 2017 og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvanns bereder i utleie del er fra 2017
Varmtvannsbereder i hoved del er fra 2022
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell og sprengsteinsfylling.
Det er grunnmursbeskyttelse, og boligens tomt og fundament er opparbeidet med sprengsteinsfylling

Grunnmur er oppført i murkonstruksjon (leca). Fundament på antatt faste masser av sprengstein og fjell
Tomtens uteområder er bygget opp med forstøtningsmurer av betongstein.
Boligen ligger i skrånet terreng.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

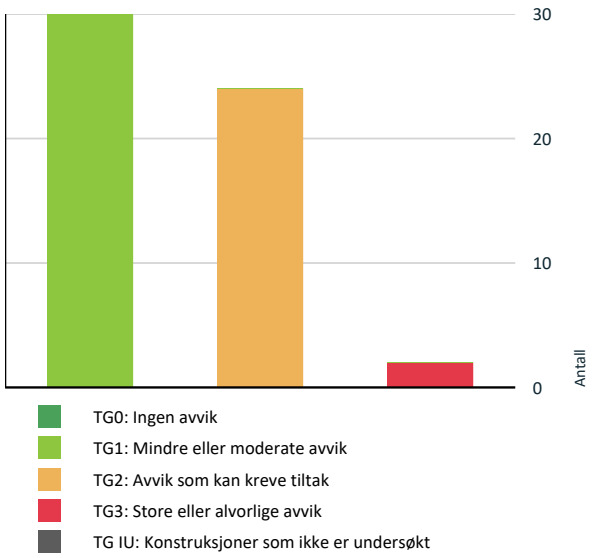
## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

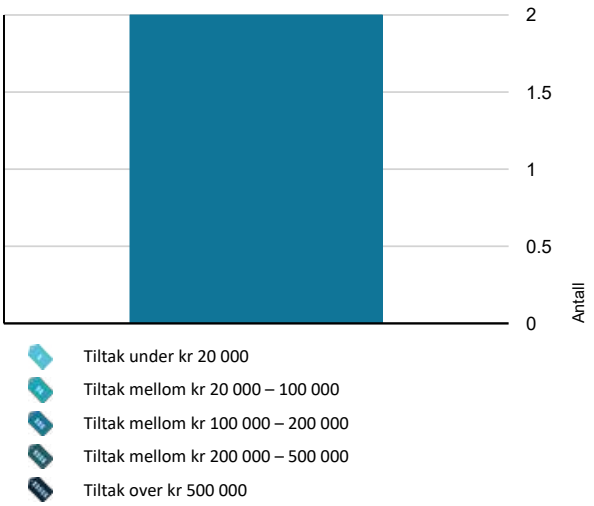
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom 4 kvm > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad 5,5 kvm > Overflater gulv** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 7,3 kvm > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 7,3 kvm > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 7,3 kvm > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 7,3 kvm > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 7,3 kvm > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom 4 kvm > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom 4 kvm > Overflater gulv** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom 4 kvm > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1.Etasje > Bad 4,5 kvm > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1.Etasje > Bad 4,5 kvm > Overflater gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1.Etasje > Bad 4,5 kvm > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1.Etasje > Bad 4,5 kvm > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2.Etasje > Bad 5,5 kvm > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2.Etasje > Bad 5,5 kvm > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2.Etasje > Bad 5,5 kvm > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2.Etasje > Bad 5,5 kvm > Ventilasjon** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. | Gå til side |
| ⚠ | Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. | |
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| ⚠ | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. | |
| ⚠ | Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1998

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongtakstein og har undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå. Det er observert noe mose på tak.

**Vurdering av avvik:**

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tg2 satt pga overnevnte forhold







### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av plast.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Bygningen har halvvalmet tak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er oppvarmet loftsrom.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, det er liggende dobbelfalset bordkledning utvendig og plater/panel innvendig.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

Vinduene er generelt god vedlikeholdt og det er ved stikkprøver ikke funnet noe å bemerke. Vindu i betongvegg til soverom i utleiedel er noe malingsslitt og det er ikke etablert drypp kant i underkant av vindu når dette er blitt montert.



## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Hovedetasjen har ny ytterdør fra 2025.
Kjellerleiligheten har oljet ytterdør i tre.
Balkongdører i tre med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

**Konsekvens/tiltak**

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Ytterdør til kjellerleilighet tar borti karm og bør justeres for å sikre normal funksjon.





# Tilstandsrapport



### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Terrasse med utgang fra soverom/loftstue.
Rekkverk av glass og tre, samt dekke av terrassebord som fører til en betongplatting.

### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er terrasse med utgang fra entre og kjøkken. Trebjelkelag belagt med terrassebord. Deler av terrassen har kassetter og er del av tak til garasje.(Garasje under deler av terrasse)





### Utvendige trapper

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Boligen har laminat og fliser på gulv. Alle gulv er lagt i forskjellige tidsepoker etter hvert som rom er blitt pusset opp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

Fliser i entre hovedetasje har enkelte fliser med bom.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har trepanel og himlingsplater.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Gulvet er punktvis kontrollert med laser uten å finne vesentlige avvik.

### Radon

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Skorstein i murkonstruksjon.
Ildsted i stue, hovedetasje. Peisinnsats med glassfront.

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



### TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**
Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
Her er det foretatt punktkontroll med fuktindikator.
Det er ikke registrert høye fuktverdier på de kontrollerte punktene.

### Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Malt trapp med spilerekkverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det mangler håndløper langs vegg i trapp





### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Boligen ar formpressede innerdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Enkelte dører trenger justering

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**
Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende innsekter under befaring.

## VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM 7,3 KVM

### Generell

**Beskrivelse**
Badet ble modernisert i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Eksisterende varmekabler og sluk ble ikke berørt under moderniseringen.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM 7,3 KVM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/VASKEROM 7,3 KVM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

KJELLER > BAD/VASKEROM 7,3 KVM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet i våtrommet er med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fra gulv ved terskel til sluk er det målt 20 mm høydeforskjell.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.







KJELLER > BAD/VASKEROM 7,3 KVM

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm. Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Sluk under duskabinett er ikke besiktiget.

**Vurdering av avvik:**

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM 7,3 KVM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

**Konsekvens/tiltak**

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

Det er riss rundt sluk i vask.

# Tilstandsrapport









KJELLER > BAD/VASKEROM 7,3 KVM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Baderoms dør er ikke montert med flat terskel med luftespalte mellom terskel og dør for å slippe luft inn på bad ved lukket dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM 7,3 KVM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Det er ikke oppdaget fukt ved prøvested.

1.ETASJE > VASKEROM 4 KVM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Grunnet alder og dokumentasjon

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

1.ETASJE > VASKEROM 4 KVM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det er ikke framvist dokumentasjon på våtrom.

1.ETASJE > VASKEROM 4 KVM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

# Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM 4 KVM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Gulvet har ikke fall mot sluk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Gulvet er ikke opparbeidet med fall mot sluk.

1.ETASJE > VASKEROM 4 KVM

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.







1.ETASJE > VASKEROM 4 KVM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Det er opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Varmtvannsbereder

1.ETASJE > VASKEROM 4 KVM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Baderoms dør er ikke montert med flat terskel med luftespalte mellom terskel og dør for å slippe luft inn på bad ved lukket dør.

1.ETASJE > VASKEROM 4 KVM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Tilstøtende rom er bad og yttervegg

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Det er ikke gjennomført hulltaking grunnet tilliggende konstruksjoner. Det er heller foretatt overflate søk etter fukt, det er ikke blitt observert fukt.

1.ETASJE > BAD 4,5 KVM

## Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet ble modernisert ca. 2010. Eksisterende varmekabler og sluk ble ikke berørt under moderniseringen.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 4,5 KVM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

TG-2 settes pga overnevnte forhold

1.ETASJE > BAD 4,5 KVM

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 4,5 KVM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Tg-2 settes grunnet overnevnte forhold

1.ETASJE > BAD 4,5 KVM

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

TG-2 settes pga overnevnte forhold





1.ETASJE > BAD 4,5 KVM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier







1.ETASJE > BAD 4,5 KVM

## TG 2 Ventilasjon

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Baderoms dør er ikke montert med flat terskel med luftespalte mellom terskel og dør for å slippe luft inn på bad ved lukket dør.

1.ETASJE > BAD 4,5 KVM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Det er ikke oppdaget fukt ved prøvested.

2.ETASJE > BAD 5,5 KVM

## Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD 5,5 KVM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

TG-2 settes pga overnevnte forhold

2.ETASJE > BAD 5,5 KVM

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

# Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD 5,5 KVM

## TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ikke fall mot sluk.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Et bad med manglende/redusert 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.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er ikke fall på gulv og sluket er plassert under innebygget badekar med inspeksjons luke til sluk. Lekkasje vann vil ha redusert mulighet til å renne til sluk og vann vil derfor bli ledet ut til inntilliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

2.ETASJE > BAD 5,5 KVM

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

2.ETASJE > BAD 5,5 KVM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier







2.ETASJE > BAD 5,5 KVM

## TG 2 Ventilasjon

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

# Tilstandsrapport

Baderoms dør er ikke montert med flat terskel med luftespalte mellom terskel og dør for å slippe luft inn på bad ved lukket dør.

### 2.ETASJE > BAD 5,5 KVM

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Det er ikke oppdaget fukt ved prøvested.

## KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN 11,9 KVM

**TG 1 Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.





### KJELLER > KJØKKEN 11,9 KVM

**TG 1 Avtrekk**

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 1.ETASJE > KJØKKEN 20,5 KVM

**TG 1 Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte malte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.





### 1.ETASJE > KJØKKEN 20,5 KVM

**TG 1 Avtrekk**

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Innvendige vannledninger**

**Beskrivelse**

Hoved del har Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Utlei leilighet har rør i rør opplegg fra 2017 og er besiktiget i rørskap.

**Vurdering av avvik:**

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 satt grunnet alder på røropplegg (for hoved del)

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 2 satt grunnet overnevnte forhold.



### TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvanns bereder i utleie del er fra 2017
Varmtvannsbereder i hoved del er fra 2022

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egenerklæring





Hoveddel

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er av fjell og sprengsteinsfylling.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er grunnmursbeskyttelse, og boligens tomt og fundament er opparbeidet med sprengsteinsfylling

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

Knotteplast er ikke klemt med klemlist på oppsiden av boligen. Det er synlig fukt på sidevegg i garasje.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur er oppført i murkonstruksjon (leca). Fundament på antatt faste masser av sprengstein og fjell

## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Tomtens uteområder er bygget opp med forstøtningsmurer av betongstein.





## TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen ligger i skrånet terreng.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje vegg i vegg med bolig.
Biloppstillingsplass på 22.8 kvm
Hobbyrom på 6.4 kvm
Betong gulv og vegger.
Tak er terrasse i 2 etg.  og er tettet med stål/alu kassetter.
Det er noe tilsig av fukt i mur ved garasjeport
(sannsynligvis dårlig drenering i bed utenfor)
Det er garasjeport og ytterdør inn til garasje.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | 72 | | | 72 | | | 72 |
| 1.Etasje | 83 | | | 83 | 80 | | 83 |
| 2.Etasje | 54 | | | 54 | 16 | 6 | 60 |
| **SUM** | **209** | | | | **96** | **6** | **215** |
| **SUM BRA** | **209** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Kjøkken 11,9 kvm, stue 20,3 kvm, soverom 11,5 kvm, hall 3,6 kvm, bod 4,6 kvm, soverom 2. 7,4 kvm, bad/vaskerom 7,3 kvm | | |
| 1.Etasje | Kjøkken 20,5 kvm, vaskerom 4 kvm, hall m/trapp 10,9 kvm, bad 4,5 kvm, stue 30,1 kvm, soverom 10,7 kvm | | |
| 2.Etasje | Bad 5,5 kvm, bod 1,2 kvm, hall m/trapp 6 kvm, soverom 10,7 kvm, soverom 2. 10.5 kvm, soverom 3. 19,8 kvm | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Varmepumpe, gulv, ytterdør,

## Garasje

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

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Garasje | | Garasje | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.7.2026 | Lasse Skåtøy | Takstingeniør |
| | Sebastian Frantzen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4627 ASKØY | 6 | 498 | | 0 | 1255.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Svartedalsvegen 94

**Hjemmelshaver**

Frantzen Janicke Merete, Frantzen Sebastian

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har en høytliggende beliggenhet i et etablert boligområde på Florvåg, Askøy. Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og annen småhusbebyggelse. Beliggenheten gir gode solforhold og utsikt mot nærliggende sjø- og fjordområder. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, barnehage, skole, kollektivtransport og øvrige servicetilbud på Kleppestø. Området har gode rekreasjonsmuligheter med turterreng, idrettsanlegg og friluftsområder i nærområdet

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er høytliggende og skrånende, opparbeidet med bolig, asfalterte adkomstvei og gruset biloppstillingsarealer samt hage med beplantning. Terrenget er tilpasset bebyggelsen med støttemurer og øvrige terrengtilpasninger. Tomten har gode solforhold og utsiktsforhold mot nærliggende sjø- og fjordområder.

**Tinglyste/andre forhold**

Privat avtale med nabohuset om felles vedlikehold av veien opp til begge eiendommene.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | 59833001 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere takst | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Svartedalsvegen 94 |
| Postnr | 5305 |
| Sted | FLORVÅG |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 6 |
| Bnr. | 966 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 19711404 |
| Bolignr. | U0101 |
| Merkenr. | A2022-1424240 |
| Dato | 26.07.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Asle Bøyum |

**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.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår:** | 1998 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 245 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

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

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Svartedalsvegen 94
Postnr/Sted: 5305 FLORVÅG
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 26.07.2022 13:55:41
Energimerkenummer: A2022-1424240
Ansvarlig for energiattesten: Asle Bøyum
Energimerking er utført av: Asle Bøyum

Gnr: 6
Bnr: 966
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 19711404

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 2: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 3: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 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.

**Tips 3: 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.

**Tips 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.

**Tips 5: 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.

**Tips 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.

**Tips 7: 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: 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.

**Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Janicke Merete Frantzen | 9578-5993-4-1625616 | 2026-07-22 21:01:45 |
| Sebastian Frantzen | 9578-5993-4-3567752 | 2026-07-22 21:04:57 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. juli 2026

Oppdragsnummer
48-0091/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Svartedalsvegen 94, 5305 FLORVÅG

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Sør

**Selgere**
Sebastian Frantzen, Janicke Merete Frantzen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
16. juli 2022

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

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

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

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 5983001
Forsikret i: IF forsikring

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Arbeid utført av tidligere eier ,flislagt 2 bad.

---

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Badene var helt nye

---

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Vestland bygg ,som bygget huset

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Normalt vedlikehold

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke var en forsikringsak.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Nylig

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke ,men to stykk, kontrollert av elektriker

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vestland rørmontasje ,lagt rør i rør i leiligheten nede. Skiftet varmtvannsbereder i hoveddel av rørlegger Benjamin Frantzen i 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kommunalt

---

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

Ja

**Beskriv:** Varmepumpe montert i 2025 av fagfolk

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Litt fukt i ene hjørnet i garasjen ,ut mot veien

---

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

Ja

**Beskriv:** Litt fukt i ene hjørnet i garasjen på vegg mot veien

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

**Beskriv:** Leiligheten nede ble seksjonert og solgt tidligere ,men kjøpt inn og reseksjonert inn igjen i 2026

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kommer takstmann 23.07.2026

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Ved eierskifte

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det mangler ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Privat avtale med nabohuset om felles vedlikehold av veien opp til begge eiendommene

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Boligen står på eiet tomt

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Nei her er det ikke nedgravd noe

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 48-0091/26**

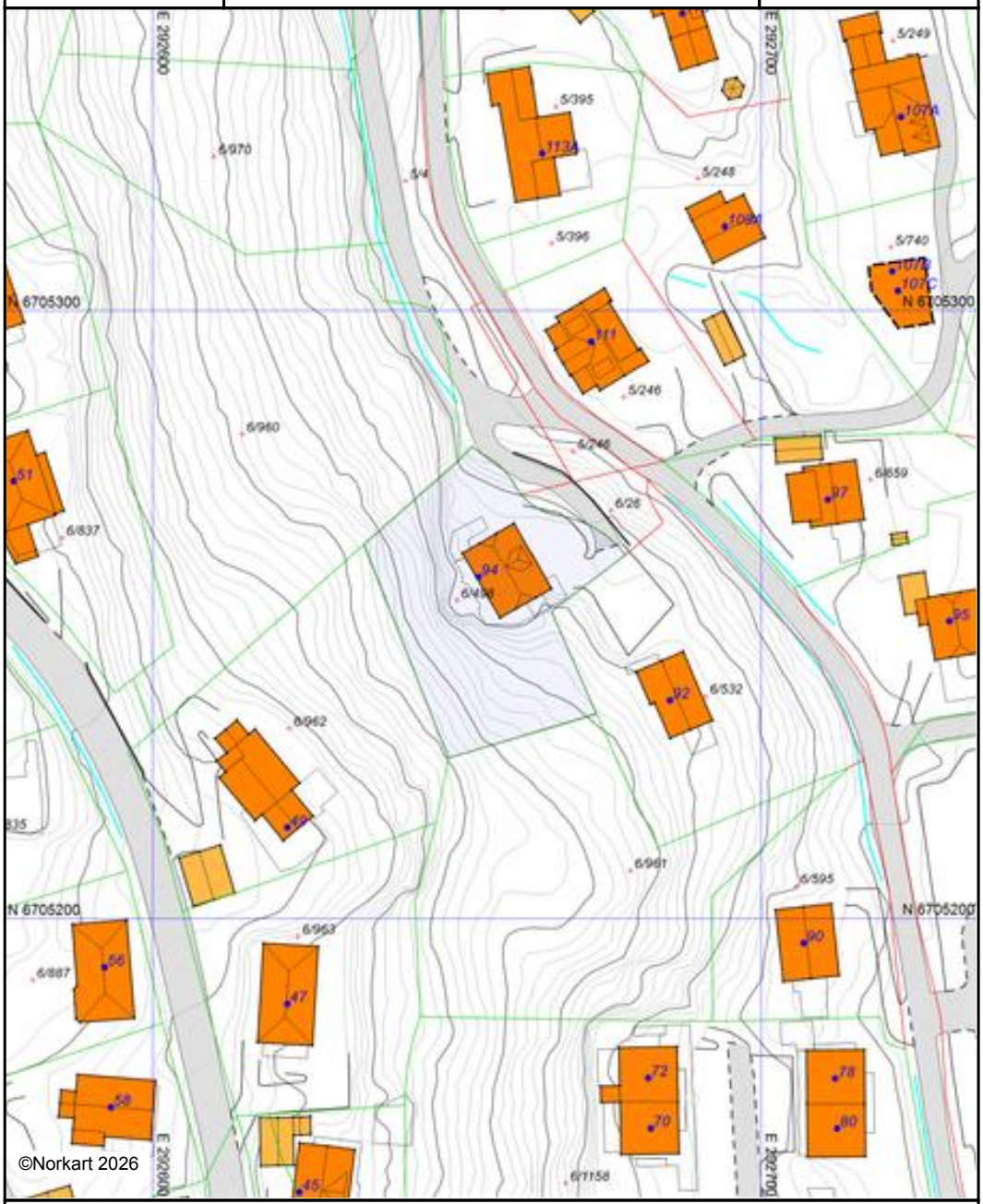
Askøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 6/498
Adresse: Svartedalsvegen 94
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



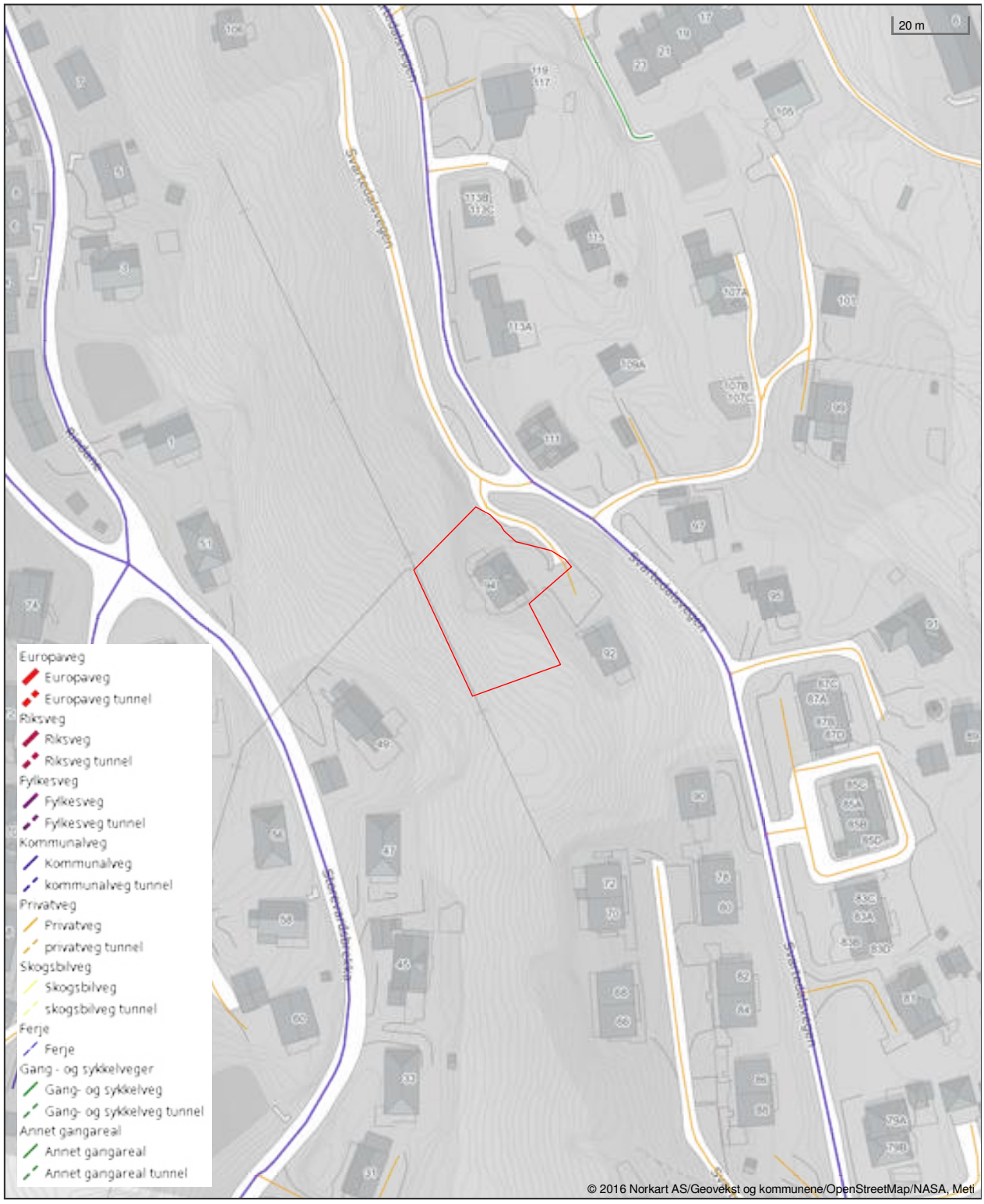

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

**Tegnforklaring**



Utskriftsdato: 15.07.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4627 - 6/498//




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

Utskriftsdato: 15.07.2026

# Askøy kommune

**Adresse:** Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

**Telefon:** 56158000

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4627 | **Gårdsnr.** | 6 | **Bruksnr.** | 498 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Svartedalsvegen 94, 5305 FLORVÅG | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.12.2012 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 256 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig<br>**Områdenavn** B 23 |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

| | |
|---|---|
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 504 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=504) |
| **Navn** | Svartedalsvegen - fortau og vegutbedring - Florvåg - del av gbnr. 6/1197 m.fl. |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 31.10.2024 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/17378/Plan%20504%20Planbestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 6 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse<br>**Feltnavn** B |

| | |
|---|---|
| **Id** | 39 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=39) |
| **Navn** | Rindane, Florvåg |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 23.06.1977 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12999/39_Godkjente%20bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 16 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel |
| | **Delareal** 20 $m^2$<br>**Formål** Offentlig friområde |
| | **Delareal** 1 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| | **Delareal** 1 212 $m^2$<br>**Formål** Boliger |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

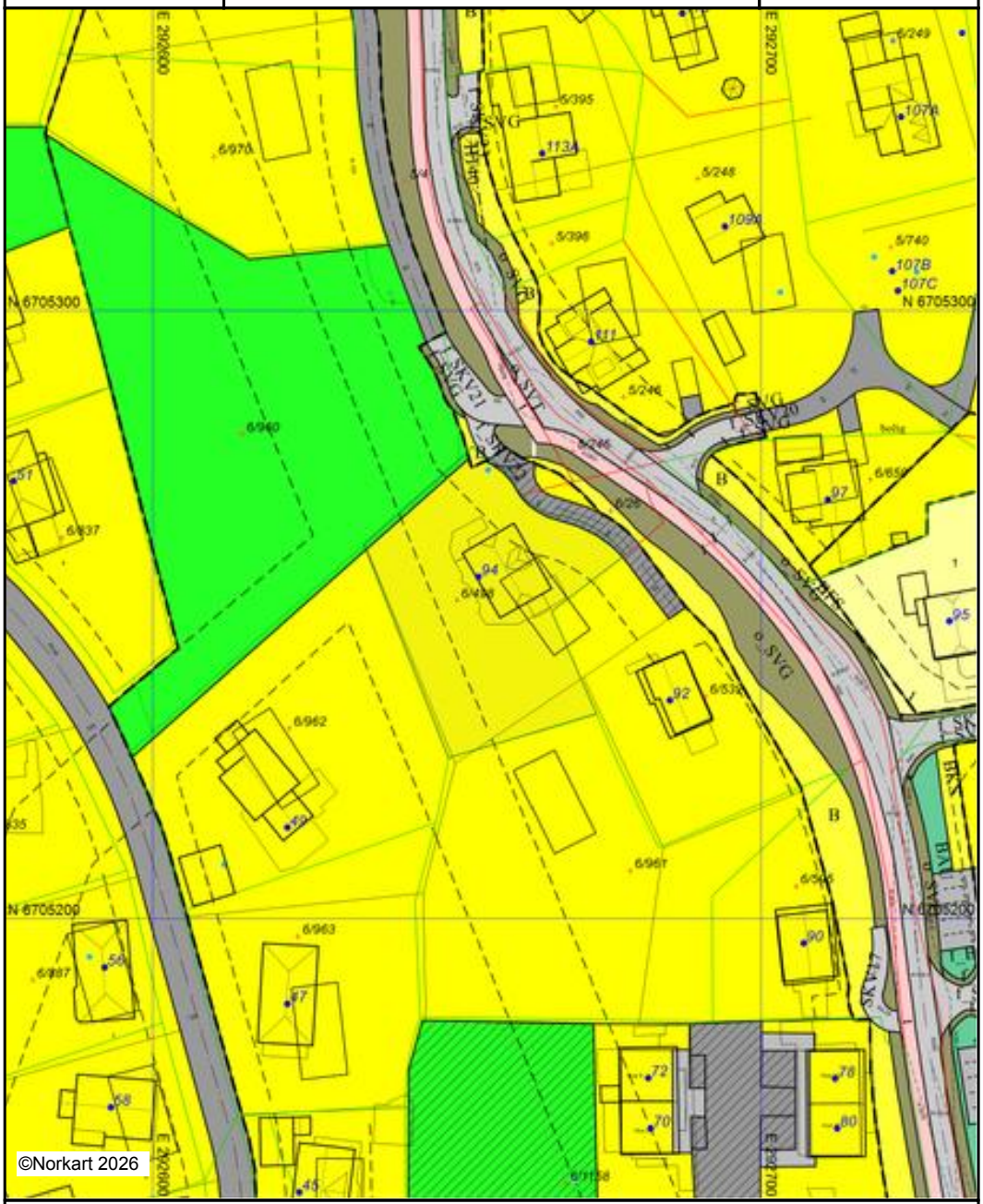
Askøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 6/498
Adresse: Svartedalsvegen 94
Dato: 15.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



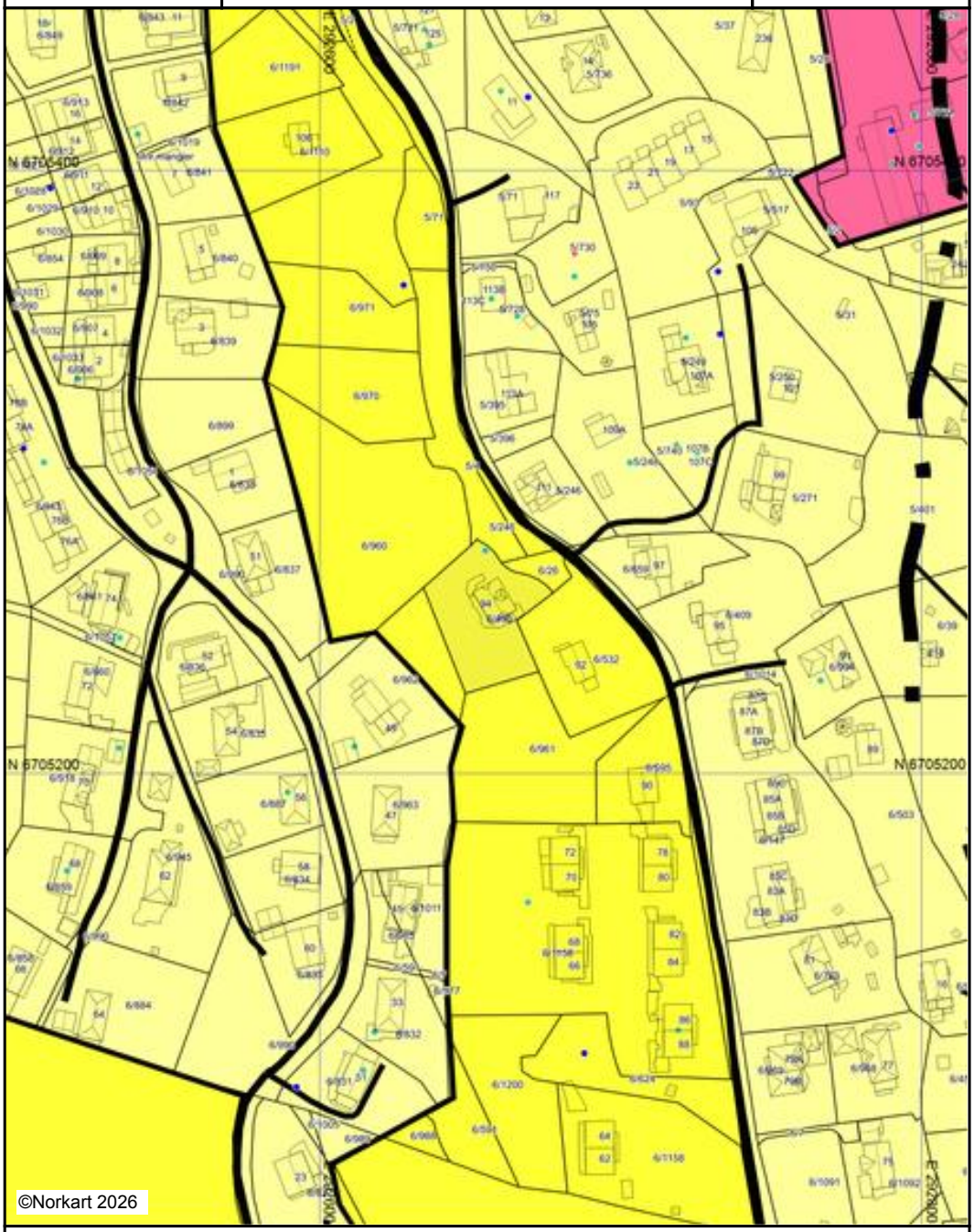
Askøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 6/498
Adresse: Svartedalsvegen 94
Dato: 15.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

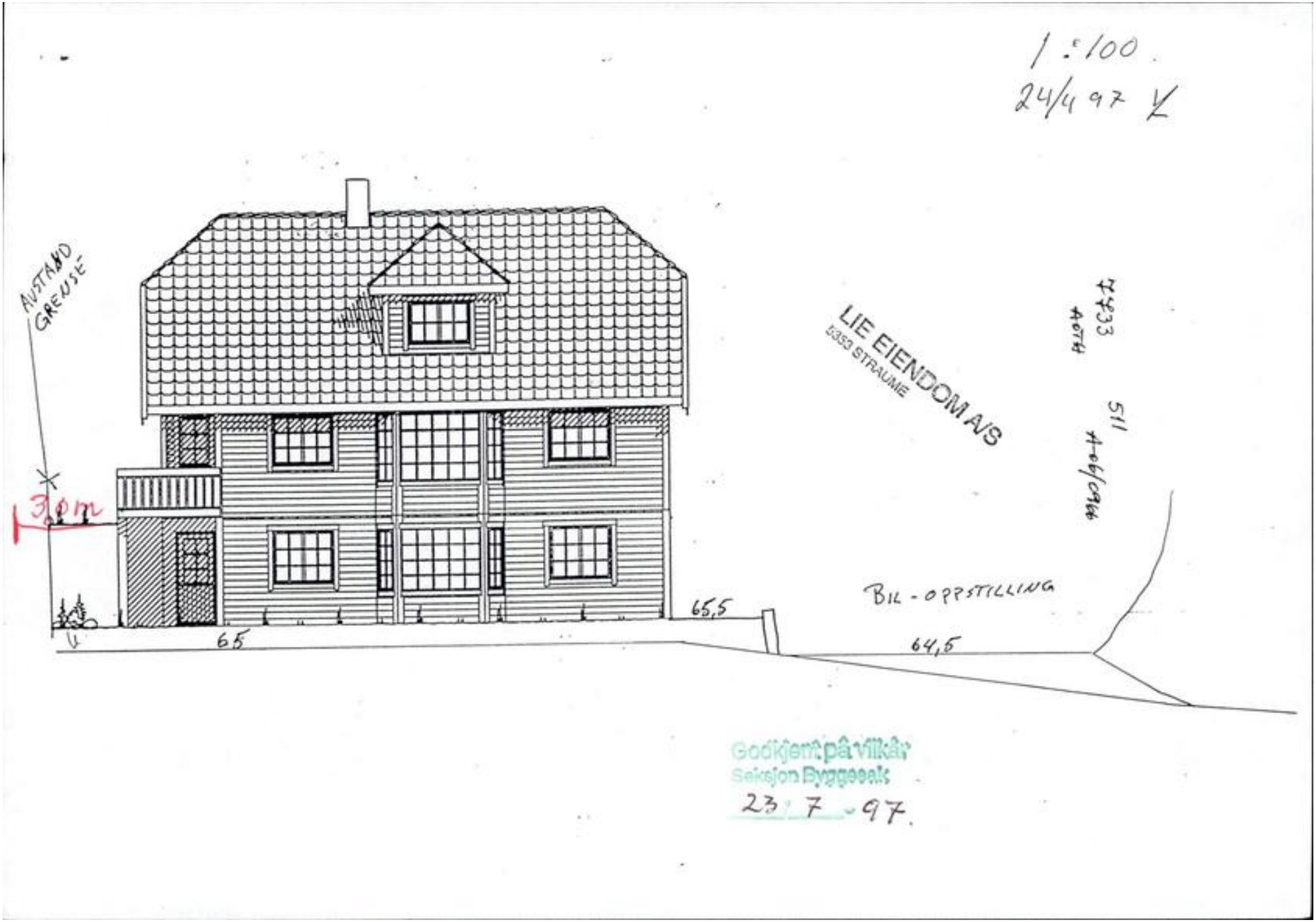
UTM-32




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

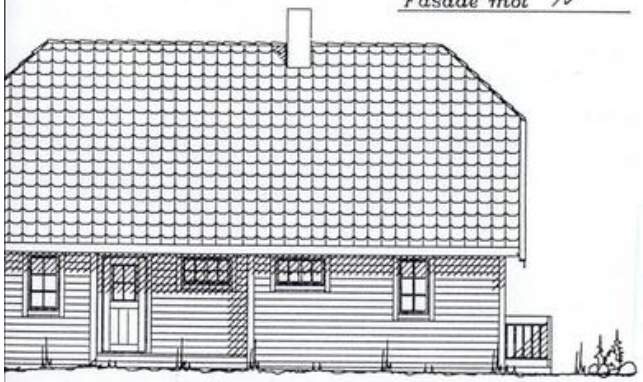
## Tegnforklaring




1 : 100
24/4 97 L
AVSTAND GRENSE
3,0 m
LIE EIENDOM A/S
5353 STRAUME
GNR 33
BNR 511
BIL - OPPSTILLING
65,5
64,5
6,5
Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
23 / 7 - 97.



Fasade mot N



Fasade mot V

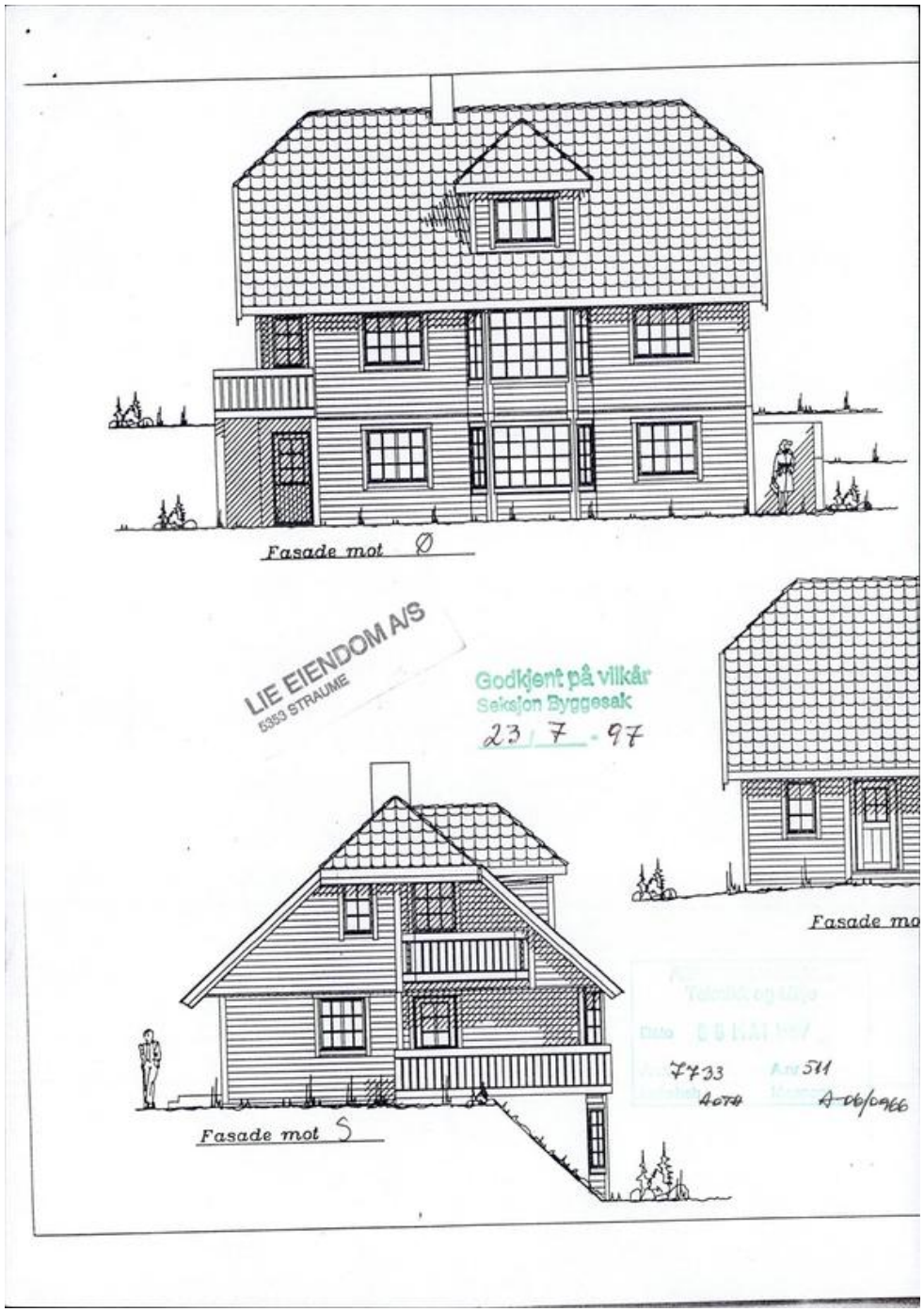
Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
23/7 97

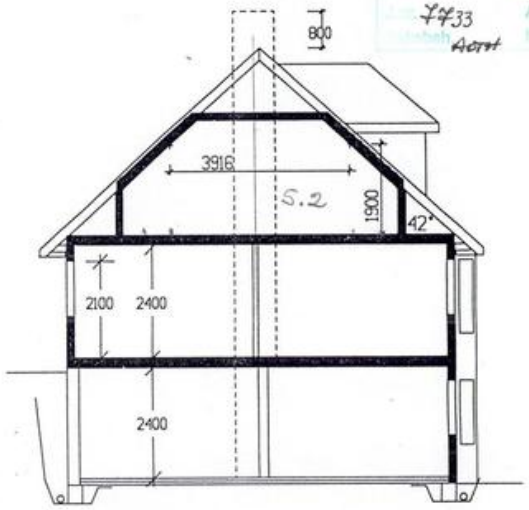
7733 Ant 571
AOTH
A-06/0966

| | | |
|---|---|---|
| Byggherre: Foundren | | DATO 14.11. |
| Leverandør: LIE EIENDOM A/S 5353 STRAUME | | REV. |
| | | REV. |
| | | SKALA 1 |
| TYPE 120-90 + | FASADER | TEGNINGS 502 |
| | | PROSJ.N 2055 |

VestlandsHus a.s

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VESTLANDSHUS IKKE HE


Fasade mot Ø
LIE EIENDOM A/S
6353 STRAUME
Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
23/7 - 97
Fasade mo
Fasade mot S
7733
571




SNITT

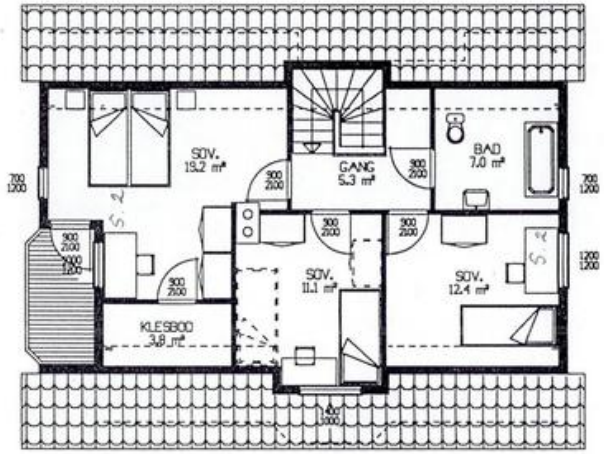
Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
23/7-97

| | | |
|---|---|---|
| NET AREAL: an = 83,3 BA plan= = 3,2 BA an = n = 33,1 BA = 120 BA | Byggherre: Frantzen | DATO 14.11.96 lv |
| | Leverandør: LIE EIENDOM A/S 5353 STRAUME | REV. |
| | TYPE 120-90 + PLAN-SNITT | REV. |
| | | SKALA 1:100 |
| | | TEGNINGS NR. 501 |
| | | PROSJ.NR. 205S1 |

late= 89,6 m²
real= 144,9m² (BRA)

VestlandsHus a.s.

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I




ETASJEPLAN LOFT 55.2 m² BRA-K

Rj. 55 m²

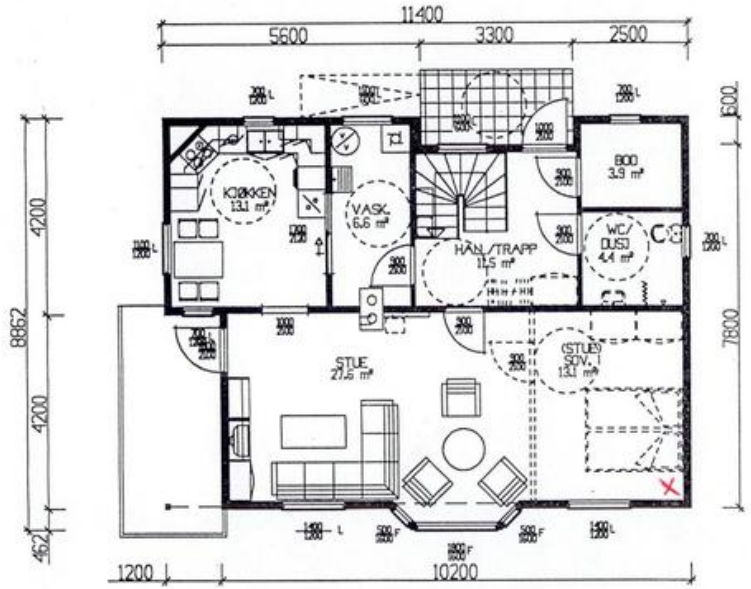
Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
23/7 - 97

Teknikk og Miljø
Dato 06 MAI 1997
7733 A.nr 511
AOTH A-66/0996

| | |
|---|---|
| Byggherre: Fonhzen | DATO 14.11.96 1v |
| Leverandør: LIE EIENDOM A/S 5353 STRAUME | REV. |
| | REV. |
| | SKALA 1:100 |
| TYPE 120-90 + PLANER | TEGNINGS NR. 503 |
| | PROSJ.NR. 20551 |

VestlandsHus a.s.

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.




HOVEDPLAN 83.3 m² BRA-K

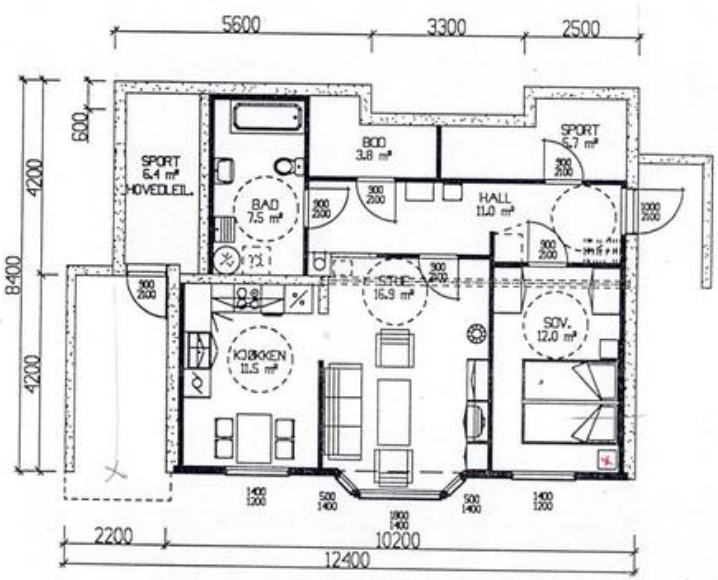
BS. 82 m²

LIE EIENDOM A/S
6353 STRAUME

Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
23/7 - 97

Tatt til etterretning
Dato 06 MAI 1997
Ark. 7733 Arkiv 511
Kontrollert AGTH Mappe A-66/0966

BEREGN
Hovedpla
Kjellerp
Und.etg.
Loftspla
Etg.plan
Totalt
Grunnfl
Bruksare




LEILIGHET 71.9 m² BRA-K

25 · 79 m²

Godkjent på vilkår
Seksjon Byggesak
23 / 7 - 97

LIE EIENDOM A/S
5353 STRAUME

7733
A07H
511
A-06/0966

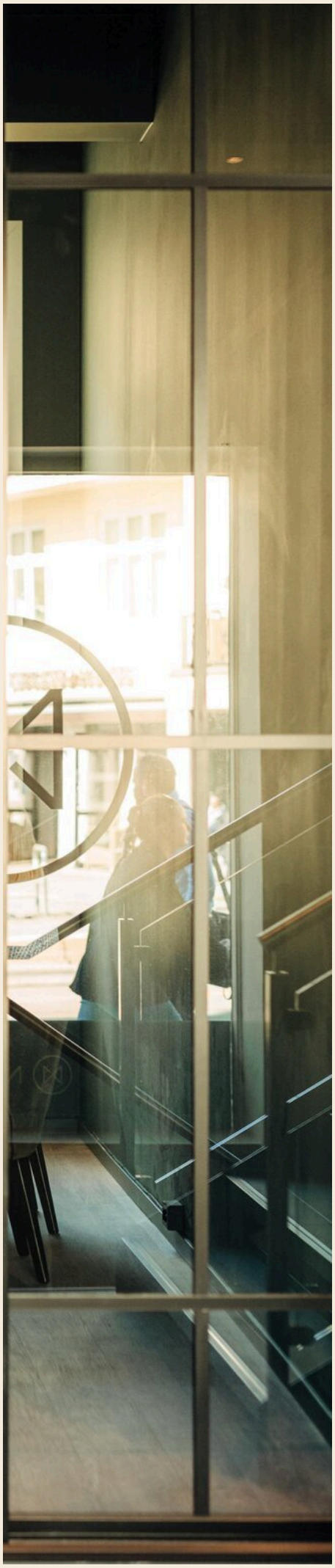
Velkommen til

# Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

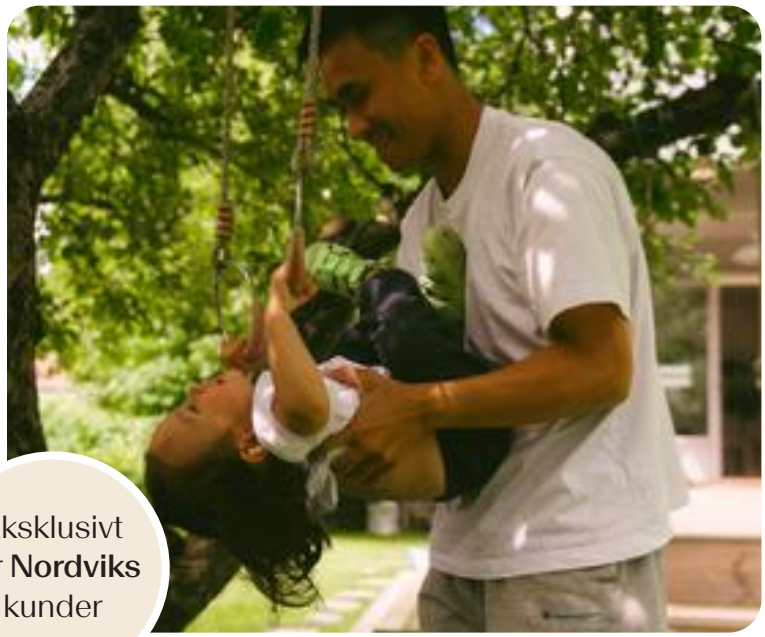


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
**55 18 01 01**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0091/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Svartedalsvegen 94 5305 FLORVÅG
Matrikkel: Gnr 6, bnr 498 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Finn Kristian Kraakenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
f.kraakenes@nordvikbolig.no
469 70 631