



Velkommen til

Florvågbakken 6  
5305 Florvåg

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
Florvågbakken 6  
5305 Florvåg

# 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Florvåg. Boligen har gjennomgående eldre standard og behov for oppussing.

3-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Florvåg. Leiligheten ligger fint til i byggets andre etasje med storslått utsikt over nærområdet og innseilingen.

Boligen har gjennomgående eldre standard og oppgraderinger må påregnes. Et ypperlig utgangspunkt for deg som har tydelige ønsker om hvordan drømmehjemmet skal se ut!

Fra leiligheten har en kort vei til flere butikker, barnehager, skoler og treningssenter. Gode bussforbindelser like ved både til Kleppestø og Bergen sentrum.

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 690 000
Omkostninger*	kr	43 340
Totalpris inkl. omk.	kr	1 733 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	510
BRA/BRA-I		65/65 m <sup>2</sup>
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1955
Etasje		2

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Hanne Berg Olsen**  
Eiendomsmegler MNEF

456 91 951  
hanne.berg.olsen@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	1 690 000
Omkostninger*	kr	43 340
Totalpris inkl. omk.	kr	1 733 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	510

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 42 250  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545  
Tinglysning av pantedok.: kr 545  
Sum omkostninger: kr 43 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.  
Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 510 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:  
Felles forsikring av bygget og strøm i fellesarealer.

Det betales ikke felleskostnader månedlig men fordelt på 12 måneder utgjør dette kr 510,- pr måned.

### Sameiets fellesgjeld

Sameiet har ikke gjeld.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 17 684 pr. år for 2025  
I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen.  
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

### Registerbetegnelse

Gnr. 6, bnr. 450, snr. 4 i Askøy kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Om sameiet

Sameiet består av 4 seksjoner.

### Forretningsfører

Lite sameie med intern drift.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

BRA total: 65 m<sup>2</sup>

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**

Eierseksjon

**Etasje**

2

**Parkering**

Sameiet består av 4 seksjoner og disponerer 4 parkeringsplasser på opparbeidet parkeringsareal.

**Sameiet**

Navn på sameiet: Sameiet Florvågbakken 4 og 6. Sameiets org.nr.: 928335291.

**Sameiets eiendom**

Tomteareal er 961 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med trapper, murer, platting og noe beplantning.

Felles tomt med Flovågbakken 4.

**Dyrehold**

Det er tillatt med husdyrhold i sameiet

**Sameiets forsikringsselskap**

Fremtind

Polisenummer felles forsikring 12365184/33

**Sameiebrøk**

1/4

**Byggeår**

Ca. 1955 i følge eiendomsregisteret.

**Innhold**

2.etasje: Gang, stue, kjøkken 2 soverom og badерom.

Felles vaskerom i kjeller på nabobygget. 2 eksterne boder tilhørende andelen.

**Standard**

Lettstelt 3-roms leilighet med flott utsikt, god planløsning og stort potensiale.

Leiligheten ligger i andre etasje i et bygg bestående av 2 leiligheter.

Sameiet består av totalt 4 leiligheter.

Leiligheten har gjennomgående eldre standard og bærer preg av manglende vedlikehold og bruksslitasje.

Med en kjærlig hånd og pågangsmot har leiligheten stort potensiale til å bli et flott hjem med sin sentrale beliggenhet og nydelige utsikt.

Det er belegg og laminat på gulv, tapet og malte flater på vegger og platet himling. Peisovn i stuen.

Baderommet har malte fliser på gulv, baderomsplater på vegg og platet himling.

Baderommet er innredet med dusjnische med forheng, vegghengt varmtvannsbereder, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant med oppbevaringsskap og speil med belysning. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask. Opplegg for frittstående hvitevarer.

2 eksterne sportsboder og tilgang til felles vaskerom med opplegg for egen maskin.

**Beliggenhet**

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Askøy, knappe 5 minutters kjøring fra Askøybroen.

Leiligheten ligger i en fredelig og barnevennlig gate uten mye gjennomgangstrafikk og har utsikt utover mot Bergen sentrum.

Gangavstand til Kiwi Florvåg. Om du ønsker et større utvalg er det ikke langt til Kleppestø Senter med det du måtte ønske av servicetilbud bl.a. Vinmonopol, apotek, Meny, treningssenter m.m.

Kort avstand til barnehager, Kleppestø ungdomsskole, Florvåg barneskole samt Askøy videregående skole. Gode bussforbindelser like i nærheten.  
Til Bergen Sentrum tar det ca. 16 minutter i bil.

For den spreke og aktive er gode turmuligheter til Kolbeinsvarden med sti like ved. Dette er stedet å nyte en herlig panoramautsikt. Et mangfolda av idrettsanlegg og fritidstilbud som bl.a. Askøyhallene, Kleppestø Kunstgressbane og Bergheim Idrettsplass.

#### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

#### **Byggemåte**

Murhus over to etasjer fra 1955, med utvendig pusset og malt fasade.  
Bygget har saltakkonstruksjon oppført med sperrer og sutak.

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med: belegg, laminat og malt flis

Innvendige vegger er bekledd med: baderomsplater, tapet og malte overflater

Himlinger består av: tak ess

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger innflyttningsattest datert 2 juni 1955.

#### **Oppvarming**

Peisovn i stue, elektrisk oppvarming forøvrig.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 652 100 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 2 608 400 for 2024.

Oppgitt formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter avtale med selger.

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **Eier**

Askøy Kommune

### **Heftelser**

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Daniel Henne den 21.01.2026.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

#### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

#### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

#### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

#### **Ansvarlig megler**

Hanne Berg Olsen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 456 91 951  
E-post: hanne.berg.olsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen  
Postboks 1073 Sentrum  
5809 BERGEN  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



**Velkommen til Florvågbakken 6 og et 3-roms oppussingsobjekt med stort potensiale. Foto: Bark Foto v/ Terje Arntsen.**



**Florvågbakken et veletablert boligområde i Florvåg på Askøy. Herfra kan man spasere til skole, barnehage, busstopp, idrettsplass og butikker.**



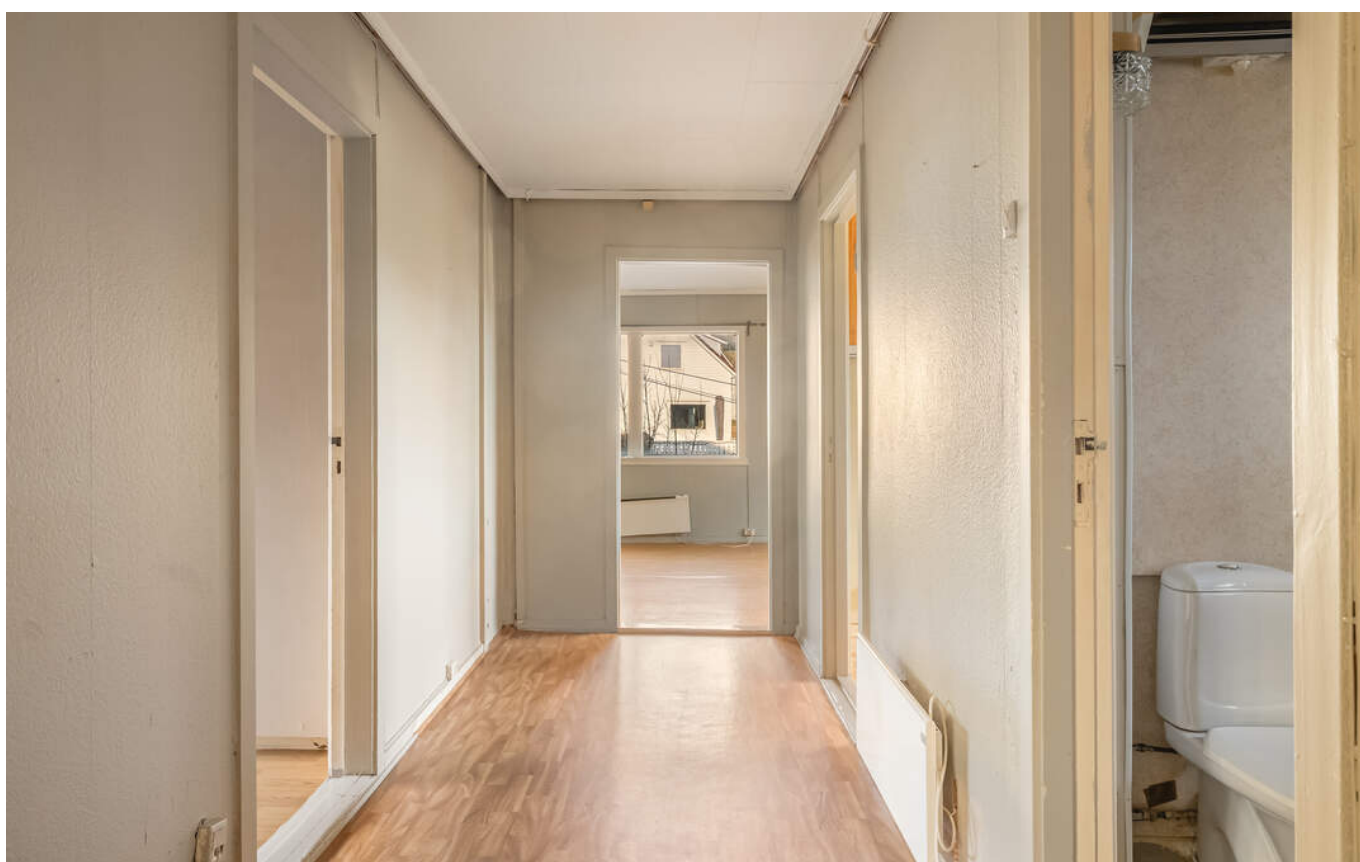
*Felles terrasse for sameiet. Her er det fint å oppholde seg på solrike sommerdager.*



*Leiligheten har egen balkong med flotte solforhold. Balkongen, så vel som leiligheten for øvrig har behov for modernisering.*



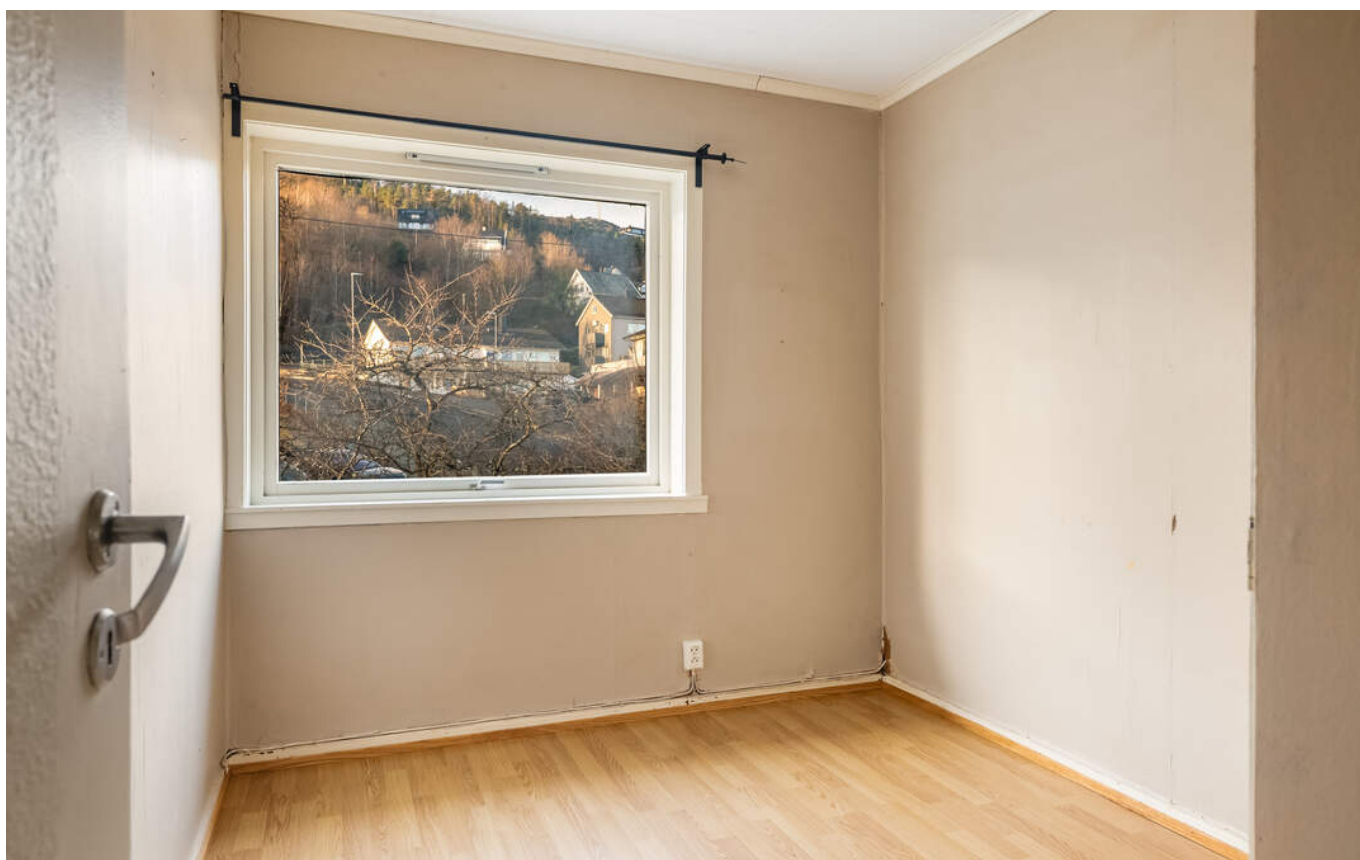
*Velkommen inn! Romslig gang leder videre til alle rom i leiligheten.*



*Her har tiden stått stille og utgangspunktet er ypperlig for deg som vil skape ditt drømmehjem.*



*Det er 2 soverom i leiligheten. Begge er innredet med garderobeskap.*



*Det er plass til dobbeltseng på begge soverommene.*



*Soverom 2. Med romslig garderobeløsning.*



*Laminat på gulv og malte veggflater.*



*Stuen måler 25,7 kvm og har god plass til både spisebord og sofagruppe.*



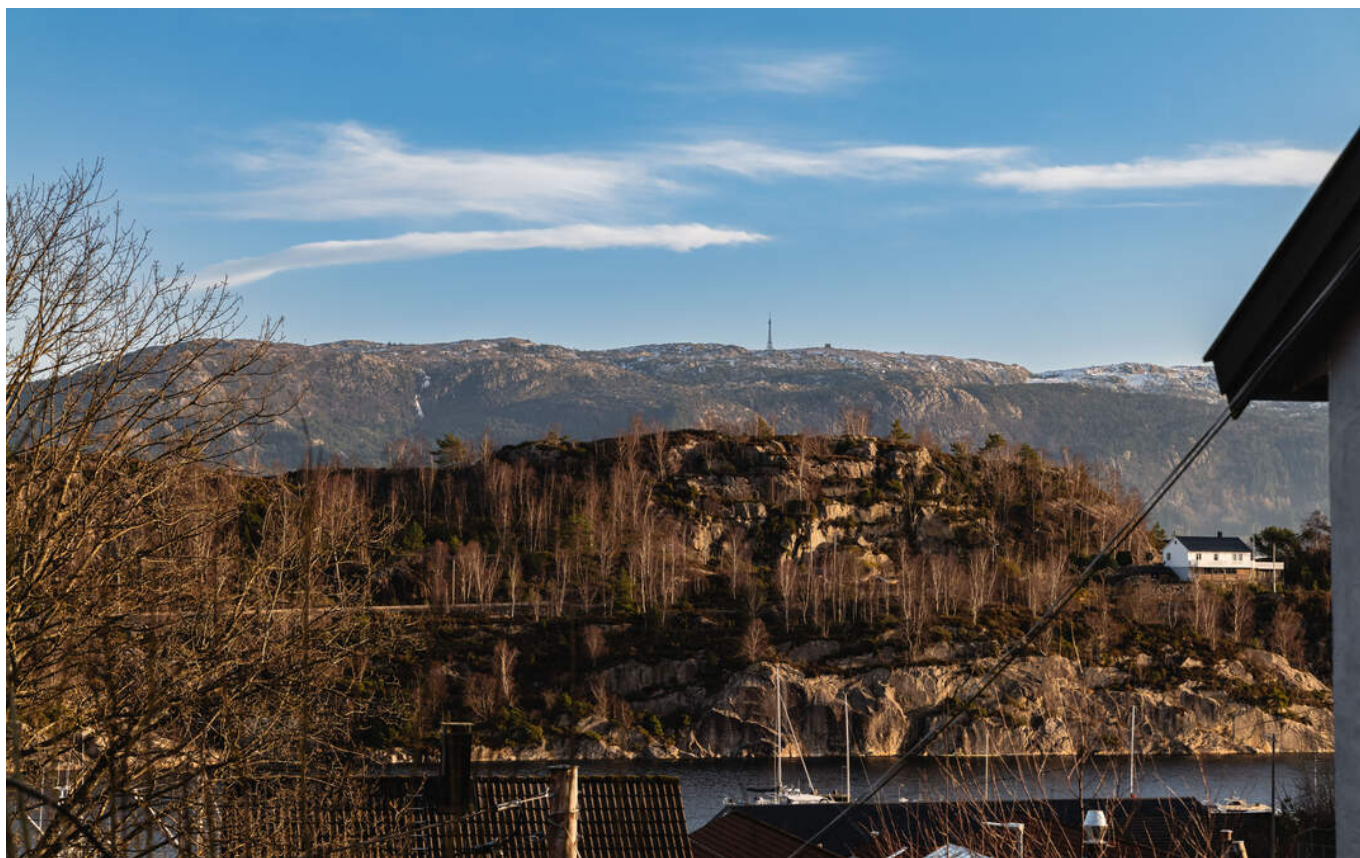
*Peisovnen luner godt på kalde høstkvelder.*



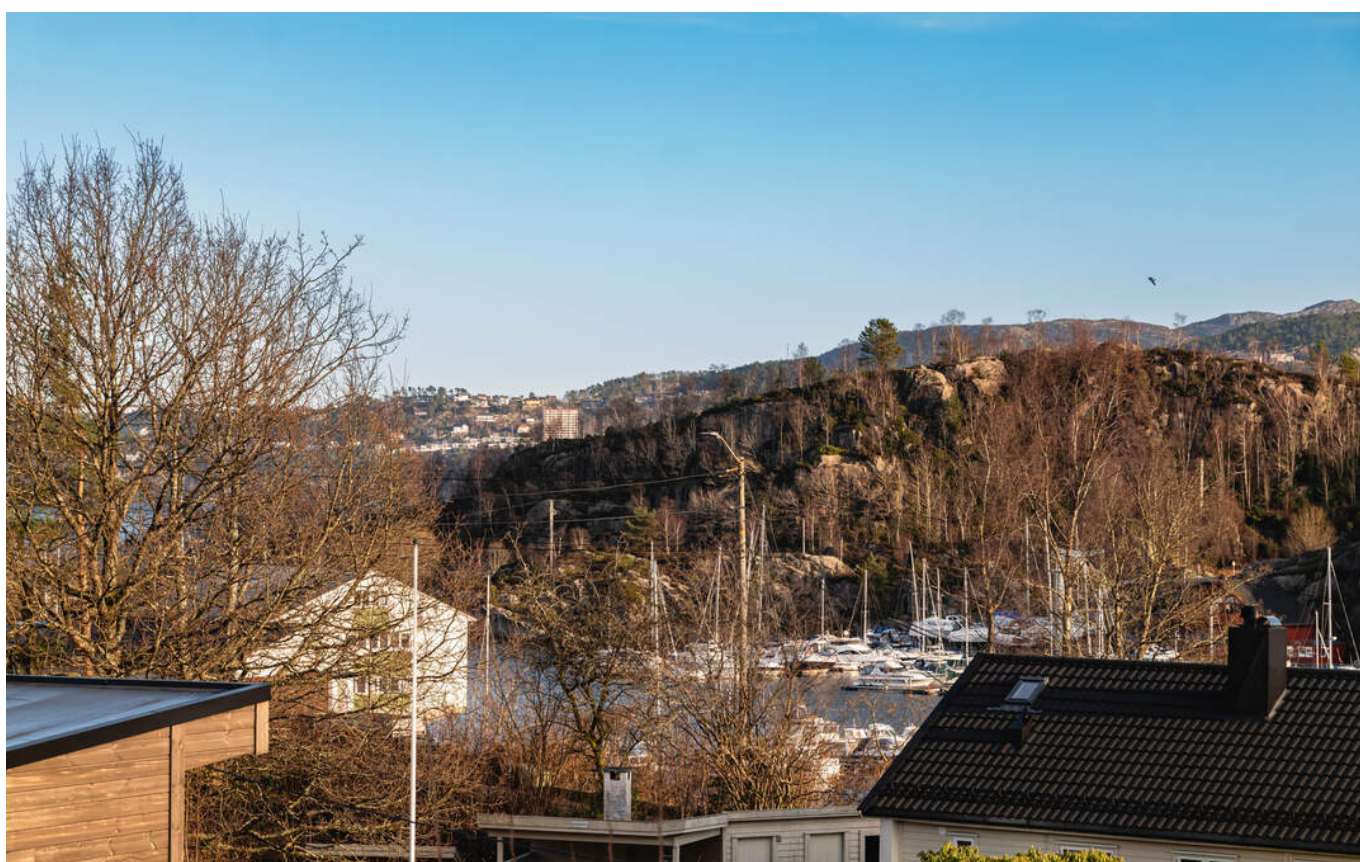
*Utgang fra stue til solrik balkong.*



*Balkong.*



*Fra balkongen har man utsikt mot både fjord og fjell.*



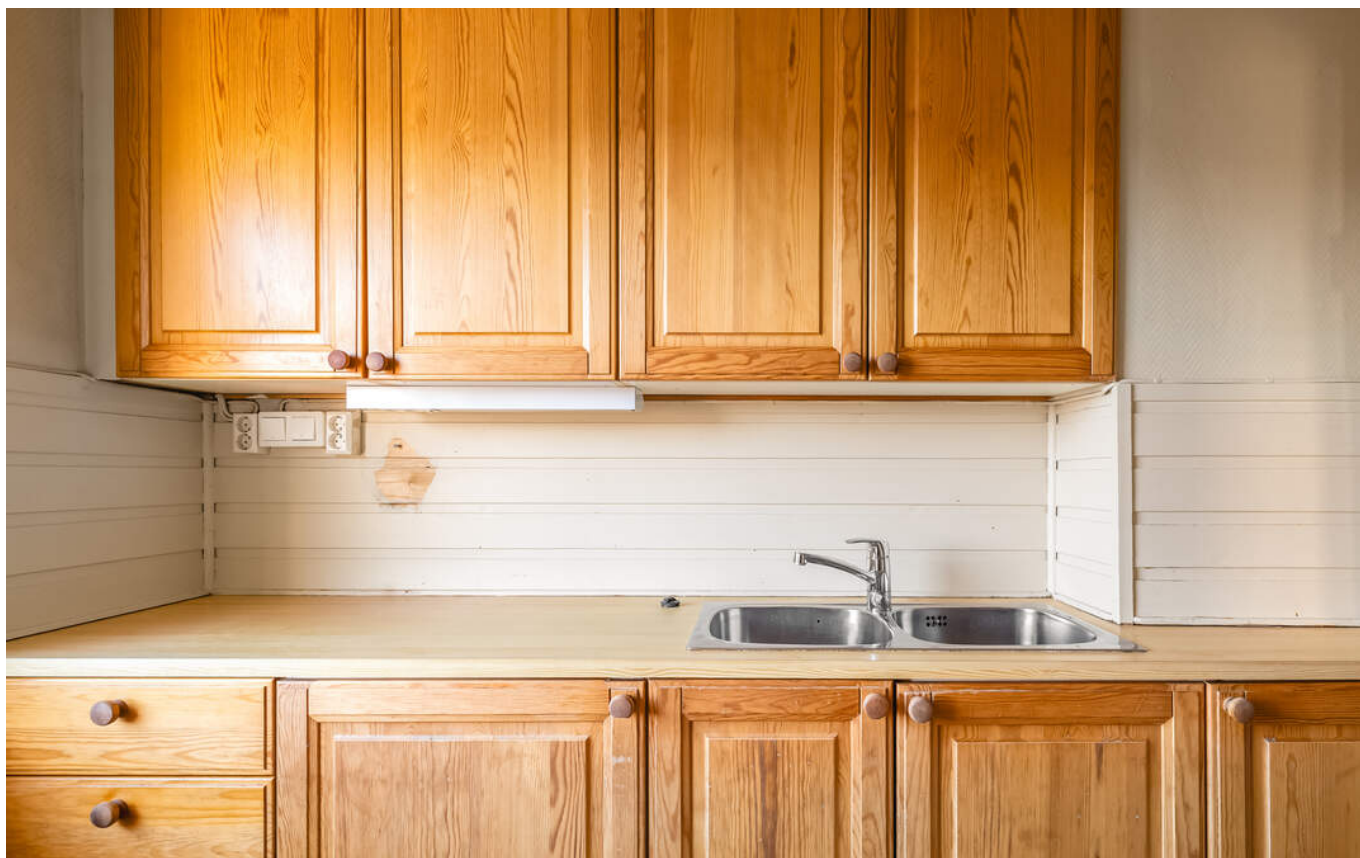
*Fin utsikt også over nærområdet.*



*Leilighetens baderom har malte fliser på gulv, baderomsplater på vegger og platet himling. Innredet med dusjnisse med forheng, toalett og heldekkende servant med oppbevaring, speil og belysning.*



*Leilighetens kjøkken har innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og utslagsvask i stål.*



*Kjøkkenet har behov for modernisering.*



*Det er 4 parkeringsplasser disponibel for sameierne.*



Sameiet består av Florvågbakken 4 og 6. Det er to leiligheter i hvert bygg.



Florvågbakken ligger sentralt til med kort avstand til både skoler og barnehager.



Det er busstopp og barneskole like bak bygget.



Det er 5 minutter til Kleppestø kai, hvor Hurtigbåten tar deg til Bergen sentrum på 13 minutter.



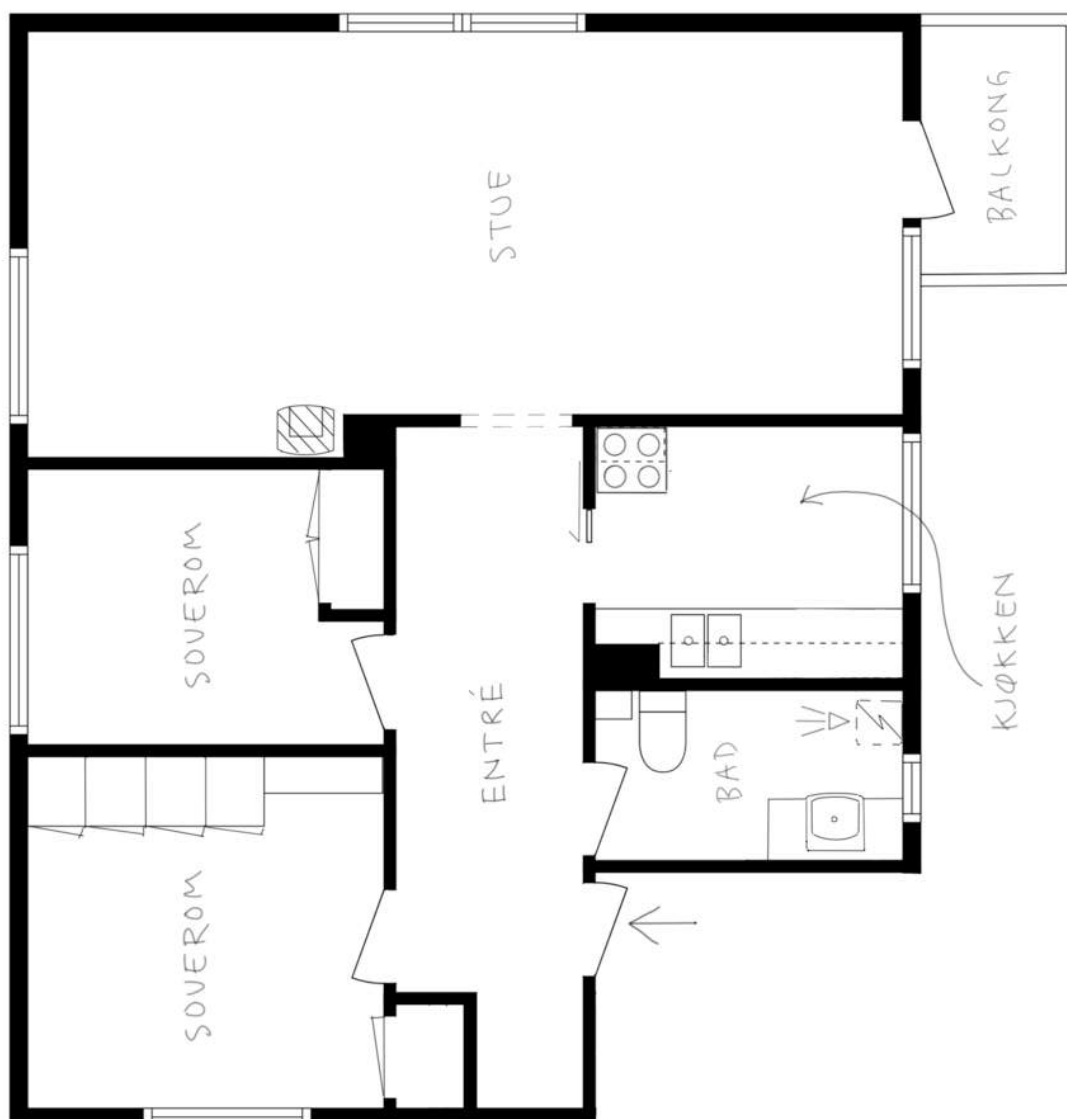
Det er 5 minutter til Kleppestø senter med et utvidet servicetilbud.



Kleppestø.



# Plantegning



TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FØRERKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

BARK  
— FOTO —

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

# FLORVÅGBAKKEN 6

Nabolaget Florvåg - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Florvåg barneskole</b> Linje 482, 483	<b>1 min</b> 0.1 km
<b>Jernbanestasjonen i Bergen</b> Linje F4, L4, R40	<b>22 min</b> 16.8 km
<b>Bergen Flesland</b>	<b>25 min</b>

## SKOLER

<b>Florvåg skole (1-7 kl.)</b> 186 elever, 10 klasser	<b>2 min</b> 0.2 km
<b>Kleppestø barneskole (1-7 kl.)</b> 471 elever, 24 klasser	<b>5 min</b> 2.2 km
<b>Erdal barneskole (1-7 kl.)</b> 387 elever, 18 klasser	<b>4 min</b> 2.9 km
<b>Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 637 elever, 45 klasser	<b>4 min</b> 2.6 km
<b>Erdal ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 328 elever, 24 klasser	<b>7 min</b> 4.4 km
<b>Askøy videregående skole</b> 600 elever, 36 klasser	<b>5 min</b> 2.4 km
<b>Hop videregående skole</b> 32 elever, 4 klasser	<b>8 min</b> 6 km



«Koselig rolig område med turmuligheter :)»

Sitat fra en lokalkjent



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

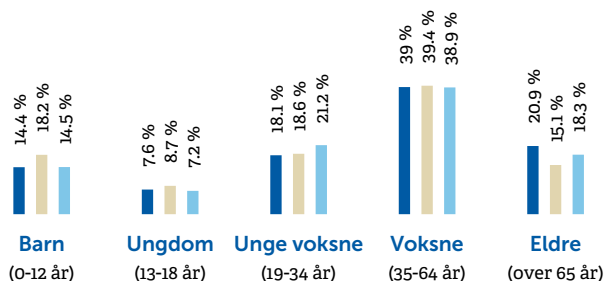
Veldig bra 77/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Florvåg	1 444	678
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586



## BARNEHAGER

<b>Florvåg barnehage (0-5 år)</b> 61 barn	<b>3 min</b> 0.3 km
<b>Bakarvågen Fus barnehage (0-5 år)</b> 80 barn	<b>19 min</b> 1.6 km
<b>Kleppestø barnehage (1-5 år)</b> 92 barn	<b>4 min</b> 2.1 km

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Florvåg</b> PostNord	<b>3 min</b> 0.3 km
<b>Bunnpris Florvåg</b> Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	<b>10 min</b> 0.9 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 94/100

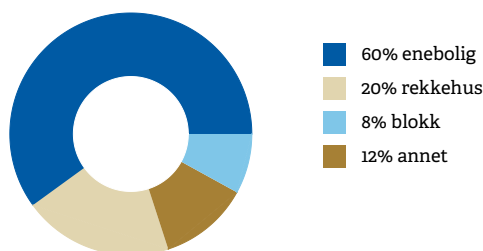
 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 88/100

 **TRAFIKK**  
Lite trafikk 81/100

## SPORT

-  **Florvåg barneskole balløkke** 2 min   
Ballspill 0.2 km
-  **Ekrene ballbane** 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  **På trening** 3 min 
-  **MOVA Kleppestø** 4 min 

## BOLIGMASSE



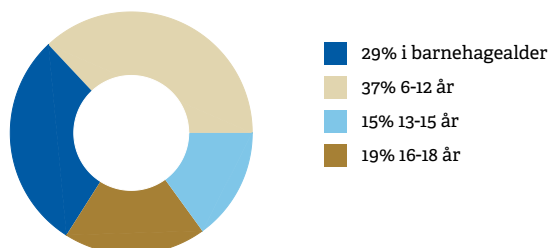
” «Veldig stille og rolig, likevel nær til butikker og senter, pene omgivelser og hyggelige folk :)»

Sitat fra en lokalkjent

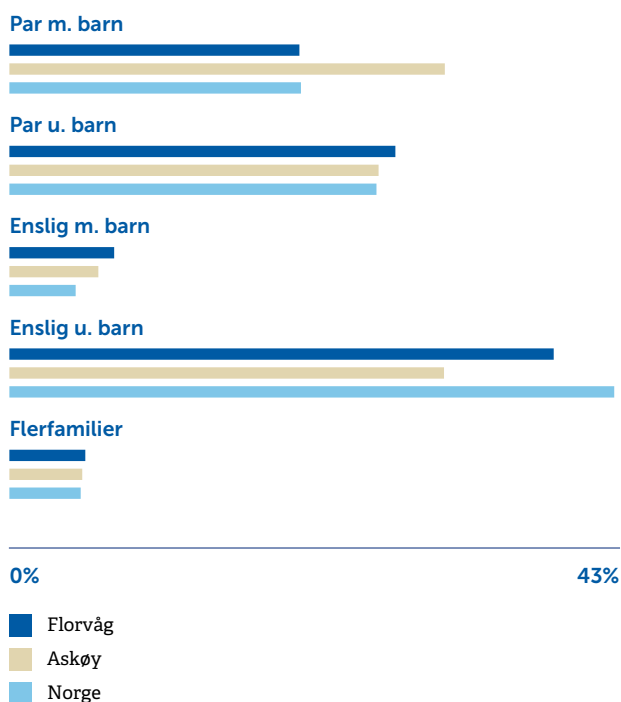
## VARER/TJENESTER

-  **Kleppestø Senter** 19 min 
-  **Apotek 1 Kleppestø** 19 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

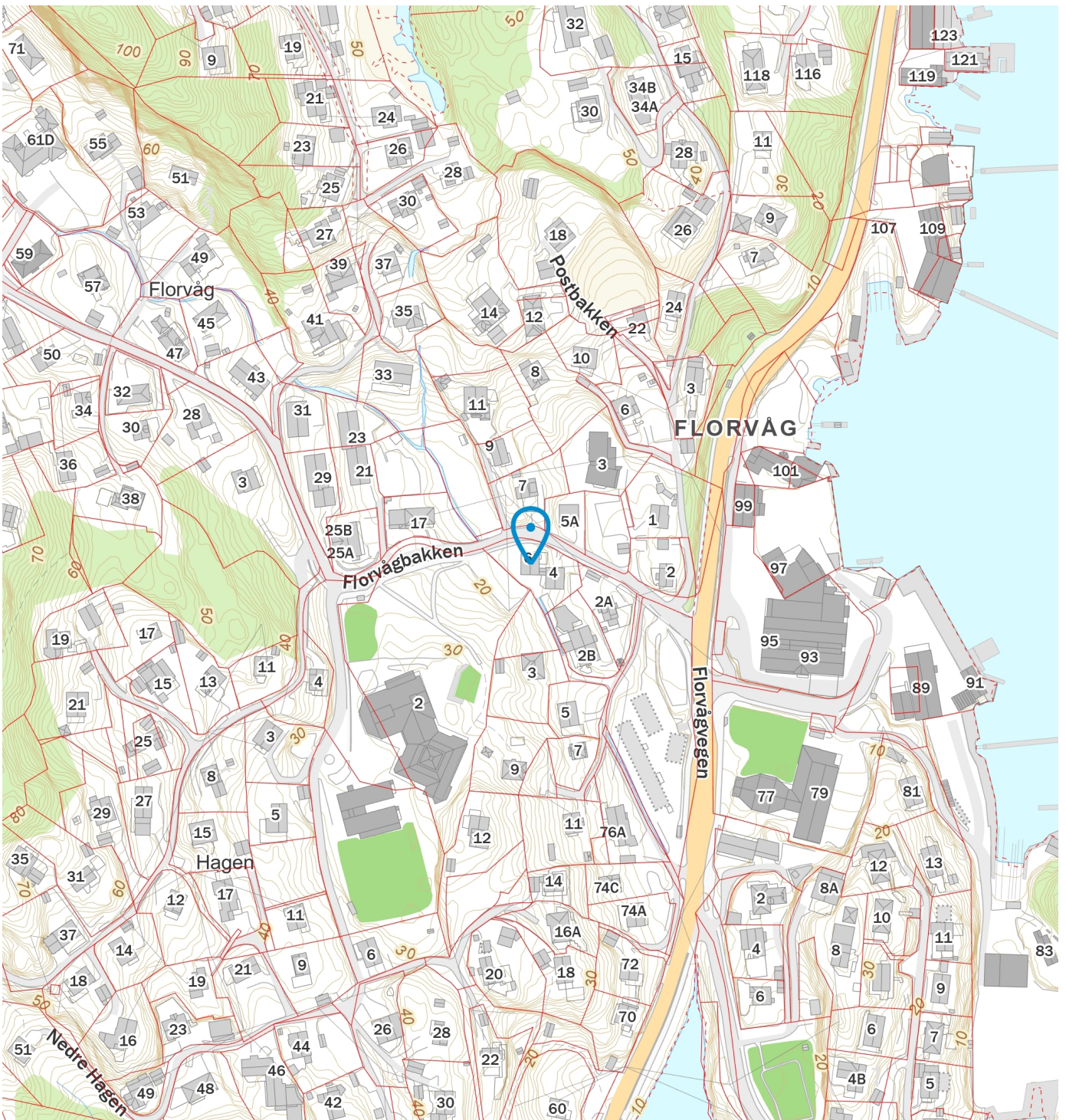
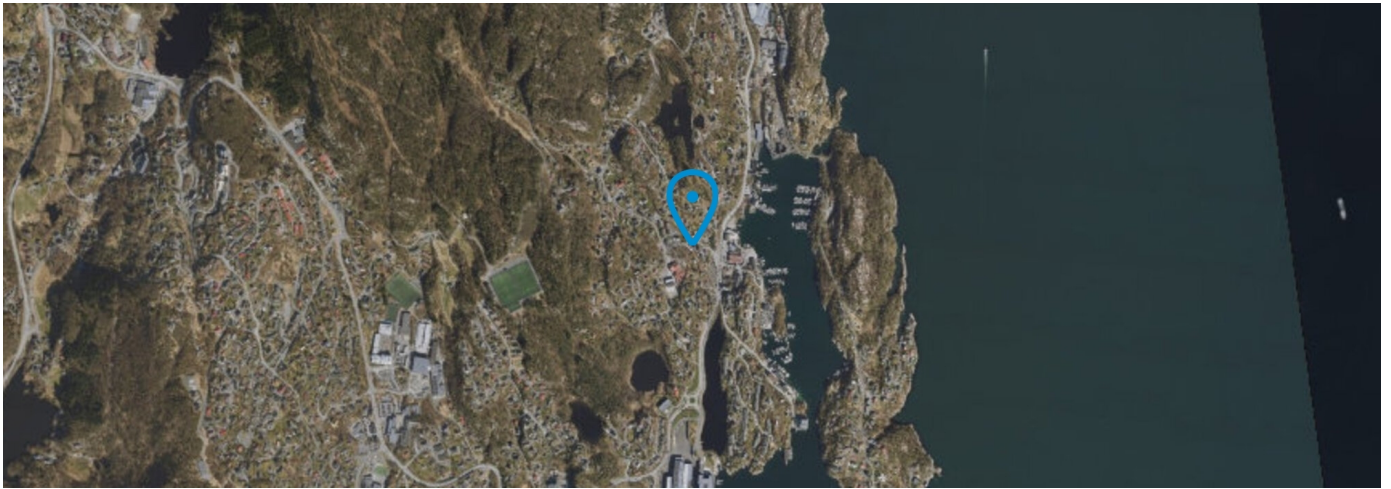


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Tilstandsrapport

📍 Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG

📖 ASKØY kommune

# gnr. 6, bnr. 450, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 12299-3177

Referansenummer: JN1392

Foretak: Henne Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:

- Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
- Verdi- og lånetakster
- Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

\*\*\*NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.



### Rapportansvarlig

*Daniel Henne*

Daniel Henne  
Uavhengig Takstingeniør  
hennetakst@gmail.com  
909 48 327



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### 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 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

Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger

Oppdraget er rekvirert av ansvarlig megler. Nøkkelbefaring hvor kun takstmannen var tilstedet.

Det foreligger ingen informasjon fra eier (Askøy kommune) om tidligere vedlikehold, oppgraderinger eller anleggsdata.

MERK; Askøy kommune, som eier av utleieboligen, fyller ikke ut egenerklæringsskjema i forbindelse med tilstandsrapporten. Det foreligger dermed ingen opplysninger fra eier om tidligere vedlikehold, oppgraderinger, skader, mangler eller andre forhold som normalt fremkommer gjennom egenerklæringen.

Vurderingene i rapporten baserer seg derfor utelukkende på visuell befaring, tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet. Manglende egenerklæring medfører at enkelte forhold kan være ukjente og at det må tas høyde for usikkerhet knyttet til byggets historikk. Evt felles arealer boder som ikke er nevnt i denne rapporten hadde ikke tilgang på befaringdagen.

### Registrering:

Bygget er oppført i 1955. Det er gjennomført visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler ved befaring, med de begrensninger som fremgår av rapporten (bl.a. tilkomst og innsyn i lukkede konstruksjoner). Det er registrert eldre standard og lokale skader på enkelte bygningsdeler.

### Vurdering:

Referansenivå: Bygget er oppført etter krav i datidens bygningslov og byggeforskrifter, samt etter den tids byggeskikk og faglige utførelse. Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillende dagens krav.

Egenskaper: En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være svakere sammenlignet med dagens krav, herunder tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Dette er normalt for bygninger fra perioden og må påregnes som en del av eiendommens standardnivå.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold. Lukkede konstruksjoner og skjulte flater kan ikke vurderes uten destruktive inngrep, og det tas forbehold om skjulte avvik. Der enkelte bygningsdeler ikke har vært tilgjengelige eller kunne kontrolleres tilfredsstillende, fremgår dette av de respektive punktene.

### Konklusjon / vurdering:

Leilighet med god planløsning og med gjennomgående eldre standard og er å anse som et totalt oppussingsobjekt. Innredning og overflater vurderes å ha god bruksslitasje iht. alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

### MERK;

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomsfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette. Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten. Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvars kontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produkt dokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav. Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i

Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Beskrivelse av eiendommen

tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet. Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1955

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med: belegg, laminat og malt flis

Innvendige vegger er bekledd med: baderomsplater, tapet og malte overflater

Himlinger består av: tak ess

Innvendige dører:

Glatte og profilerte dører innvendig i leiligheten.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Areal: 3,7 m<sup>2</sup>

Bad med malte flis på gulvet, baderomsplater på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusj fra vegghengt VVB, toalett og baderomsinnredning.

-Stråleovn på vegg

-Naturlig avtrekk

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon foreligger ikke.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Areal: 5,7 m<sup>2</sup>

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Opplegg for frittstående hvitevarer:

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

VVS:

Vannrør er utført i kobber. Stoppekran er plassert på kjøkkenet.

Stoppekranen lot seg ikke betjene på befaringsstidspunktet (ikke mulig å vri).

Synlig avløp i plast og støpejern

Ventilasjon:

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:

Oso varmtvannsbereder på ca 100L med ukjent alder er montert på vegg på badet.

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

**Lovlighet**

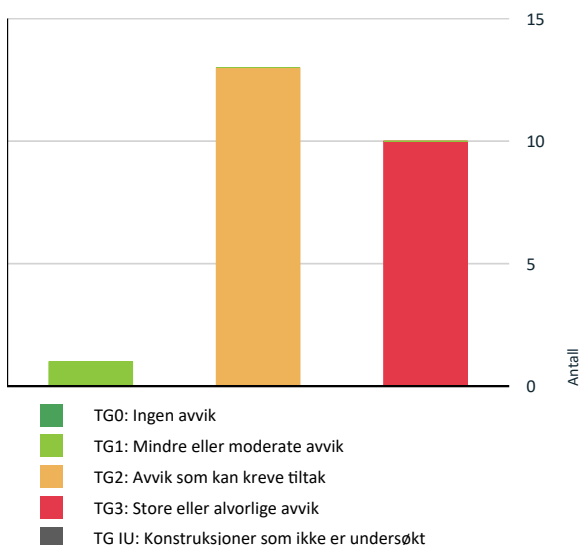
[Gå til side](#)

Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganaset 27  
5106 ØVRE ERVIK

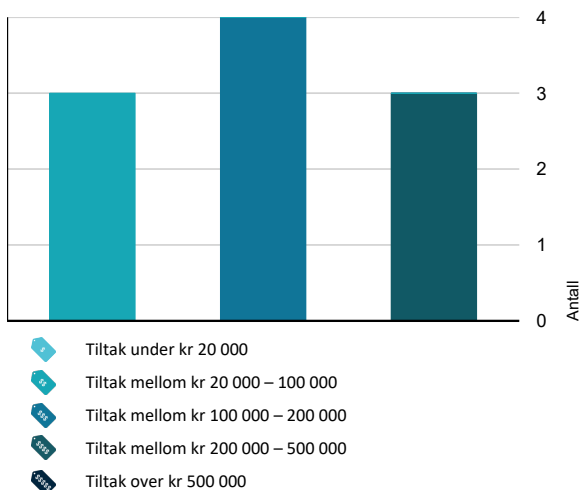
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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.

#### Tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganaset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Iht Eiendomsverdi.no

### UTVENDIG

#### **TG 3 Takteking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er utvendig teknet med takplater med ukjent alder.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekingens tilstand, herunder takplater, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Registrerte forhøyde fuktverdier, misfarging og sopp i takkonstruksjonen viser at konstruksjonen er fuktbelastet, og det må påregnes redusert funksjon og risiko for videre skadeutvikling (mugg-/råteproblematikk) dersom årsak ikke utbedres. Takplater av ukjent alder gir i seg selv usikkerhet knyttet til restlevetid og tetthet, og de registrerte forholdene indikerer at det foreligger eller har foreligget vanninntrengning/utettheter.

Det presiseres at vurderingen av yttertekingen (takplater) er basert på visuell inspeksjon fra bakkenivå. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra stige/takterrasse, eller ved bruk av hjelpemidler som drone, lift e.l. Kontrollomfanget er dermed begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå, og eventuelle skjulte skader eller svakheter (f.eks. ved skjøter, beslag, gjennomføringer, møne/raft, undertak og lokale skader i teking) kan ikke utelukkes. Det tas derfor særskilt forbehold om ytterligere avvik og skadeomfang som ikke er mulig å avdekke med valgt inspeksjonsmetode.

TG 3 er satt på bakgrunn av: Påvist fuktbelastning i takkonstruksjon (forhøyde fuktverdier, misfarging og sopp) samt takteking av ukjent alder og begrenset inspeksjon (kun fra bakkenivå), med høy risiko for utettheter og følgeskader.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales snarlig, mer grundig kontroll av yttertaket når forsvarlig tilkomst foreligger (lift/dronedokumentasjon, stillas etter behov), med særlig fokus på skjøter, møne/raft, beslag, gjennomføringer og overganger.

Kartlegge omfang av fukt- og soppkader i takkonstruksjonen, og gjennomføre nødvendig sanering/utskifting av skadet materiale etter fagkyndig vurdering.

Utbedre årsak til fuktinntrengning (tettepunkter/teking/beslag/gjennomføringer). Ved omfattende svikt bør fornying av teking/undertak vurderes.

Sørge for tilfredsstillende lufting/ventilasjon av takkonstruksjonen der dette er relevant, for å redusere kondens- og fuktbelastning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



#### **TG 2 Nedløp og beslag**

Renner og nedløp i svart alu

Florvågbacken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### **TG 3** Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i blokkmur fra byggeår (1955) med utvendig pusset og malt fasade. Det er registrert stor utvendig slitasje i overflater, med riss og sprekker samt lokale skjevheter. Det er observert begroing/mose i sprekker. Det er videre registrert innvendig fuktvandring i vegg med innvendige følgeskader. Veggkonstruksjonen er i hovedsak innbygget/lukket og lar seg ikke kontrollere fullt ut. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon, og det er ikke gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omfattende slitasje, riss og sprekker i pusset fasade reduserer fasadens beskyttende funksjon og øker risikoen for vanninntrengning i murverk. Begroing/mose i sprekker indikerer at fukt blir stående i overflaten over tid, noe som kan forsterke nedbrytning og gi økt risiko for frostrelaterte skader. Registrert fuktvandring og følgeskader innvendig viser at veggkonstruksjonen er fuktpåvirket, og det må påregnes ytterligere skader i murverk og tilstøtende materialer dersom årsak ikke utbedres. Siden konstruksjonen er lukket og det ikke er utført destruktive undersøkelser, kan omfanget av fukt- og følgeskader ikke verifiseres fullt ut. Det tas derfor særskilt forbehold om skjulte avvik og behov for tiltak utover det som er synlig.

TG 3 er satt på bakgrunn av: Stor utvendig slitasje med riss/sprekker og begroing, samt registrert fuktvandring og innvendige følgeskader i vegg, med høy risiko for videre skadeutvikling og behov for omfattende utbedring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kartlegging av skadeomfang (fuktmålinger, vurdering av puss/murverk, eventuell åpning lokalt innvendig/utvendig) for å avdekke årsak og utbredelse.

Utbedre fasade med reparasjon av riss/sprekker, fjerne begroing og etablere egnet overflatebehandling som reduserer vanninntrengning (fagmessig pussreparasjon/maling).

Vurdere tiltak for å redusere fuktbelastning (kontroll av takvannshåndtering, beslag/detaljer, terrengfall og dreneringsforhold).

Utbedre innvendige følgeskader etter at fuktårsak er avklart og konstruksjonen er tilstrekkelig uttørket.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Tilstandsrapport

### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Bygget har saltakkonstruksjon oppført med sperrer og sutak. Det er registrert misfarging, unormale fuktverdier, tegn til mit/borrebiller samt lokale områder med soppangrep i takkonstruksjonen.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging og unormale fuktverdier indikerer fuktbelastning i takkonstruksjonen. Fukt i treverk øker risiko for videre soppvekst og råteutvikling over tid dersom årsak ikke utbedres. Registrerte tegn til mit/borrebiller indikerer biologisk angrep i trevirke, og omfang/aktivitet kan ikke fastslås fullt ut uten nærmere undersøkelser. Lokale soppangrep viser at trevirket har vært eller er utsatt for forhold som kan gi nedbrytning og redusert bæreevne lokalt. Samlet vurderes dette som alvorlige avvik med risiko for videre skadeutvikling og behov for tiltak.

TG 3 er satt på bakgrunn av: Påviste unormale fuktverdier, misfarging, soppangrep og tegn til skadedyrangrep (mit/borrebiller) i takkonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kartlegge årsak til fuktbelastning (utettheter i yttertak, kondens/luftlekkasjer, mangelfull lufting) og utbedre årsak. Gjennomføre nærmere fagkyndig kontroll av takkonstruksjon for å fastsette skadeomfang, herunder kontroll av trevirke og bærende deler. Tiltak mot skadedyrangrep vurderes av fagkyndig (kontroll av aktivitet/omfang og eventuelt behandling). Skadet trevirke/sutak må saneres/skiftes i nødvendig omfang etter kartlegging, og konstruksjonen må tørkes/ventileres tilfredsstillende.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 3 Vinduer - 2

Vindu med enkeltglass på badet

Vinduer med koblingsglass i trekarmer i felles trapperom

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Tilstandsrapport

Vindu med enkeltglass har normalt svakere isolerende egenskaper og økt risiko for kondens sammenlignet med nyere vinduer, særlig i våtrom. Knust glass i felles trapperom er et vesentlig avvik av hensyn til sikkerhet, tetthet og videre fuktpåvirkning. Registrert fukt og råte i trekarmer viser materialnedbrytning og redusert funksjon, og det må påregnes videre skadeutvikling dersom tiltak ikke gjennomføres. Skadeomfang i karmen/tilslutninger kan være større enn det som er synlig uten demontering. For felles trapperom må ansvarsforhold avklares mot sameie.

TG 3 er satt på bakgrunn av: Knust glass samt påvist fukt og råte i trekarmer, med redusert funksjon/tetthet og behov for utbedring/utskifting

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Knust glass må skiftes snarlig av hensyn til sikkerhet og for å sikre tetthet.

Vinduer med råteskader anbefales rehabilitert/utskiftet; ved arbeid bør tilslutninger og omkringliggende konstruksjoner kontrolleres for følgeskader. Avklare vedlikeholdsansvar og plan for tiltak med borettslag/sameie for vinduer i felles trapperom.

På badet vurderes oppgradering til vindu med bedre isolasjon/tetthet ved fremtidig rehabilitering, samt sikre tilstrekkelig ventilasjon for å redusere kondens.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Fuktskader i tilsetning på soverom ble registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

## Tilstandsrapport



### **TG 2** Dører

**Entrédør:** Hvit profilert entrédør med frostet glass mot felles trapperom. Det foreligger ikke dokumentasjon på brann- og lydklassifisering (EI/lyd) for døren eller montasjeløsningen.

**Balkongdør:** Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. Det er registrert utvendig slitasje og skade. Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke-mekanismer.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Entrédør mot felles trapperom har betydning for brann- og lydskille mellom boenhet og fellesareal. Når brann- og lydklassifisering ikke er dokumentert, foreligger det usikkerhet knyttet til dørens ytelse, og det kan ikke bekreftes at løsningen tilfredsstiller eventuelle krav som gjelder for bygget. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik/risikoforhold som bør avklares gjennom dokumentasjon fra borettslag/forretningsfører eller fagkyndig vurdering. Balkongdøren har utvendig slitasje og skade, som kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning og videre nedbrytning, særlig i nedre karm-/terskelsoner. Funksjon er kun kontrollert ved stikkprøve, og det tas forbehold om avvik i beslag, tetningslister og justering som ikke ble avdekket ved denne kontrollformen.

TG 2 er satt på bakgrunn av: Manglende dokumentasjon på brann- og lydklassifisering for entrédør mot felles trapperom, samt utvendig slitasje/skade på balkongdør og begrenset funksjonskontroll.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon fra borettslag/forretningsfører (FDV, brannkonsept, tidligere vedtak/utskiftinger) for å avklare krav og ytelse for entrédør. Ved manglende dokumentasjon eller påvist utilstrekkelig ytelse anbefales utskifting til dokumentert brann- og lydklassifisert dør med fagmessig montering og tetting.

Utbedre skader og gjennomføre nødvendig overflatebehandling av balkongdør. Kontrollere tetningslister/beslag og nedre karm-/terskelområde for fukt/råte, samt justere/smøre mekanismer ved behov.

Avklare ansvarsforhold (felles/privat) for dører og tiltak der dette er relevant.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 2,3 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,88 m. Det er registrert slitasje og råte på rekkverk. Det er observert stående vann på sink-/metallbeslag/belegg. Takstmannen har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på balkongen, da membranlaget/tettesjiktet er tildekket og ikke kontrollbart ved visuell inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde på 0,88 m kan være lavere enn dagens krav/forventning til rekkverk, og sammen med slitasje og råte innebærer dette redusert personsikkerhet og økt risiko for videre nedbrytning. Stående vann på beslag/belegg indikerer mangelfull avrenning eller lokale setninger/ujevnheter, og øker risikoen for fuktbelastning mot tilslutninger og innfestinger, samt korrosjon og følgeskader. Når tettesjikt/membran er tildekket, kan ikke tilstand eller funksjon verifiseres, og det tas særskilt forbehold om skjulte avvik i tettesjikt og oppbygging.

Tilstandsgrad: TG 2 er satt på bakgrunn av: Råteskader på rekkverk og redusert sikkerhet, kombinert med stående vann (indikasjon på avrenningsproblem) og begrenset kontroll av tettesjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk anbefales utbedret/fornytt (utskifting av råteskadet treverk) og vurderes oppgradert til tilstrekkelig høyde og sikker utførelse.

Tiltak for å sikre avrenning og hindre stående vann (kontroll av fall, beslag/renner/utkast og lokale ujevnheter).

Ved utbedring anbefales kontroll/avdekking av oppbygging og tettesjikt lokalt for å avklare tilstand og eventuelle følgeskader, og utbedre ved behov.



### TG 3 Andre utvendige forhold

Overbygg over inngangsparti er oppført i trekonstruksjoner og tekket med eldre takstein av ukjent alder. Det er registrert store skader på yttertekkning og tilhørende trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store skader på yttertekkning og konstruksjon indikerer svikt i funksjon og tetthet, med høy risiko for vanninntrengning og videre fukt-/råteskader i bærende deler og tilslutninger. Når tekkingen er av ukjent alder og det foreligger omfattende skader, må det påregnes at konstruksjonen har redusert restlevetid og at utbedring kan kreve mer enn overflatereparasjoner.

TG 3 er satt på bakgrunn av: Store skader på yttertekkning og trekonstruksjon, med høy risiko for lekkasjer og videre skadeutvikling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overbygg anbefales snarlig utbedret, og det bør vurderes helhetlig rehabilitering/ombygging med utskifting av skadet trevirke og fornying av tekking.

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### INNSENDIG

#### TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med: belegg, laminat og malt flis

Innvendige vegger er bekledd med: baderomsplater, tapet og malte overflater

Himlinger består av: tak ess

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår med gjennomgående slitasje og vedlikeholdsetterslep, noe som tilsier behov for oppgradering/utbedring. Materialkombinasjonene er typiske for eldre standard, og alder kan innebære redusert restlevetid og økt risiko for at skjulte forhold (f.eks. fukt i underlag bak plater/belegg) ikke avdekkes ved visuell kontroll.

TG 2 er satt på bakgrunn av: Alder og generelt høy slitasje på overflater, med behov for vedlikehold/oppgradering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre skader og slitte overflater etter behov (sparkling, maling/tapetsering, utskifting av belegg/laminat og rehabilitering av malte flater).

Ved oppgradering anbefales kontroll av underlag lokalt der slitasje/skader er størst, for å avdekke eventuelle skjulte avvik (fukt, løse underlag).

#### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen og entre

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Da boligen var innredet på befaringdagen vil dette medføre en begrenset kontroll og avvik vil derfor kunne forekomme. Målinger er ca.

#### Vurdering av avvik:

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

Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Tilstandsrapport

Målt høydeavvik over 30 mm gjennom rommet vurderes som et vesentlig avvik fra normalt toleransenivå og tilsier at gulv/etasjeskille har betydelige skjevheter. Slike avvik kan skyldes setninger, deformasjoner i bjelkelag eller ujevnheter i underlag, og kan påvirke brukskomfort, møblering og opplevelse av rommet. Knirk i gulv indikerer bevegelse i gulvkonstruksjonen, og kan være relatert til slitasje, mangelfulle innfestinger eller deformasjoner. Årsak og omfang kan ikke fastslås fullt ut uten nærmere undersøkelser, og det tas forbehold om at det kan foreligge underliggende forhold i bjelkelag/underkonstruksjon.

Tilstandsgrad: TG 3

Begrunnelse: Målt høydeforskjell over 30 mm gjennom hele rommet (vesentlig avvik iht. standardens toleranser) samt knirk/bevegelse i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Målt høydeavvik over 30 mm gjennom rommet vurderes som et vesentlig avvik fra normalt toleransenivå og tilsier at gulv/etasjeskille har betydelige skjevheter. Slike avvik kan skyldes setninger, deformasjoner i bjelkelag eller ujevnheter i underlag, og kan påvirke brukskomfort, møblering og opplevelse av rommet. Knirk i gulv indikerer bevegelse i gulvkonstruksjonen, og kan være relatert til slitasje, mangelfulle innfestinger eller deformasjoner. Årsak og omfang kan ikke fastslås fullt ut uten nærmere undersøkelser, og det tas forbehold om at det kan foreligge underliggende forhold i bjelkelag/underkonstruksjon.

Tilstandsgrad: TG 3

Begrunnelse: Målt høydeforskjell over 30 mm gjennom hele rommet (vesentlig avvik iht. standardens toleranser) samt knirk/bevegelse i gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### Pipe og ildsted

Teglsteinspipe er ført over tak og er utvendig beslått over tak. Det er registrert tjæreavleiringer/soting på loft i tilknytning til pipe.

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tjæreavleiringer på loft i tilknytning til pipe kan indikere sot-/tjæreutslag fra røykgasskanal, tidligere fyringsforhold, kondensproblematikk eller mangelfull tetthet i pipe/tilslutninger. Slike avleiringer kan også være en indikator på behov for feiervurdering og kontroll av pipe, inkludert røykrørstilkoblinger og tetthet. Pipebeslag over tak er positivt for værbeskyttelse, men tilstand på beslag, tetting og gjennomføringer må fungere for å hindre vanninntrengning. Forholdet vurderes som et avvik som krever nærmere kontroll.

Tilstandsgrad: TG 2

Begrunnelse: Registrert tjæreavleiringer/soting på loft i tilknytning til pipe, som indikerer mulig svikt/avvik og behov for nærmere kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av pipe og røykgasskanal av kvalifisert fagperson/feier, herunder vurdering av tetthet, tilkoblinger og behov for rens/utbedring.

### Innvendige dører

Glatte og profilerte dører innvendig i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sår og slitasje på innerdører vurderes som bruksslitasje og et overflateavvik som kan påvirke estetikk og gi økt vedlikeholdsbehov. Skader kan medføre lokal svekkelse av overflatebehandling og kan utvikle seg videre ved fortsatt bruk. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt funksjonssvikt, men det må påregnes utbedring for å gjenopprette normal overflate og uttrykk.

TG 2 er satt på bakgrunn av: Sår og slitasje på dørrblader og karmen utover normal bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre skader med reparasjon/sparkling og overflatebehandling (maling/lakk) etter behov. Evt utskiftninger av dørrblader og karmen

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Areal: 3,7 m<sup>2</sup>

## Tilstandsrapport

Bad med malte flis på gulvet, baderomsplater på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusj fra vegghengt VVB, toalett og baderomsinnredning.

-Stråleovn på vegg  
-Naturlig avtrekk

-Alder er ikke kjent.  
-Dokumentasjon foreligger ikke.

### Vurdering av avvik:

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

Badet fremstår med eldre overflater og løsninger, og uten dokumentasjon på tettesjikt/membran, utførelse og tilkobling til sluk kan våtrommets fuktsikkerhet ikke verifiseres. Malte fliser og baderomsplater har utgått levetid, og registrerte skader på vegger tilsier at overflatene ikke lenger har tilfredsstillende tilstand. Naturlig avtrekk vurderes som svakt for et våtrom og kan gi utilstrekkelig uttørking, med økt risiko for fuktbelastning, muggvekst og følgeskader over tid. Vindu med enkeltglass i dusjsone gir økt risiko for kondens og fuktpåvirkning av karm og tilslutninger. Videre vurderes sluk i gulv som et risikopunkt når alder/utførelse/tilstand er ukjent og ikke dokumentert. Samlet sett vurderes badet som oppgraderings-/rehabiliteringsmodent, og det må påregnes tiltak.

TG 3 er satt på bakgrunn av: Ukjent alder (men betydelig eldre), avvik fall iht krav og manglende dokumentasjon, registrerte skader på veggoverflater, kun naturlig ventilasjon (økt fuktrisiko), vindu med enkeltglass i dusjsone og usikker/risikofyllt slukløsning/tilstand.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anbefales rehabilitert til moderne våtromsstandard med dokumentert tettesjikt, korrekt slukløsning og fagmessig utførelse.

Etablere tilfredsstillende ventilasjon (mekanisk avtrekk) for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Ved rehabilitering anbefales utskifting/oppgradering av vindu i dusjsone og kontroll av omkringliggende konstruksjoner for fukt-/følgeskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på i kjøkkeninnredning, uten funn av unormale fuktverdier. Det ble samtidig registrert eldre fuktmerker på plater i inspeksjonshullet, som tyder på tidligere fuktpåvirkning. Det fremstod som at våtrommet ikke har vært i daglig bruk på en stund. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 8,5 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt vektprosent på 8,5 % vurderes som tørt og innenfor normalområdet, og indikerer at det ikke forelå forhøyet fukt på kontrollpunktet ved befaring. Registrerte eldre fuktmerker i inspeksjonshullet viser imidlertid at konstruksjonen tidligere kan ha vært utsatt for fukt, og dette må sees i sammenheng med øvrige forhold ved våtrommet. Det presiseres at hulltaking med fuktmåling kun gir et lokalt bilde og ikke kan garantere for at det ikke foreligger avvik, fuktvandring eller svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at våtrommet i sin helhet er vurdert til TG 3, og at rehabilitering/renovering må påregnes. Ved renovering må det normalt forventes at lukkede konstruksjoner i og rundt våtrommet åpnes, og at eventuelt fuktpåvirkede eller skadde materialer skiftes i nødvendig omfang, slik at ny våtromsløsning kan etableres fagmessig og med dokumentert tettesjikt.

Tilstandsgrad: TG 3 (for punktet hulltaking/fuktmåling)

Begrunnelse: Punktmåling viste normal/tørr verdi (8,5 %), men det er registrert eldre fuktmerker som indikerer tidligere fuktpåvirkning, og kontrollgrunnlaget er begrenset til ett målepunkt. Våtrommet er for øvrig vurdert til TG3 med forventet rehabiliteringsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Ved planlagt renovering av våtrom (TG3) må konstruksjoner åpnes og tilstøtende/lukkede konstruksjoner kontrolleres, og skadde materialer skiftes i nødvendig omfang.

Følg med på symptomer ved normal bruk (lukt, misfarging, mykning i materialer). Ved tegn til fukt anbefales supplerende undersøkelser med flere målepunkter og/eller ytterligere åpning.

**Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000**



### KJØKKEN

#### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

Areal: 5,7 m<sup>2</sup>

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Opplegg for frittstående hvitevarer:

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringdagen. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TE1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TE2 Vannledninger

Vannrør er utført i kobber. Stoppekran er plassert på kjøkkenet. Stoppekranen lot seg ikke betjene på befaringstidspunktet (ikke mulig å vri).

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst. Det meste av rørettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kobberrør er en vanlig løsning, men alder og korrosjon/slitasje kan påvirke driftssikkerhet over tid. En stoppekran som ikke lar seg betjene er et vesentlig avvik, da det kan hindre rask avstenging ved lekkasje og øker risiko for følgeskader. Årsak kan være fastgrodd ventil, slitasje eller innvendig korrosjon. Forholdet bør utbedres av rørlegger.

TG 2 er satt på bakgrunn av: Stoppekran lar seg ikke betjene, med redusert sikkerhet ved eventuell lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stoppekran anbefales skiftet/utbedret av autorisert rørlegger slik at avstenging fungerer som forutsatt. I forbindelse med rehabilitering av våtrommet (TG3) må det påregnes etablering av nye vannrør og oppgradering av rørinstallasjoner i henhold til gjeldende krav/anvisninger (typisk rør-i-rør med fordelerskap der dette er aktuelt). Kontrollere øvrige synlige vanninstallasjoner for lekkasje/korrosjon, og vurdere generell tilstand basert på alder.



#### TE2 Avløpsrør

Synlig avløp i plast og støpejern  
Stake luke er ikke lokalisert  
Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst. Det meste av rørettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Kombinasjon av plast og støpejern er vanlig i eldre bygg, der deler kan være utskiftet/ombygget over tid. Støpejernsrør har begrenset restlevetid sammenlignet med nyere avløpssystemer og kan være utsatt for korrosjon, innvendig avleiring og redusert kapasitet, med økt risiko for lekkasje og tilstopping. Overganger mellom materialer (plast/støpejern) er typiske risikopunkter og bør ha fagmessig utførelse. Skjulte deler av avløpsanlegget er ikke kontrollert, og det tas forbehold om avvik i ikke-synlige strekk.

Tilstandsgrad: TG 2

Begrunnelse: Avløpsanlegg med støpejern (alder/korrosjonsrisiko) og materialoverganger, med økt risiko for svikt over tid og ikke lokalisert stakeluke

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Jevnlig tilsyn av synlige rør og overganger for tegn til lekkasje, rust, lukt eller fukt.

Ved symptomer (tilbakeslag, lukt, treg avrenning) anbefales rørinnspeksjon/spylekontroll og vurdering av tiltak.

Ved fremtidig rehabilitering av våtrom/kjøkken anbefales vurdering av oppgradering/utskifting av eldre avløpsstrekk og utsatte overganger.

I forbindelse med rehabilitering av våtrommet (TG3) må det påregnes etablering av nye avløpsrør og oppgradering av rørinstallasjoner i henhold til gjeldende krav/anvisninger (typisk avløp i plast og plastsluk der dette er aktuelt).

### Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkkenventilator  
Øvrig naturlig ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i øvrige rom er vanlig i eldre boliger, men luftskiftet vil i stor grad være avhengig av bruk (lufting), vind-/temperaturforhold og bygningens tetthet. Dette kan gi varierende ventilasjonsnivå og perioder med begrenset luftutskifting, som kan påvirke innneklima (luft, fukt, kondens) særlig ved høy belastning. Avtrekk fra kjøkkenventilator bidrar lokalt ved matlaging, men gir ikke nødvendigvis tilstrekkelig helhetlig ventilasjon i boligen.

Tilstandsgrad: TG 2

Begrunnelse: Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig og kan gi varierende/til tider utilstrekkelig luftutskifting i en eldre bolig.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Sørge for regelmessig lufting og at tilluftsveier (ventiler/spalter) ikke er blokkert.

Kontrollere at kjøkkenventilator fungerer tilfredsstillende og at filter/kanal er rengjort.

Ved opplevd dårlig innneklima anbefales vurdering av ventilasjonstiltak (ventiler, forbedret avtrekk eller balansert ventilasjon), tilpasset boligens bruk og tilstand.

### Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereider på ca 100L med ukjent alder er montert på vegg på badet.

#### Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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



## Tilstandsrapport

### Elektrisk anlegg

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

*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.*

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer.

### Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Da oppdraget gjelder en utleiebolig med Askøy kommune som eier er det ikke besvart spørsmål til eier. Det foreligger dermed ingen informasjon om anleggets utførelse, eventuelle oppgraderinger eller historikk knyttet til feil, avvik eller tidligere utbedringer. På bakgrunn av manglende eieropplysninger og begrenset dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig personell dersom det oppstår behov, ved usikkerhet om tilstand eller dersom sikringsskap, kurser eller installasjoner viser symptomer som kan indikere avvik.

### Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

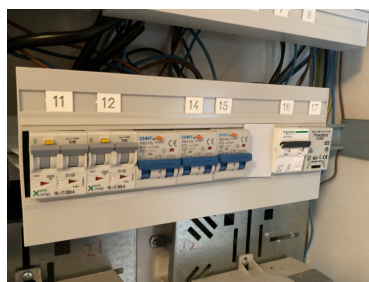
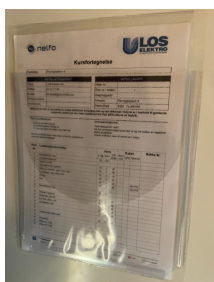
Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke

## Tilstandsrapport

kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

**Anbefaling / henvisning:** For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.



### TOMTEFORHOLD

#### **TG 3** Drenering

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering fra byggeåret.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
- Drenering en levetid på 20-60 år

Alder er et symptom på svikt.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Når dreneringen antas å være fra byggeåret, vurderes den å ha utgått eller tilnærmet utgått forventet levetid. Alder er et symptom på svikt, og det må påregnes redusert funksjon og økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjoner under bakkenivå. Siden drenering og dreneringsmasser ikke er kontrollert, kan tilstand og funksjon ikke verifiseres i denne rapporten. Det tas derfor forbehold om at det kan foreligge fuktproblematikk og behov for tiltak.

Tilstandsgrad: TG 3

Begrunnelse: Drenering antatt fra 1955 (alder langt over forventet levetid) og manglende kontrollmulighet, med økt risiko for svikt og fuktbelastning.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales å påregne utskifting/fornyning av drenering og fuksikring rundt grunnmur, eventuelt etter nærmere undersøkelser (inspeksjon, fuktmålinger og vurdering av terrengforhold/overflatevann).

Sikre fall bort fra bygget og god bortledning av tak- og overflatevann som risikoreducerende tiltak.

Ved tegn til fukt i kjeller/sokkel anbefales snarlig fagkyndig vurdering og prioritering av tiltak.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Betong-/mur-konstruksjoner. Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll. Flere fasadesider/partier var tilgrodd og dermed ikke mulig å kontrollere ved befaring.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå, blant annet grunnet fuktbelastning fra grunnen og begrensede uttørkingsforhold. Når fundament og skjulte flater ikke er tilgjengelige for kontroll, og flere partier i tillegg er tildekket av begroing/tilgroing, blir kontrollgrunnlaget vesentlig redusert. Forhold som riss/sprekker, fuktinntrengning, saltutslag og materialnedbrytning kan dermed ikke verifiseres fullt ut, og det tas særskilt forbehold om skjulte avvik i områder som ikke kunne inspiseres.

Tilstandsgrad: TG 2

Begrunnelse: Forhøyet risiko for konstruksjoner under bakkenivå, begrenset kontrollomfang og manglende innsyn i tilgrodde/ikke tilgjengelige partier.

Florvågbacken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det anbefales å rydde/jerne vegetasjon og tilgroing slik at mur-/betongflater blir tilgjengelige for kontroll og vedlikehold.

Jevnlig tilsyn av synlige flater for riss/sprekker, saltutslag og fuktforhold.

Ved tegn til fuktinnslag eller økende riss/sprekker anbefales nærmere fagkyndig vurdering og eventuelle undersøkelser/tiltak.

### Terrengeforhold

Tomten fremstår i hovedsak flat og er gjengrodd. Det er registrert lokale områder med fall mot boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Flat tomt og lokale fall mot bygningen kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmur/sokkel, med økt fuktbelastning og risiko for fuktinnslag i konstruksjoner under terreng. Gjengroing/vegetasjon kan redusere kontrollmuligheter, holde på fukt nær konstruksjonene og vanskeliggjøre nødvendig vedlikehold. Forholdet vurderes som et avvik som bør utbedres for å redusere fuktrisiko.

Tilstandsgrad: TG 3

Begrunnelse: Lokale fall mot bygningen og gjengrodd tomt med økt risiko for overflatevann mot

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Rydde vegetasjon og sikre tilgang for kontroll og vedlikehold rundt bygningen.

Justere terreng slik at det etableres fall bort fra boligen og redusert vannbelastning mot grunnmur.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

### 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

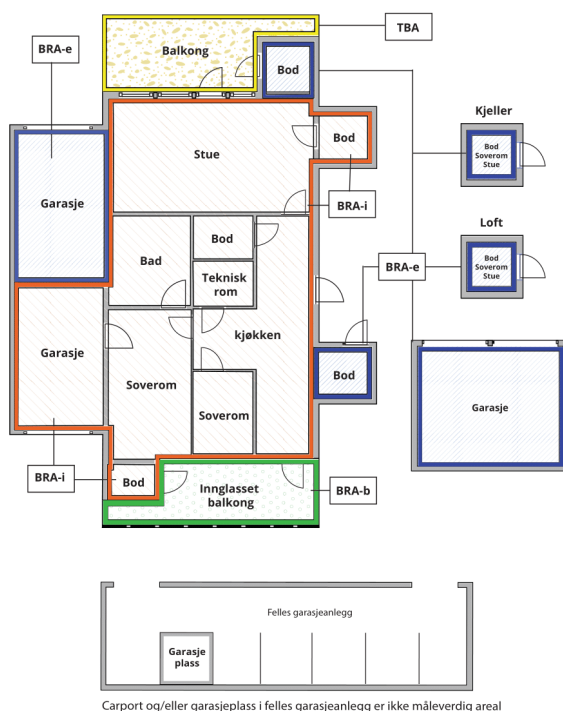
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

### Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

# Vedlegg: Takstrapport

Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganest 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Arealer

### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	65			65	
<b>SUM</b>	<b>65</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom, entré, bad, soverom 2, kjøkken, stue		

### Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,38m

Entre 9 m<sup>2</sup>  
Soverom 10,2 m<sup>2</sup>  
Bad 3,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 7,4 m<sup>2</sup>  
Kjøkken 5,7 m<sup>2</sup>  
Stue 25,7 m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Vedlegg: Takstrapport

Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Daniel Henne	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	6	450		4	961 m <sup>2</sup>	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

#### Adresse

Florvågbakken 6, 5305 FLORVÅG

#### Hjemmelshaver

Askøy Kommune

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Ref eget punkt i : "Kort sammendrag av tilstand"	Innhentet		Nei

# Vedlegg: Takstrapport

Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Forutsetninger

\*\*\*

### Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekviderte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av uforutsigelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig

informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroaglig fagperson.

Florvågbakken 6 , 5305 FLORVÅG  
Gnr 6 - Bnr 450  
4627 ASKØY

Henne Takst AS  
Øvre Våganaset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Forutsetninger

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygnings sakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette

## Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet innenfor forskriftens rammer og beskriver derfor ikke eiendommen uttømmende. Rapporten omfatter kun de bygningsdeler og forhold som er vurdert som relevante innenfor oppdragets omfang og som har vært tilgjengelige for kontroll på befaringdagen. Dersom en bygningsdel eller et forhold ikke er omtalt i rapporten, innebærer dette ikke at forholdet er kontrollert eller vurdert som feilfritt. Med mindre det fremgår uttrykkelig av rapporten, omfatter bygningssakkyndiges vurderinger normalt ikke:

- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg/sekundærbygg som garasje, bod, anneks, naust o.l.
- utvendige trapper og støttemurer
- skjulte installasjoner og føringer i lukkede konstruksjoner
- installasjoner utenfor bygningen -full funksjonstesting av elektriske anlegg og VVS-installasjoner, herunder kapasitet, dimensjonering og drift under belastning
- geologiske forhold/grunnforhold og bygningens plassering på grunnen utover det som kan vurderes visuelt
- bygningens planløsning og innredning
- løssøre, herunder hvitevarer og annet inventar
- utendørs svømmebasseng og pumpe-/tekniske anlegg
- bygningens estetikk og arkitektur (subjektive forhold)
- bygningens lovliggheit, utover forhold knyttet til bruksendringer/brannceller samt forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet og som fremstår klart ved befaring
- fellesarealer, med mindre dette inngår i det rekvirerte oppdraget og er særskilt omtalt Det tas videre forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i bygningsdeler som ikke lar seg kontrollere uten inngrep, demontering eller åpning av konstruksjoner. Slike forhold kan først avdekkes ved videre undersøkelser eller i forbindelse med senere arbeider, og kan medføre behov for tiltak utover det som fremgår av rapporten.

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## **Den viktige tilstandsrapporten**

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2702260011 / Hanne Berg Olsen, tlf. 456 91951  
Florvågbakken 6, 5305 Florvåg  
Gnr. 6, bnr. 450, snr. 4 i Askøy kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.



Oppdragsnr: 2702260011  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.01.2026

**Hanne Berg Olsen**  
Eiendomsmegler

456 91 951  
hanne.berg.olsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen  
Postboks 1073 Sentrum, 5809 BERGEN

eiendomsmegler1.no