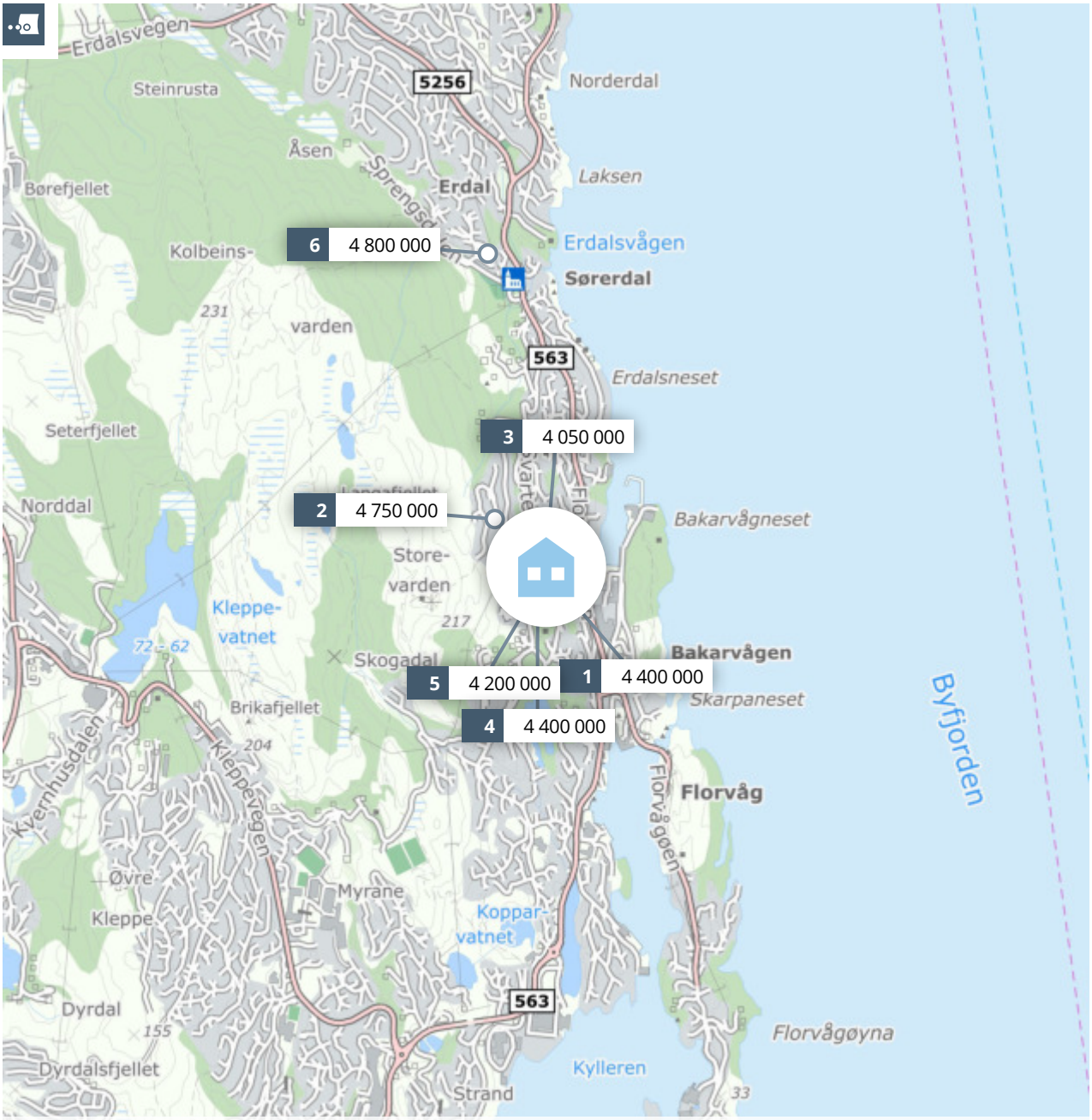
SVARTEDALSVEGEN 82

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Protokoll fra sameiermøte
Basiskart
Veistatuskart
Planinformasjon
Midlertidig brukstillatelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SVARTEDALSVEGEN 82

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 15.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svartedalsvegen 82, 5305 FLORVÅG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 6 BNR 1158 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 4627 ASKØY GRUNNKRETS BAKARVÅGEN

Verdivurdert til

4 100 000

-	4 100 000	34 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	120 m²
BRA	130 m²
Tomt	8 485 m²
Byggeår	2017

Fellesutgifter	800
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svartedalsvegen 79 B 134 m² 2015 928 m² 3 sov	09.03.2023	4 690 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**32 836**
2	Storevardsbrekka 78 A 154 m² 2011 1 971 m² 4 sov	11.06.2024	4 870 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**30 844**
3	Svartedalsvegen 78 115 m² 2017 8 485 m² 3 sov	15.05.2024	4 090 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**35 217**
4	Svartedalsvegen 66 119 m² 2018 8 485 m² 3 sov	24.02.2022	4 390 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**36 975**
5	Svartedalsvegen 86 120 m² 2017 8 485 m² 3 sov	13.03.2023	4 250 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**35 000**
6	Søre Skorven 9 B 133 m² 2016 2 204 m² 3 sov	26.04.2024	4 690 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**36 090**

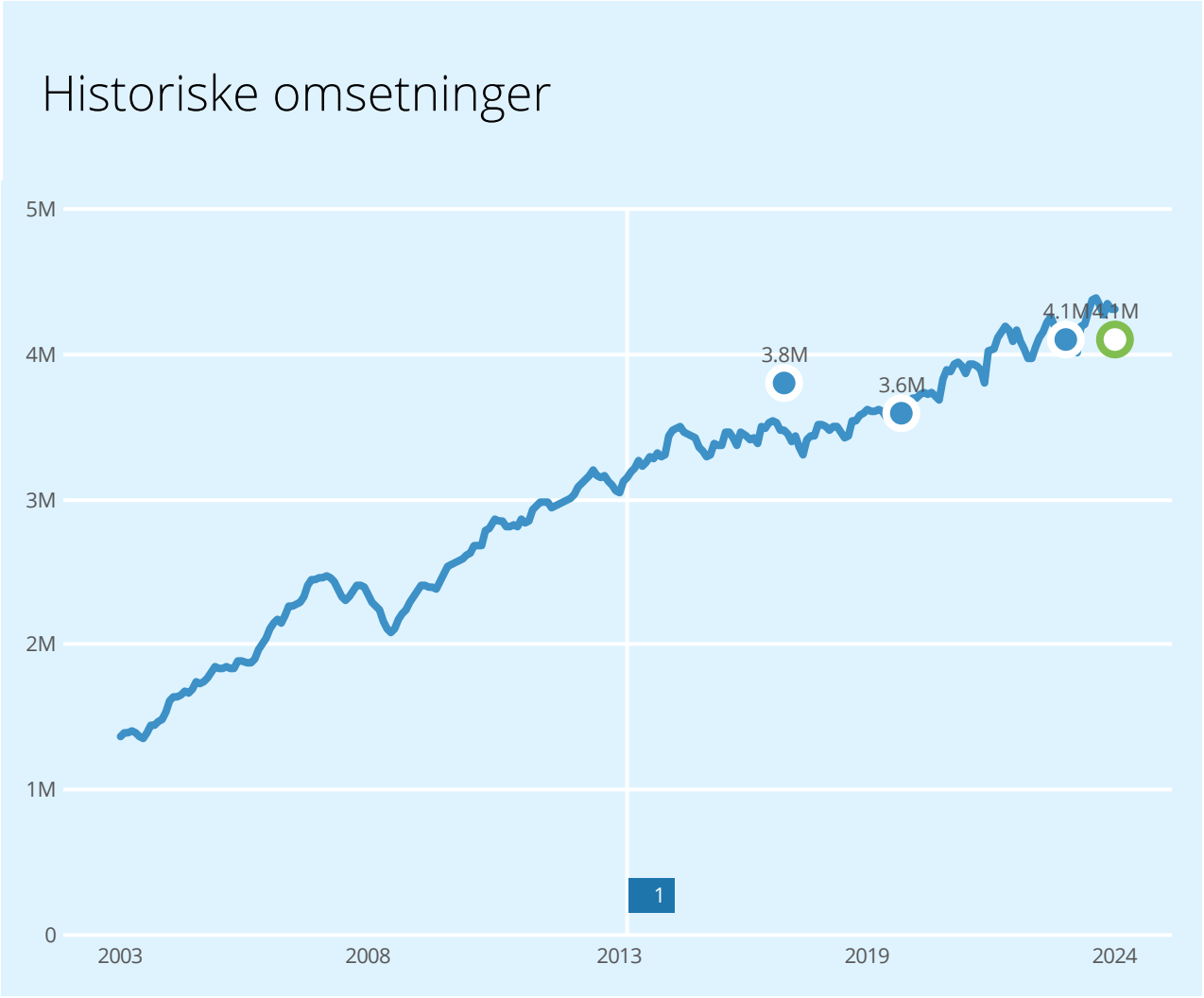
Verdien anslås å ligge mellom 4 100 000,- og 4 500 000,-.

Tomannsbolig med god beliggenhet i et attraktivt boligområde på Florvåg. Området er populært grunnet fredelige omgivelser i kombinasjon med sentral beliggenhet der du har kort vei til barnehager, skoler, butikker og fin natur. Hva mer kan du ønsker deg? Boligen ligger høyt og fritt med skrånende terreng i front. Dette sikrer fin utsikt mot Byfjorden med Bergen sentrum og Byfjellene i bakgrunnen. Fra stuen er det utgang til balkong på 8,1 kvm med sol fra grytidlig om morgenen. En perfekt plass å nyte frokosten. På andre siden av boligen er det terrasse på 36,7 kvm der du har sol fra formiddag til kveld. Boligen befinner seg i en blindgate med kun 12 boliger, noe som sikrer barnevennlig gate hvor barna trygt kan slippes ut uten bekymringer. Samtidig som boligen ligger tilbaketrukket i et fredelig område, er det kort vei til alt du trenger av fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det kun 2,9 km til Kleppestø og 17 km til Bergen sentrum.
Boligen går over to etasjer. Førsteetasje består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. I underetasjen er det 2 soverom, bad, vaskerom, innvendig bod og utvendig bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge).

Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.09.2023	08.09.2023	02.11.2023	4 250 000	4 100 000	0	4 100 000	
17.02.2020	28.02.2020	26.05.2020	3 650 000	3 600 000	0	3 600 000	
10.07.2017		10.07.2017	-	3 800 000	-	3 800 000	
12.04.2017		12.04.2017	-	6 600 000	-	6 600 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 5305 FLORVÅG nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 5305 FLORVÅG siste 6 mnd

11
tomannsboliger solgt

3 465 000 Salgspris i snitt
3 459 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

36 928 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

34 167 Svartedalsvegen 82
Totalpris 4 100 000

33 646 ASKØY kommune i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Svartedalsvegen 82
5305 FLORVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 2017
BRA: 130 m^2
BRA-i: 124 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	27	5	0	3

Erik Abelsen
Abelsen Takst & Tilstand AS
post@abelsentakst.no
99231782
Svartedalsvegen 82
5305 Florvåg

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/24088

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
Ca 4-5cm åpning ble målt.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.
Det er eksternt fosert avtrekk i rommet.

Våtrom: Bad U.Etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 settes ved sluk på grunn av sluket er heldekket med fliselim og det ikke er mulig og konstantere bruk av membran i forbindelse med klemring.

Etterspør dokumentasjon for mer informasjon.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater og fall er kontrollert, følgende ble registrert:

Fall mot sluk
41mm fall fra terskel v/dør til sluk.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

TG2 settes med bakgrunn i bom registrert under flis.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er registrert at kranen ved servant lekker noe i koblingen, bør utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad U.Etasje.

Oppsummering av fukt

Badet er renovert for under 5år siden og dokumentasjon foreligger, det blir derfor ikke fortatt hulltaking.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaknig mot vaskerom da det ikke er jevnlig utsatt for vannsøl.

Våtrom: Bad 1.Etasje.

Oppsummering av fukt

Det er ikke fysisk mulig og utføre hullboring da dusjsone grenser mot nabo og mot yttervegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.10.2024

Rapportdato
15.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Christopher Kvamme Heggernes** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Helene Hodder** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Abelsen** Telefon: **99231782**
Firma: **Abelsen Takst & Tilstand AS** Epost: **post@abelsentakst.no**
Adresse: **Mjeldheimsmyra 10, 5261 INDRE ARNA**

Om bygningssakkyndig:

Abelsen Takst & Tilstand ble stiftet i 2023.
Erik Abelsen er daglig leder og tilbyr tjenester innen:

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon takst.
- Rådgivning.

Erik Abelsen ble utdannet tømrer i 2013 og tok byggmester papirer i 2018 hos folkeuniversitetet i Haugesund. I 2022 fullførte han utdannelse som takstingeniør hos NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Med flere års erfaring innen tømrer arbeid og byggeleder, kan Abelsen Takst & Tilstand tilby en grundig byggteknisk vurdering for både private og profesjonelle aktører.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Svartedalsvegen 82, 5305 Florvåg**

Kommunenr:	4627	Gårdsnr:	6	Bruksnr:	1158	Festenr:	
Seksjonsnr:	10	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2017** - Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
UTVENDIG
BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert antatt på fjell komprimert med faste masser av sprengstein/grov pukk og har en grunnmur av betong.
Gulv mot grunn er av støpt betong.

Yttervegger:

Boligen har yttervegger med bindingsverk av tre konstruksjoner, utvendig fasade har liggende og stående kledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med banemembran.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av tre.

INNVENDIG
Rominndeling:
1.Etasje.
-Entre, 5,1m2.
-Bad, 5,2m2.
-Soverom, 10,7m2.
-Stue/kjøkken m/trapp, 42m2.

U.Etasje.
-Gang m/trapp, 9,2m2.
-Soverom 2, 10,2m2.
-Soverom 3, 14,2m2.
-Bad, 9,5m2.
-Vaskerom, 6,3m2.
-Bod, 4,8m2.
-Bod med tilkomst fra utsiden, 5,4m2 (BRA-e)

Våtrom:
Bad 1.Etasje.
Badet er helfliset med malte slette flater i taket med innfelte downlights.
Det er varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Vegghengt toalett.
-Badekar.

Vaskerom U.Etasje.
Vaskeromet har fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Det er varmekabler i gulv.
Vaskerom er innredet med:
-Innredning med nedfelt servant.
-Opplegg for vaskemaskin.

Bad U.Etasje.
Badet er helfliset med malte slette flater i taket med innfelte downlights.
Det er varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Vegghengt toalett.
-Dusjhjørne.
-Badekar.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra IKEA og har innredning med slette fronter, benkeplate av stein med underlimt vask.
Det er av integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Micro.
-Platetopp med integrert avtrekk.
-Kjøleskap.
-Oppvaskmaskin.

Oppvarming:
Oppvarming via elektrisitet og brensel.
-Vedovn i stue.
-Luft til luft varmepumpe i stue.

Tekniske installasjoner:
-Vannrør av rør-i-rør system og avløpsrør er av plast.
-Sikringsskap med automatsikringer.
-Balansert ventilasjon.

-Luft-til-luft varmepumpe.
-Ca 200l varmtvannsbereder.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	66	0	0	45
U. etasje	64	58	6	0	0
Totalt m²	**130**	**124**	**6**	**0**	**45**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	66	0	Alle.	Ingen.
U. etasje	64	54	10	Soverom 1 og 2, bad, vaskerom og hall m/trapp.	Bod og ekstern bod.
Totalt m²	**130**	**120**	**10**		

Kommentar til arealberegning

Rominndeling.
Netto romareal:
1.Etasje, 65,8m2.
-Entre, 5,1m2.
-Bad, 5,2m2.
-Soverom, 10,7m2.
-Stue/kjøkken m/trapp, 42m2.

Balkong 8,1m2.
Terrasse, 36,7m2.

U.Etasje.63,6m2.
Netto romareal:
-Gang m/trapp, 9,2m2.
-Soverom 2, 10,2m2.
-Soverom 3, 14,2m2.
-Bad, 9,5m2.
-Vaskerom, 6,3m2.
-Bod, 4,8m2.
-Bod med tilkomst fra utsiden, 5,4m2 (BRA-e)

Takhøyde:
Snittakhøyde i stue/kjøkken målt til ca 3m.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Boligen har grunnmur og ringmur av betong, trolig av type thermomur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**
Drenering er vurdert basert på alder og forventet levertid. Det er etablert terrasse dekke over drenering.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Det er grunnmur av betong.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Byggegrunn er ikke kjent, antatt på fjell komprimert med faste masser av stein og pukk.	
Type grunnmur i kjeller	Annet
Hele muren er kledd igjen med innervegger, det er antatt grunnmur av betong/thermomur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**
Vurdering er basert på alder, synlige observasjoner er ikke mulig.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Rom under terreng er innredet som bolig.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det er foretatt hulltaking fra bod innvendig, det ble ikke registrert avvik, vekt% målt til 7%, noe som anses som tørt.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Boligen har en balkong på ca 8m2 med utgang fra stue/kjøkken.
Dekket er av terrassebord.
Rekkverk av tre.

Det er og en terrasse ved inngangsparti på ca 37m2 med utgang fra soverom og entre dør.
Dekket av terrassebord.
Rekkverk av tre og glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
Ca 4-5cm åpning ble målt.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer er av 3-lags glass med PVC-karmer fra byggeår. Balkong dører med felt av 3-lags glass i PVC-karmer fra byggeår. Hoved ytterdør av tre med felt av 2-lags glass. Bod dør av tre i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Dører og vinduer er inspisert, det ble ikke registrert tegn til avvik utover normal slitasje.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av tre konstruksjoner fra byggeår med stående kledning.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-1**
Ytre fasade og innvendige overflater er kontrollert, det ble ikke registrert tegn til avvik. Det gjøres oppmerksom på at inspeksjon av selve konstruksjonen ikke blir utført i forbindelse med tilstandsrapporter da det krever større inngrep, selve konstruksjonen er vurdert basert på alder og gjeldene krav ved oppførings tidspunkt.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Renner og nedløp er av type aluminium.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**
Det ble ikke registrert tegn til avvik ved kontroll av renner og nedløp.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Takkonstruksjonen er av type pulttak i tre, utvendig tekket med bane membran.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**
Konstruksjonen er helt gjenbygget og vurdering er basert på visuelle observasjoner og alder på bygget.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Papp
Yttertaket er tekket med banemembran av sveisepapp.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

Yttertaket er vurdert basert på visuelle observasjoner og alder.
Det ble ikke registrert symptomer på mangler eller avvik.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Bjelkelag er av tre.
Gulv mot grunn er av betong.

Kontroll utført i stue/kjøkken. Det ble registrert 9mm høydeforskjell på kjøkkenet innenfor 2meters avstand.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål

Boligen har pipe av stål

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn

Det er montert vedovn i stue.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Det ble ikke registrert tegn til avvik ved kontroll.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet er fra IKEA og har innredning med slette fronter, benkeplate av stein med underlimt vask.

Det er av integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Micro.
-Platetopp med integrert avtrekk.
-Kjøleskap.
-Oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har vannstoppesystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet er nytt fra mai 2024.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er integrert avtrekk i platetopp med kullfilter.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.
Det er eksternt fosert avtrekk i rommet.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Byggetegninger er ikke mottatt og er heller ikke kontrollert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Boligen har malt tre trapp. Rekkverk er av glass.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er av plast og er fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system i boligen. Fordelskap plassert på vaskerom. Stoppekran i fordelerskap.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap er plassert på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
-25 ampere, 1stk.
-15 ampere, 11stk.

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

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

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Boligen har luft til luft varmepumpe i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Det ble sist foretatt service i forrige eiers eie.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-1

Service anbefales.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Fra byggeår.

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen har balansert ventilasjon, anlegg er plasserert i bod i u.etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke kjent når det sist var service på anlegget. Eier informerer om at filter skiftes jevnlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.21 Våtrom: Bad U.Etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Bad U.Etasje. Badet er helfliset med malte slette flater i taket med innfelte downlights. Det er varmekabler i gulv. Badet er innredet med: -Baderomsinnredning med nedfelt servant. -Vegghengt toalett. -Dusjhjørne. -Badekar. Badet er fra 2021 og ble renovert i forbindelse med tidligere lekkasje. Malerfirma Monsen stod for membran og deler av arbeidet. Dokumentasjon foreligger. Bad med slik oppbygging har en forventet levetid på 10-20år. Helhetsvurdering. Badet fremstår i god stand, det er ikke opplyst om feil eller mangler ved badet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Overflater og fall er kontrollert, følgende ble registrert: Rommet har 2stk sluk. Sluk ved dusjsone: 25mm fall fra terskel v/dør til sluk. 16mm fall 80cm ut fra sluk. Sluk ved badekar: 20mm fall fra terskel v/dør til topp sluk rist. Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluket er av plast.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG 2 settes ved sluk på grunn av sluket er heldekket med fliselim og det ikke er mulig og konstantere bruk av membran i forbindelse med klemring.

Etterspør dokumentasjon for mer informasjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inventar er kontrollert, mindre skade på nedre del av baderomsinnredning, ellers ingen synlige avvik utover normal slitasje.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Mindre skade ved baderomsinnrdning, kan på sikt løsne mer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er ventilering via balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Funksjon ok.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Badet er renovert for under 5år siden og dokumentasjon foreligger, det blir derfor ikke fortatt hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Vaskeromet har fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater. Det er varmekabler i gulv. Vaskerom er innredet med: -Innredning med nedfelt servant. -Opplegg for vaskemaskin. Vannskap, sikringsskap og varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Vaskerommet er fra byggeår. Våtrom med slik oppbygging har en forventet levetid på 10-20år. Helhetsvurdering. Vaskerommet fremstår i god stand, det er ikke opplyst om feil eller mangler ved rommet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Overflater og fall er kontrollert, følgende ble registrert:

Fall mot sluk
41mm fall fra terskel v/dør til sluk.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

TG2 settes med bakgrunn i bom registrert under flis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Sluket er av plast med synlig membran og mansjett under klemring.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det ble ikke registrert avvik ved kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, følgende avvik registrert:

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er registrert at kranen ved servant lekker noe i koblingen, bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er ventilering via balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Funksjon ok.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaknig mot vaskerom da det ikke er jevnlig utsatt for vannsøl.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Våtrom: Bad 1.Etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er helfliset med malte slette flater i taket med innfelte downlights.
Det er varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Vegghengt toalett.
-Badekar.

Badet er fra byggeår.

Bad med slik oppbygging har en forventet levetid på 10-20år.

Helhetsvurdering.
Badet fremstår i god stand, det er ikke opplyst om feil eller mangler ved badet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

Overflater og fall er kontrollert, følgende ble registrert:

28mm fall fra terskel v/dør til sluk.
21mm fall 80cm ut fra sluk.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Sluket er av plast med synlig membran og mansjett under klemring.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det ble ikke registrert avvik ved kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, ingen synlige avvik utover normal slitasje.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Inventar fremstår i ok stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er ventilering via balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Funksjon ok.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke fysisk mulig og utføre hullboring da dusjsone grenser mot nabo og mot yttervegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Øvrig: Overflater.

Beskrivelse
Gulv Det er 1-stavs parkett på gulv. Vegger: Vegger har malte slette flater. Tak: Tak har malte slette flater. Overflater fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Det vil alltid forekomme sår eller hakk i brukte boliger.

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74240500

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Hodder	Christopher Kvamme Heggernes

Gateadresse
Svartedalsvegen 82

Poststed	Postnr
Florvåg	5305

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje i 2021, badet nede ble utbedret på reklamasjon

Document reference: 74240500

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Feil ved badet nede, noe som hadde ført til lekkasje ut i gangen. Dette var en garantisak og utbygger leide inn nytt firma som totalrenoverte badet i 2021. Samt la nytt gulv i gangen.

Arbeid utført av: Malerfirma Monsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Av malerfirma Monsen AS i perioden 15.02.21-10.03.21.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Flyttet stikkontakt på vaskerom og stekeovn. Utført av faglært i familien. Montert nye taklamper i alle rom.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil lader fra Easee

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240500

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabovarsel om utbygg av boligfelt lengre borte i veien. Ukjent om dette er vedtatt.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreligger midlertidig brukstillatelse i påvente av utbedring av vei og sykkelsti.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240500

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74240500

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Hodder	6fddea98327ce647f87365d b7602337b1378c938	08.10.2024 12:02:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christopher kvamme Heggernes	d7783a1af07ef94d6748e44 278d7ce4f39f305d2	15.10.2024 17:09:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74240500

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE

Protokoll fra sameiermøte i Eierseksjonssameiet Svartedalsvegen Panorama

Det ble avholdt ordinært sameiermøte i eierseksjonssameiet den 19.08.2024 kl. 19.00.

Sameiermøtet ble avholdt på Microsoft Teams.

Til stede var:

Michael Hertz Vaksdal, Styreleder.
Oddbjørn Nordstrand, Nestleder.
Cecilie Byrknes Ulvang.
Veronica Banks.
Tor Trolie.
Christopher Kvamme Heggernes.

Således var 5/12 sameiere representert.

Det var ingen innvendinger til innkalling eller dagsorden.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Michael Hertz Vaksdal ble valgt til å lede møtet.

2. Valg av representant til å signere protokollen sammen med møtelederen

Cecilie Byrknes Ulvang ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder. Valget var enstemmig.

3. Godkjennelse av innkallingen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen eller dagsordenen og disse ble således godkjent.

4. Fremleggelse av sameiets årsberetning

Michael Hertz Vaksdal og Cecilie Ulvang Byrknes gikk gjennom styrets årsberetning som var sendt ut i forkant.

5. Godkjenning av regnskap for foregående år

Styrets regnskapsoversikt for 2023 ble lagt fram og godkjent enstemmig.

5. Valg av styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer

Michael Hertz Vaksdal ble gjenvalgt som styrets leder og Oddbjørn Nordstrand som nestleder. Valget var enstemmig.

6. Innkjøp og oppføring av barn leker skilt

Innkjøp og oppføring av barn leker skilt ble enstemmig godkjent.

7. Port ved eierseksjon 78

Det ble enstemmig bestemt at port ved eierseksjon 78 ikke kan benyttes av andre sameiere eller besøkende, og at eier av eierseksjon 78 kan fjerne eller stenge den.

8. Dugnad
Det ble enstemmig bestemt at sameiet skal få til en dugnad innen utgangen av September.

9. Vedlikehold av gatelys og elektrisk anlegg
Det ble enstemmig bestemt at NH Elektro AS skal utføre feilsøking på gatelys og elektrisk anlegg, og at sameiet skal få et tilbud på eventuelt vedlikehold.

Svartedalsvegen Panorama, 26.08.2024

_____
Michael Hertz Vaksdal
Møteleder

_____
Cecilie Byrknes Ulvang
Valgt til å undertegne protokollen

BASISKART

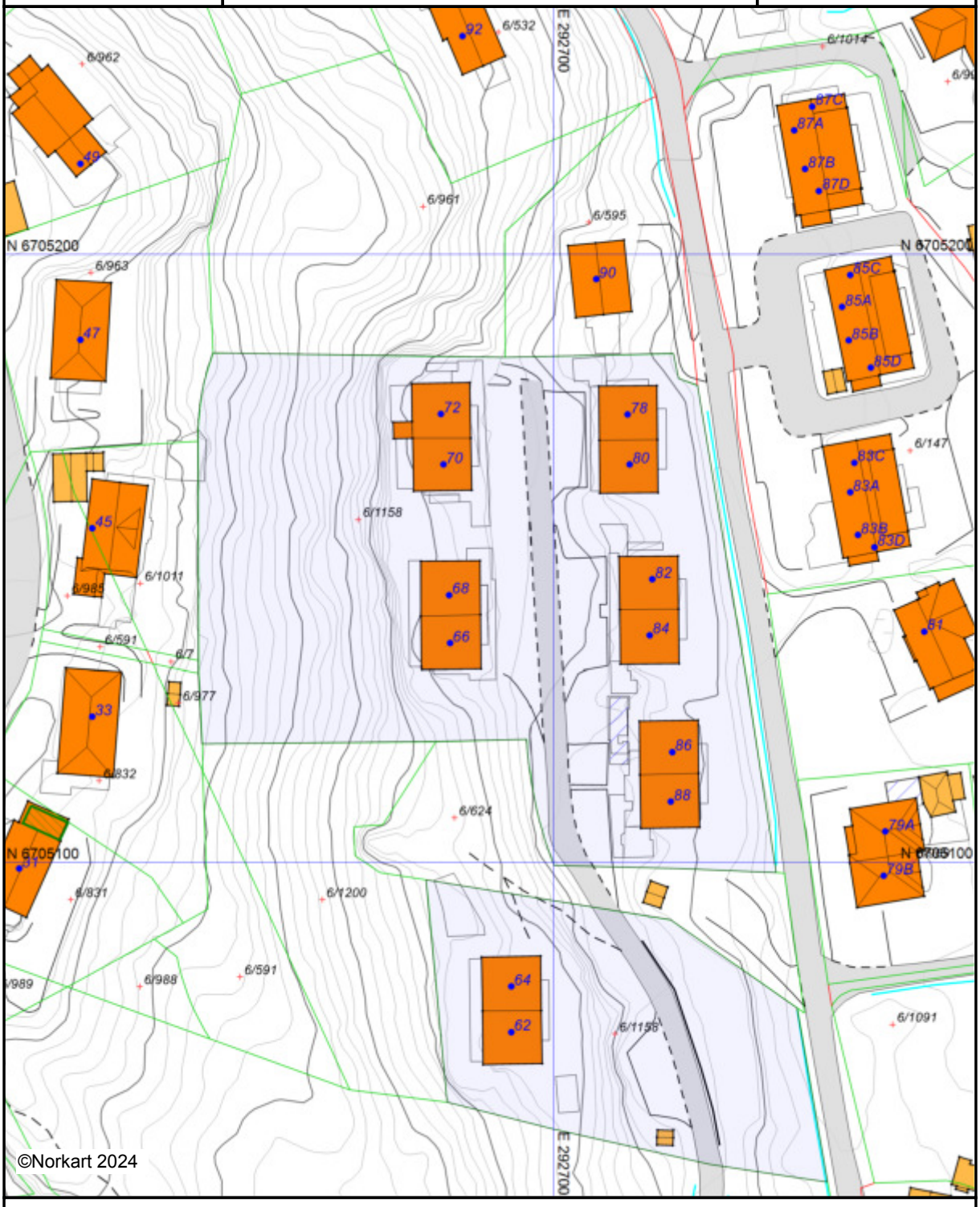
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/1158/0/10
Adresse: Svartedalsvegen 82
Utskriftsdato: 03.10.2024
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

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Bygningsendring

AndreTiltak - flate

TraktorvegSti

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Vegdekkekant

Autovern

Vegskulderkant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Forsenkningkurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Kanal/Grøft

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

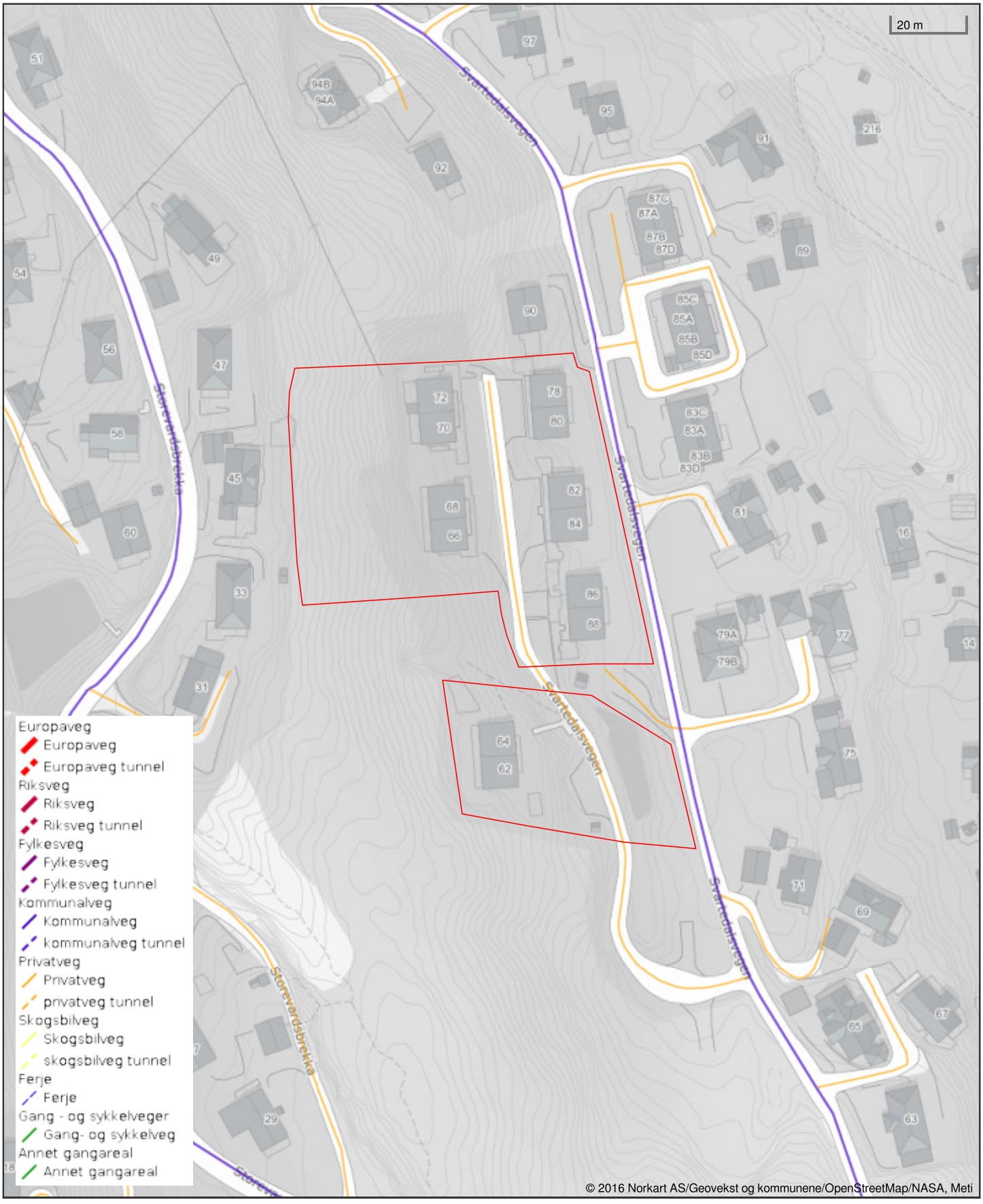
Taksprang

Mønelinje

VEISTATUSKART

Utskriftsdato: 03.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 6/1158//



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.

PLANINFORMASJON

Askøy kommune
Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 03.10.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	1158	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Svartedalsvegen 82, 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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- 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** 8 421 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B 23
	Delareal 65 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 2 605 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 576 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 5 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 087 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 2 677 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 382 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 297 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 136 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 485 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 147 m^2 **Formål** Offentlig bebyggelse

Id	209 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=209)
Navn	Del av Svartedalen, gnr.6, bnr.147 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12971/209%20REG%20BESTEMMELSER.pdf
Delarealer	**Delareal** 86 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

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.
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	498 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=498)
Navn	Svartedalen Sør gbnr 6/569, 673, m.fl.
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

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.
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

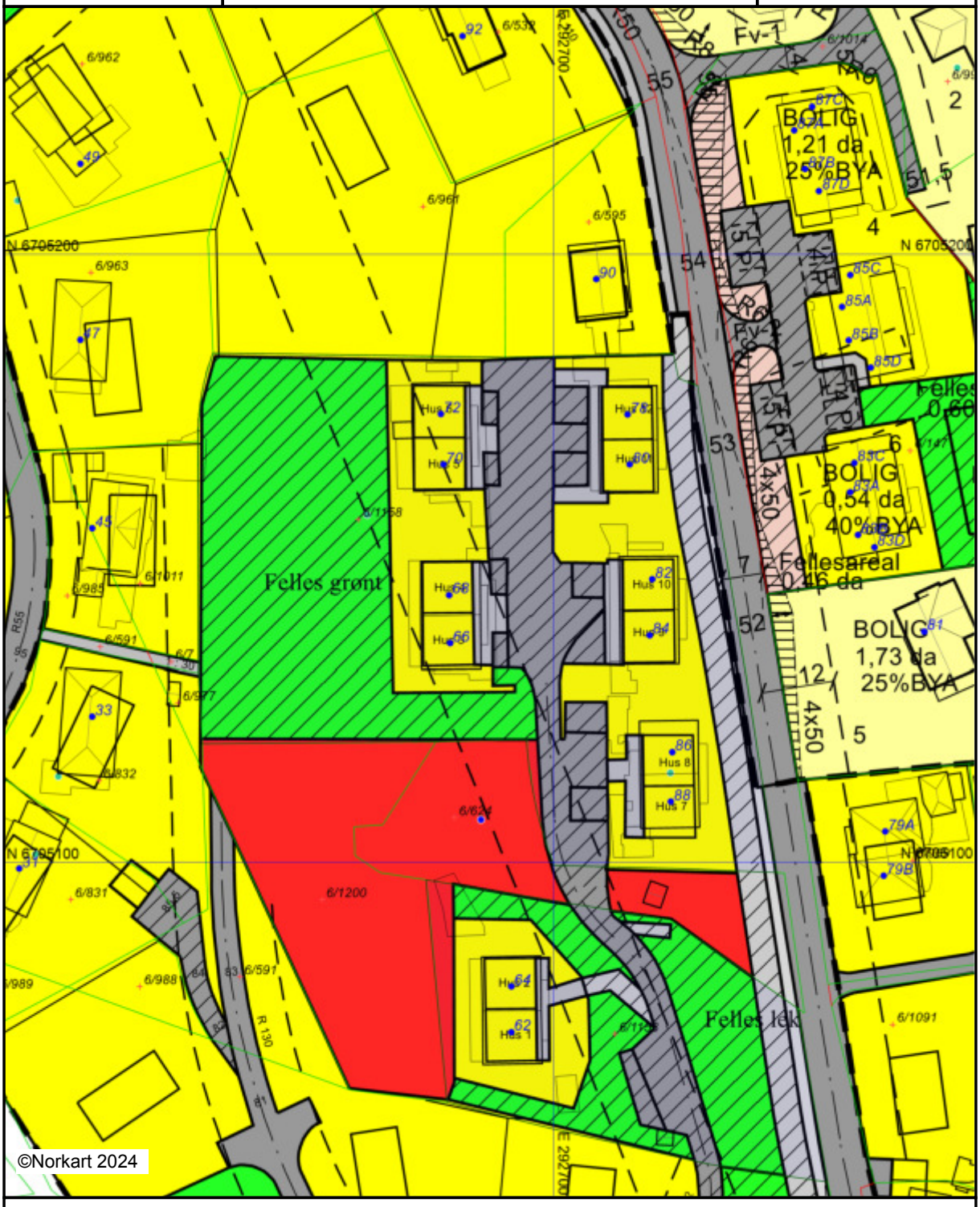
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/1158/0/10
Adresse: Svartedalsvegen 82
Dato: 03.10.2024
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkelkart

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

Bygninger

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

Matrikkel Adresse

- *Abc* Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

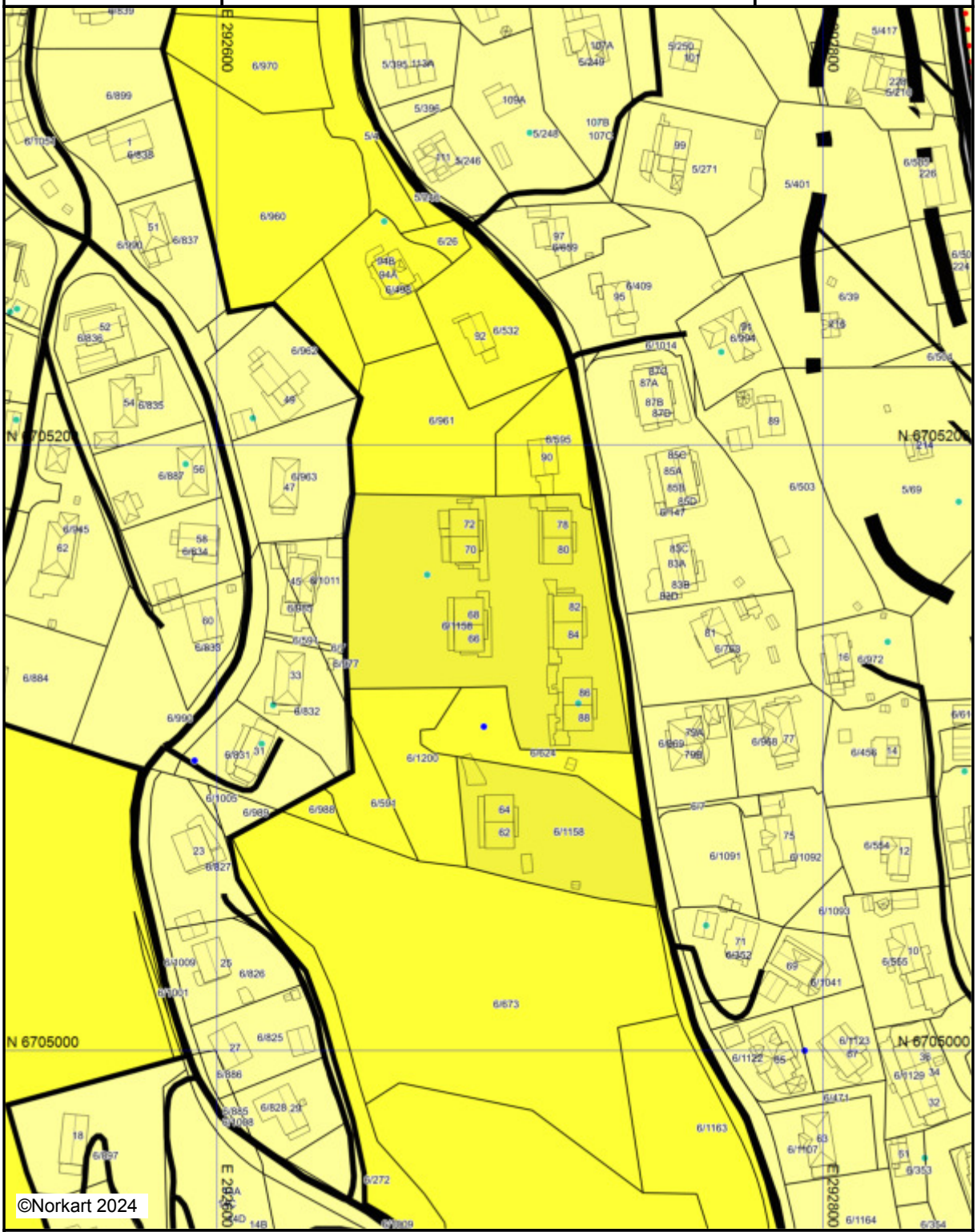
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/1158/0/10
Adresse: Svartedalsvegen 82
Dato: 03.10.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

Bygninger

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggesak og private planer

Chris-Andre Karlsen
Svartedalsvegen 82
5305 FLORVÅG

Vår ref.	Saksbehandler	Deres ref.	Dato
22/12950	Louis Amiand / 56 15 82 13		19.01.2023

Saksnr.	Utvalg
69/23	Delegert plan- og byggesaker

Gbnr 6/1158 - Forlengelse av midlertidig brukstillatelse - tiltak uten ansvarsrett

Opplysninger om byggesaken:
Vi viser til deres søknad om midlertidig brukstillatelse, som vi mottok 25.07.2022.

Komplett søknad var mottatt 25.07.2022.

Søknaden gjelder følgende tiltak:

Adresse:	Gbnr.:	Seksjonsnr	Gårdsnavn:
Svartedalsvegen 82 og 84, 5305 FLORVÅG	6 / 1158	9-10	Florvåg

Tiltak	Tomannsbolig
Ansvarlig søker	Hilleren Prosjektering AS
Ansvarlig utførende	Måkestad Maskin AS, Comply VVS AS, Vest Oppmåling AS, Optimalt Bygg AS
Ansvarlig kontrollerende	Bergen Termogr. Service AS og Murmester Terje Dyngeland AS
Tiltaket er godkjent i vedtak av 04.02.14, DS 140/14	

Vedtak:
Din søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Offentlig veg må være opparbeidet i samsvar med plan frem til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst, jf. Pbl. § 18-1.

2. Det må foreligge ferdigattest i sak 2013/9780 VVA-anlegg.

Frist for å ferdigstille tiltaket er 01.01.2024.

Innen fristen må dere ha fullført gjenstående arbeid, og sendt inn komplett søknad om ferdigattest.

Brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon. Dere har der bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå, samt opplyst om hvilke arbeid som gjenstår og når disse forventes ferdigstilt.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, 3. ledd.

Ønsker dere å klage på vedtaket?
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Klagen må være skriftlig, og sendes per epost til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø.

Dere finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Saksnummer for denne saken er 22/12950 (opprinnelig saksnummer 2013/9422). Vi ber om at dere oppgir saksnummeret når dere tar kontakt med oss eller sender inn dokumentasjon til saken.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Louis Amiand
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor skal klagen sendes?	Klagen skal adresseres til Statsforvaltaren i Vestland, men sendes til Askøy kommune. Klagen sendes per epost til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du har rett til å klage innen 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet frem til deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen utløp skal i utgangspunktet bli avvist. Kommunen kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan ikke påklages videre. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Kan jeg kreve begrunnelse?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan som utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ta kontakt med kommunens Dokumentsenter dersom du ønsker innsyn i saken. Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Svartedalsvegen 82
Gnr. 6 Bnr. 1158 Snr. 10 i Askøy kommune

Oppdragsnummer:
74-24-0500

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 63 72 70

E-post: eirik.runningen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater