

SMÅSTØLEN 14



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	30
Plantegning	46
Tekniske dokumenter	50

VELKOMMEN TIL

Småstølen 14

Hel tomannsbolig med hage, solrike uteplasser og barnevennlig beliggenhet med nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg og kollektivtilbud.

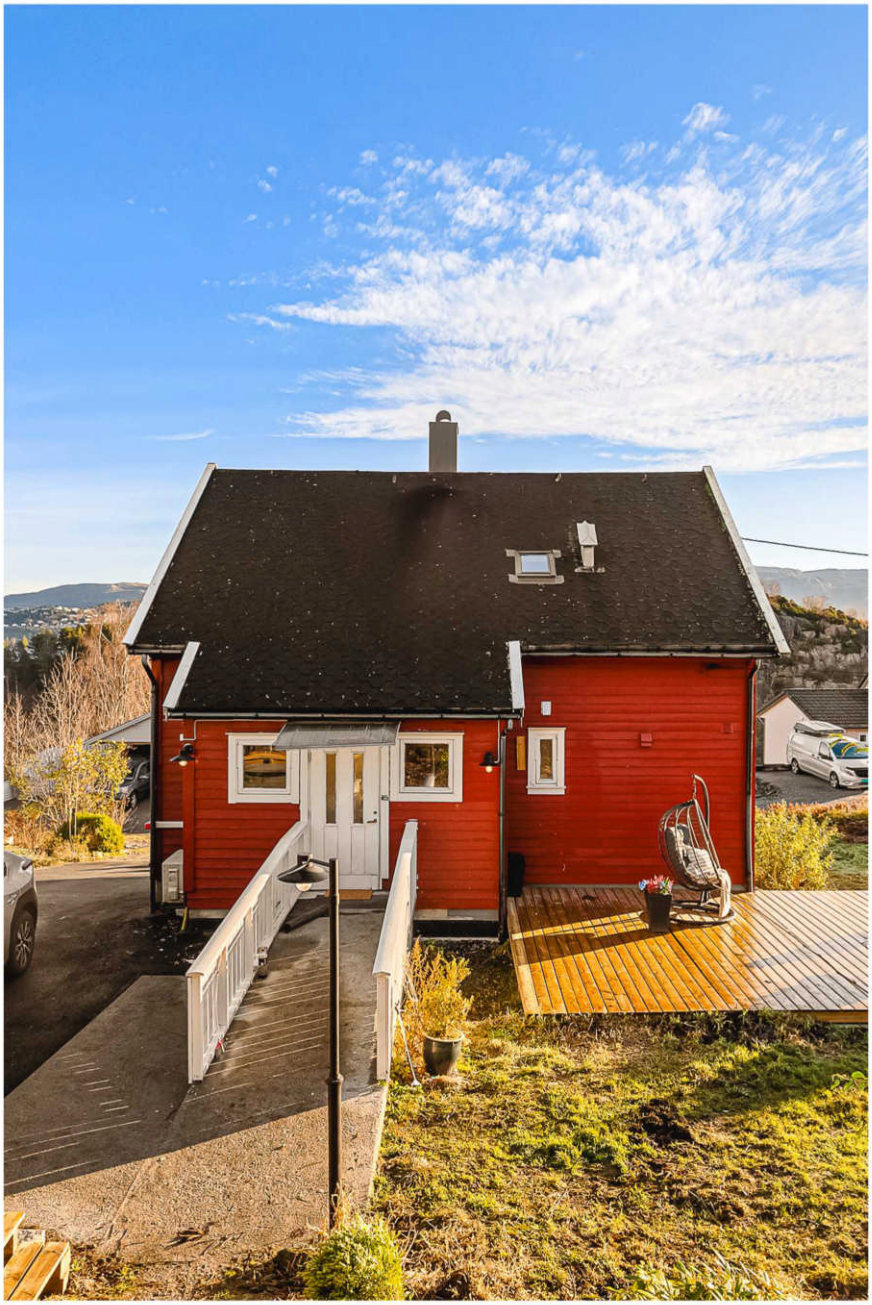
Det foreligger rammetillatelse til oppføring av tilbygg og endret plassering av boenhet, samt endret trase av eksisterende avløpsledning på gnr. 6, bnr. 456. Se vedlagte tegninger i salgsoppgaven.

Høydepunkter:
- Flott utsikt og gode solforhold
- Herlige uteplasser med hage, terrasse og altan
- Mye naturlig lys, gode rom og god planløsning
- Nytt, lekkert bad i 2026
- Nytt kjøkken i 2026
- Godt med lagringsplass og eget vaskerom
- Vedovn

Hjertelig velkommen til hyggelig visning!



Christian Hauge Torvanger
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig
452 27 119
christian@askeiendomsmegling.no

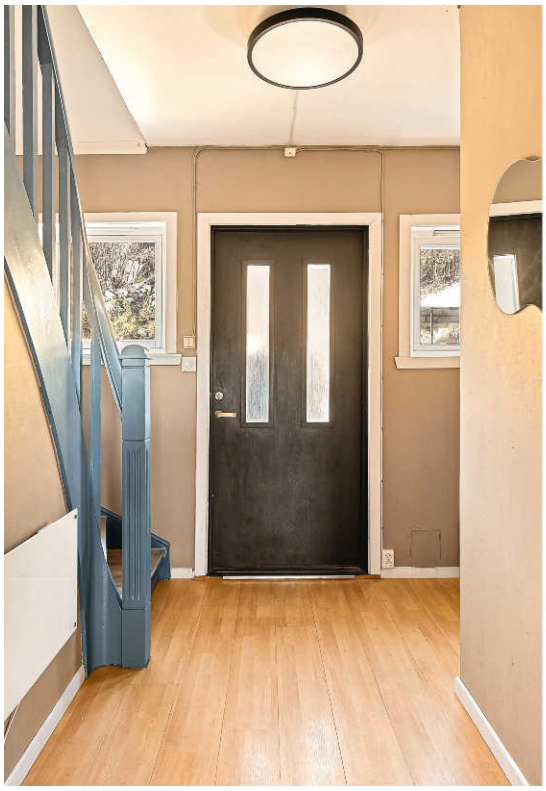


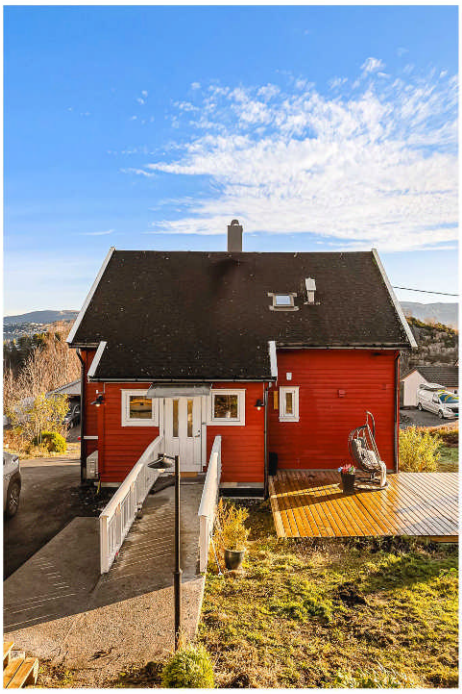
NØKKELINFO

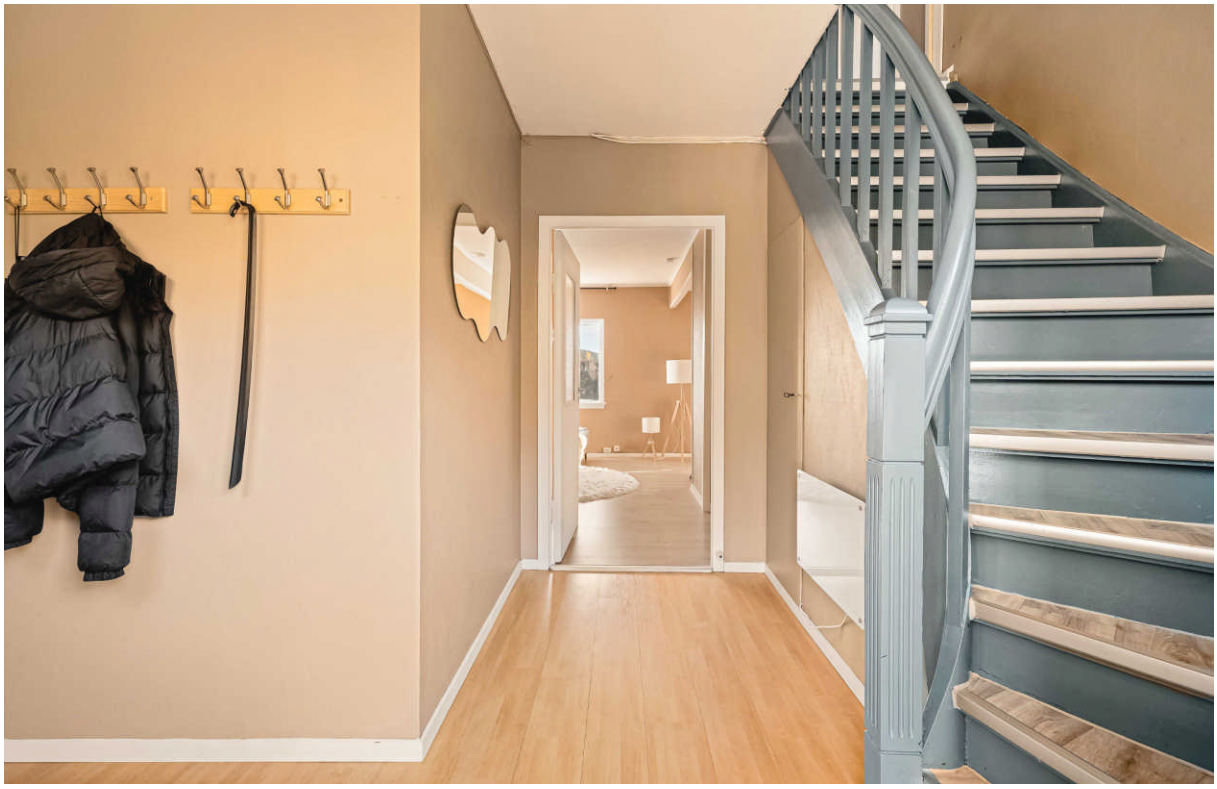
Prisantydning	4 790 000
Omkostninger	120 295
Totalpris	4 910 295
Bruksareal	152 m²
BRA-i	152 m²
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1954
Tomt	1 081 m² eiet tomt












Life happens here


Life happens here
QUIET CONFIDENCE


THE NEW ERA
MAGAZINE


QUIET
CONFIDENCE
Life
happens
here











































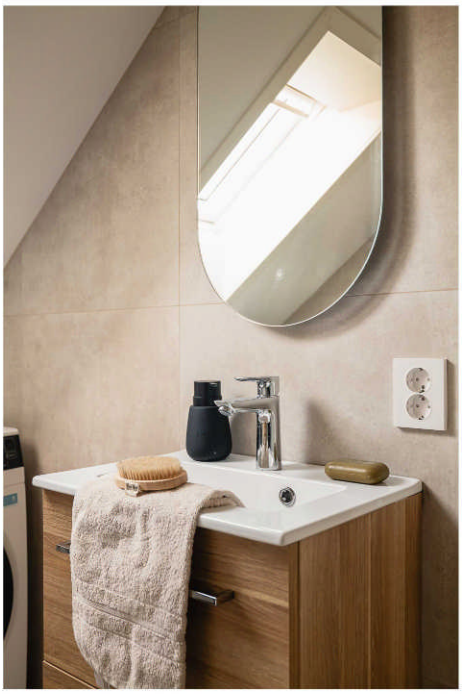









































APOTEK 1
MENY
VELKOMMEN TIL KLEPPESTØ SENTER
8-22(20) Søn 9-22
MENY
MØBLER
JYSK




KLEPPESTØ
UNGDOMSSKOLE





EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 152,0 m²
- BRA-i: 152,0 m²
- BRA-e: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²

Innholdsbeskrivelse

- etasje: entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom
- etasje: gang, stue, tre soverom, bad og kjøkken
  Kjeller: vaskekjeller, to soverom (antatt godkjent som boder), bad (antatt godkjent som bod) og bod.

Beskrivelse
Familieboligen er innholdsrik og ligger fint til i rolig og etablert boligområde på Florvåg.

Inngangspartiet er lyst og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Herfra ledes man naturlig inn til boligens samlingspunkt, stuen. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede med både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Fargevalgene er tidsriktige og det er laminat på gulv.

Fra stuen er det utgang til boligens altan - en flott forlengelse av rommet på de fineste dagene!

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir boligen et sosialt preg. Kjøkkenet er pent, nytt i 2020 og har godt med skap- og benkeplass. Profilerte fronter og laminert benkeplate.

I etasjen finner man også et soverom. Soverommet er romslig med god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord, garderobe og annet passende møblement.

Badet er pusset opp i 2020 og inneholder innredning med servant, toalett, dusjhjørne, speil og belysning. Det er varmekabler i gulv og rør-i-rør.

Fra gangen ledes man naturlig via trapp til boligens andre etasje. Etasjen inneholder stue, kjøkken, bad og tre soverom. Soverommene måler henholdsvis 8,6, 7,5 og 4,8 kvadratmeter. Rommene gir god plass til seng, nattbord, garderobe og annet passende møblement.

Stuen har store vindusflater som sikrer godt med naturlig lys. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov.

Pent kjøkken fra 2026 med integrerte hvitevarer. Det er godt med skap- og benkeplass.

Lekkert, flislagt bad fra 2026 med varmekabler i gulv. Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne, toalett, speil og belysning.

Boligens underetasje er i dag innredet som bad, vaskerom, soverom og soverom/kontor. Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver, men det antas at soverommene og bad opprinnelig er godkjent som bod/kjellerareal. Endringen er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger ikke.

Byggemåte
UTVENDIG |
TG 2 | Taktekking
Taket er tekket med asfaltshingel. Det vites ikke når dette var lagt. Taket er besiktiget fra bakkenivå og det er ikke påvist avvik utover normal aldring. Mot

nordøst ligger det endel mose. Det anbefales jevnlig sjekk frem til vedlikehold/utskifting blir nødvendig. TG2 settes som følge av ukjent alder og antatt begrenset restlevetid. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det må forventes begrenset restlevetid på taktekkingen i forhold til normale levetidsintervaller, selvom tidspunkt for utførelse er ukjent. TG2 settes av denne grunn.

TG 1 | Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Nedløp og renner er plast, alder er ukjent. Det er ikke påvist avvik. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG IU | Takkonstruksjon/Loft
Bygget har saltak med taksperrer som bærende konstruksjon. Takkonstruksjonene er ikke tilgjengelige for innvendig besiktigelse, det er kun begrenset adkomst gjennom takluke på ett soverom og det er lagt isolasjon over takluken slik at den er vanskelig å åpne. Takkonstruksjonene er derfor ikke besiktiget. Det vurderes at konstruksjonene er originale og at de må vurderes utifra byggetidens standard og normal aldring. Det må påregnes mulighet for mit (stripet borebille) i konstruksjoner av denne alder. Sutak er forskalingsbord som er brukt som forskaling av grunnmuren (dette var vanlig den gang huset var bygget).

TG 2 | Yttervegger/Veggkonstruksjon
Antatt stående plank med not og fjær i ytterveggskonstruksjonene, med utlekting og liggende trekledning, etter byggetidens standard. Det vurderes at kledning er original, med unntak av enkelte partier (bl.a. lukking av 2 vinduer i 2.etg.).

Ved innstikk med pigger på fuktmåler vises fuktverdier over grensen for råte, slik at det må påregnes vedlikehold og etterhvert også utskifting av deler av kledningen eller hele fasader. Omfang av dette er ikke nærmere vurdert. Det er også synlig blæring i malingsfilmen enkelte steder på veggene. Vurdering av avvik: Det er påvist høye fuktverdier i den liggende bordkledningen. Dette indikerer mulige råteskader. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det må påpregnes behov for å skifte kledning. I den forbindelse kan det tilleggsisoleres, monteres vindsperre og ny utlektet kledning slik at lufting ivaretas.

TG 2 | Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer er 2-lags glass i trekarmer, med varierende alder og kvaliteter. De eldste vinduene har begrenset restlevetid. Ett vindu i stuen er fra -70-tallet og bør skiftes. Vindu på bad i u.etg. er fuktskadet og må skiftes (TG3). I treverk og omramminger er det på enkelte vinduer påvist fukt. Det mangler vannbrett under vindu ved balkongdør, slik at vann kan trekke inn i veggkonstruksjonen. Dette må utbedres. Det mangler fuging rundt vinduer satt inn i kjeller. Eier opplyser at dette vil bli utført før salg.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Konsekvens/tiltak: Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap. Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse. Det er fukt i treverk ved vinduer.

TG 2 | Ytterdører
Malt, eldre hoveddør med glassfelt (TG2) og malt kjellerdør i normalt god stand i forhold til alder

(TG1). Balkongdør har høye fuktverdier i nedre del av panelet og bør vedlikeholdes (TG2). Beskrivelse Vurdering av avvik: Balkongdør har fukt i nedre del av utvendig treverk.

TG 3 | Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Balkong er bygget utenfor stue. Balkongplate er støpt og på underside av denne er det påvist rustsprengning på armering som dels ligger eksponert. Her er også tegn til rustsprengning. Forholdet bør utbedres. Nærmere undersøkelser anbefales som grunnlag for utbedringsomfang og kostnader.

Vurdering av avvik: Det er påvist større skader og deformasjoner. Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Konsekvens/tiltak: Større skader (rust-/rustspregning på armering) kan føre til svekket konstruksjon, redusert bæreevne og risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Andre utvendige forhold
Det er bygget 2 store terrasser. Disse er ikke omfattet av denne tilstandsrapporten.

INNVENDIG |
TG 1 | Overflater - gulv
Boligen er pent innredet med laminatgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter er funksjonelle og tilfredsstiller dagens krav til boligstandard. Normal bruksslitasje er ikke kommentert.

TG 1 | Overflater - vegger og himlinger
Vegger er malte flater, generelt oppusset ved innflytting og evt. senere ved behov. Normal bruksslitasje er ikke bemerket.

Etasjeskiller og gulv på grunn
Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

Radon
Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i område med høye forekomster av radon iglg. NGU's kartverk. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Mursteinspipe er bygget. I stuen i hovedetasjen er det montert ildsted. Ildsted i 2.etg. er fjernet. Det opplyses at det ved siste feiing (2025) ikke var merknader til pipe eller ildsted. Det refereres til eier for dokumentasjon/rapport fra siste feiing.

TG 2 | Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
2 rom er innredet i kjeller. Her er det lagt varmefolie i oppforet gulv, med laminat. Øvrige rom har betonggulv og betong vegger (grunnmur). Det er foretatt fuktmålinger mot nedre del av grunnmur i bakre del av kjeller, samt mot betonggulv. Her er det påvist fukt i konstruksjonene. Det må påregnes at dette gjelder i hele kjelleretasjen.
Vurdering av avvik:
Det er påvist fukt i betoingkonstruksjonene, både grunnmur og gulv. Forholdet må hensyntas i forhold til bruk av rommene i etasjen. Dersiom det innredes bør det benyttes fuktbestandige materialer.

Innvendige trapper
Malte tretrapper mellom hovedetasjene og kjellertrapp til u.etg. Trappene mangler håndlist i trappeløpene, dette anbefales montert som et sikkerhetstiltak mot fall. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at

den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Konsekvens/tiltak: Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 | Innvendige dører
Malte innerdører i boligen. Ingen merknader.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Ref. eiers egenoppgave for dette.

BAD 1. ETASJE |
Generell Bad opplyses å være innredet i ca. 2020, i tidligere eiers eierperiode.

Dokumentasjon for våtrom
Eier har dokumentasjon for utførelse i form av kvitteringer for utført arbeid.

TG 2 | Overflater, vegger og himling
Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist. 1. ETASJE > BAD (4,8 M²) Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er kun monteringslist i bunn av våtromsplatene i dusjhjørnet, øvrige plater har ikke bunnlist slik at det kan være risiko for fuktopptrekk i platekanten ned mot gulvet.

TG 1 | Overflater gulv
Vinylbelegg på gulv med varmekabler som varmekilde. Vinylbelegg er brettet opp langs veggene. Det er jevnt fall fra dør til sluktopp, med ca. 25 mm.

TG 1 | Vanntett sjikt, membran og sluk
Det ligger vinylbelegg på gulv. Vegger har våtromsplater.

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

TG 1 | Ventilasjon
Mekanisk avtrekk med bryterstyrt avtrekksvifte.

TG IU | Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

BAD 2. ETASJE |
Våtrommet er ny-innredet i 2026.

TG 1 | Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer og det foreligger garanti fra utførende.

TG 1 | Overflater, vegger og himling

TG 1 | Overflater gulv
Flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. Det er jevnt fall fra dør til sluktopp.

TG 1 | Vanntett sjikt, membran og sluk

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning
Badet er innredet med dusjhjørne, vask og veggmontert WC.

TG 1 | Ventilasjon
Avtrekksvifte er montert.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

VASKEROM - KJELLER |
Generell
Kjellerrom har vannuttak/opplegg for vaskemaskin. Avløp går til sluk i gulvet. Rommet har støpte vegger og støpt gulv. Sluk er støpejernssluk fra byggeår. Det vurderes at vaskerom må ny-innredes etter dagens krav til våtrom. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskekjeller er innredet i byggets "råkjeller" med støpte kvaliteter. Her er opplegg for vaskemaskin og gulvsluk. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til et funksjonelt våtrom. Nyinnredning er nødvendig. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

BAD - KJELLER |
Generell Badet i kjelleren har eldre kvaliteter som ikke tilfredsstiller dagens krav til et funksjonelt våtrom og får TG3 uavhengig av tilstand. Dersom badet skal tilfredsstille dagens krav må det ny-innredes. Badet er innredet med flislagt gulv og flislagte veggflater, med dusjhjørne med gulvsluk, vask og toalett. Det er ikke gjort tilstandsvurderinger av enkeltkomponenter siden rommet samlet får TG3 og må ny-innredet. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN - 1. ETASJE |
TG 1 | Overflater og innredning
Kjøkken er innredet med glatte fronter og lamniat benkeplate, med innbygget utstyr.

TG 1 | Avtrekk
Ventilator med avtrekk til friluft.

TG 1 | Overflater og innredning
Kjøkken er ny-innredet i 2026, med glatte fronter og laminat benkeplate.

TG 1 | Avtrekk
I platetoppen er det montert avtrakk med kullfilter. Dette er ikke en ventilasjonsløsning, kun en rensing av luften. I yttervegg er det montert avtrekksvifte til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER |
TG 2 | Innvendige vannledninger
I kjeller er det synlige eldre kobberrør, tildels med irr på koblinger. Eldre kobberrør har begrenset restlevetid. Det vil være naturlig å skifte disse i tilknytning til oppgradering av våtrom i etasjen. Førøvrig er det rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann med rørskap i begge etasjene. Synlige rør er besiktiget for lekkasjer. Skjulte røranlegg er ikke vurdert. Vurdering av avvik: Kobberrør i kjeller og opp til rørskap i 1. etg. har eldre kvaliteter og bør skiftes som en del av fremtidig vedlikehold.

Vurdering av avvik: •Kobberrør i kjeller og opp til rørskap i 1. etg. har eldre kvaliteter og bør skiftes som en del av fremtidig vedlikehold.

Innvendige avløpsrør
Ukjent utførelse. Avløpsrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Anleggene er ikke tilstandsvurdert. Eldre rør må påregnes å ha begrenset restlevetid.

TG 1 | Ventilasjon

TG 1 | Varmtvannsbereder/tank
200 l. v.v.bereder er montert i kjeller, i rom under trapp.

ELEKTRISK ANLEGG |
Automatsikringer er montert. Det foreligger samsvarserklæring for nyere deler av anleggene i tilknytning til arbeider med bad og kjøkken i 2.etg. Eier har dokumentasjon. Forøvrige deler av anleggene foreligger det ikke kontrollrapporter. Det anbefales på generelt grunnlag at slik kontroll utføres.

Branntekniske forhold
Som et minimum skal det være montert håndslukkeapparat og røyvarsler i hver etasje. Anleggene er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD |
Byggegrunn
Ukjent byggegrunn

TG 2 | Fuktsikring og drenering
Det er montert grunnmursplate på den del av grunnmuren som ligger under terreng i tilknytning til etablering av utvendig drenering. Innvendig er det påvist fukt i betongkonstruksjonene i nedre del av grunnmur og i støpt kjellergulv. Det vurderes at dette kan skyldes fuktopptrekk fra grunnen like mye som fuktinntrekk fra tilbakefylling rundt huset. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Konsekvens/tiltak: Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Grunnmur og fundamenter
Betong grunnmur. Det er enkelte riss/mindre sprekker synlig i grunnmuren

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Nedgravde vann- og avløpsrør er ikke tilgjengelige for besiktigelse og er derfor ikke vurdert. Alder må legges til grunn for vurdering av restlevetid. Det er ikke opplyst om problemer med disse anleggene. Avløp går til felles pumpekum med nabo. Denne driftes privat i fellesskap, ref. eier for nærmere opplysninger.

Septiktank
Septiktank er utkoblet, avløp er til felles pumpekum.

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Tilstandsrapport
Takstmann: Øistein Fotland
Takstfirma: Takstkontoret Øistein Fotland
Dato for takst: 30.10.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle

byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen.

Boligen har fått følgende TG3:
- Utvendig - balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Våtrom - kjeller, vaskerom
- Våtrom - kjeller, bad

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,8 m^2) > Overflater, vegger og himling

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
Utført arbeid på bad i 1.etasje og 2.eatsje. Begge badene er totalrenovert av faglærte med rør i rør.
Bad i kjeller er ukjent.

Legger ved tilbudsbrev, faktura og våtromsdokumentasjon på bad i 1.etasje som vi hadde fra overtagelse. For 2. etasje så er det lagt ved Opplasting av Kontrakt og Garantivilkår, Oversikt over underleverandører.

Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
Ja, kun av faglært.
Alt arbeid av elektrisk ble gjort av O. SOLBERG THOMSENB EFTF. AS (2. etasje) og Caverion As Avd Askøy (1. etasje).

Lagt ved dokumentasjon på Samsvarserklæring på varmekablene i 2. etasje. Sluttkontroll, Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg og Samsvarserklæring fra badet 1. etasjen.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
Ja, kun av faglært
I forbindelse av totalrenovering av bad samt septikk ble sanert i 2024
Badet er bygget av Andersen & Sønn Rørl.forr AS og Comfort Askøy Nilsen Vvs AS

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
Byttet 3 vinduer i kjeller etasje i forbindelse med totalrenovert 2 rom.
Byttet ut et par vinduer i 2. etasjen.

Huset ble drenert før eier tok over hus.

Fra det vi kan finne så ble arbeidet gjort av Riwo AS.

Bad er ukjent men 2 av rommene var innredet før eier tok over men har blitt totalrenovert av nåværende eier i 2026.

Loft har blitt isolert etter totalrenovering av 2. etasjen.

Alt elektrisk skiftet 2.etasje samt 2 rom i kjeller.

Lagt ved samsvarserklæring samt kontrollskjema og kurs fortegnelsen fra elektriker.

Månedlig innbetaling for vedlikehold av privat vei på 710kr

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke E er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten
1081,20 m² eiet tomt.

Parkering
Parkering på tomten med plass til flere biler

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
I Småstølen 14 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde på Florvåg. Daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er svært bra med 300 meter til nærmeste busstopp. Man tar seg enkelt til Kleppestø båt kai fra boligen, hvor man bl.a. kan ta båten over til Bergen sentrum. Flesland ligger en 26 minutters kjøretur fra boligen. Bergen sentrum 22 minutters kjøring fra boligen.

Ellers er det kort og effektiv kjørevei til Kleppestø senter med et bredt utvalg av servicetilbud. Her er

det både dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, motebutikker, sportsbutikker, jernvarebutikker og mange spesialbutikker. I tillegg er det mange caféer og spisesteder.

De daglige handleturene tar man på Bunnpris Florvåg eller Kiwi Storebotn. Har man behov for et utvidet handle- eller servicetilbud er Kleppestø senter det beste alternativet.

Skole- og barnehagetilbudet i nærområdet er svært godt med 800 meter til Bakarvågen Fus barnehage og gangavstand til Florvåg barneskole. For ungdommene er det Erdal ungdomsskole, Kleppestø ungdomsskole, Askøy videregående skole og Hop videregående innen få minutters kjøreavstand. Tilknyttet nærområdets skoler finner man idrettstilbud - perfekt for den som er interessert i fritidsaktiviteter.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, maritime omgivelser eller en lengre fjelltur - finnes det rikelig med valgmuligheter i området. Området rundt Florvågen er svært populært om sommeren og perfekt for å spasere ned for en dukkert, eller for å nyte det yrende livet.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst
Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Økonomi

Andre løpende kostnader
Faste løpende utgifter for kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm, TV/internett og forsikring. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 36 299 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 843 335,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 373 339,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 119 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 1,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 910 841,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger rammetillatelse, datert 10.02.2026. Tiltakets art: Tilbygg og endret plassering av boenhet, samt endret trase av eksisterende avløpsledning på gnr. 6 bnr. 456.

Askøy kommune mottok den 02.02.2026 rammesøknad for tilbygg og endring av boenhet på gbnr. 6/456. Tilbygget skal inneholde en dobbel garasje i kjelleretasjen, og egen boenhet på de øvrige plan. Det søkes også om omlegging av avløpsledning.

I dag er det på tomten en godkjent tomannsbolig. Denne boligen slåes sammen til en boenhet, samtidig som deler av tilbygget (øvre plan) blir en ny boenhet. Det vil følgelig fremdeles være 2 boenheter på tomten, i samsvar med godkjent antall enheter. Endringen består kun i å flytte boenheten fra eksisterende bolig til tilbygget.

Se vedlagte tegninger og dokumenter i salgsoppgaven.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen fra byggeår.. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertidig ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger
Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Regulering
Eiendommen er godkjent hos kommunen som tomannsbolig.
Eiendommen er regulert til bolig og ligger i område for boliger med tilhørende anlegg.

Kommuneplan:
ID: 9001
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012-

2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.12.20212
Delareal 1 081 m Arealbruk
Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn_

Kommuneplan under arbeid:
ID: 9002
Navn: Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplan:
ID: 14
Navn: Plan 14-00 - Bakarvågen, Søre Erdal
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.01.1968
Delareal 1 070 m Formål Boliger

Det foreligger ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommer er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 2285, tgl. 24.03.1954 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 14669, tgl. 21.12.1983 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg

Dnr. 7213, tgl. 19.06.1984 - Bestemmelse om veg
Med vedlikeholdsplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 12107, tgl. 27.07.2004 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen
Småstølen 14
6/456/0/0 i Askøy

Type bolig: Tomannsbolig

Selger
Stephan Ameln og Sara Ipek Dølen

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00312

Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtagelse etter avtale.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt

salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle

bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør Oslo AS, NO 837749352 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. 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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

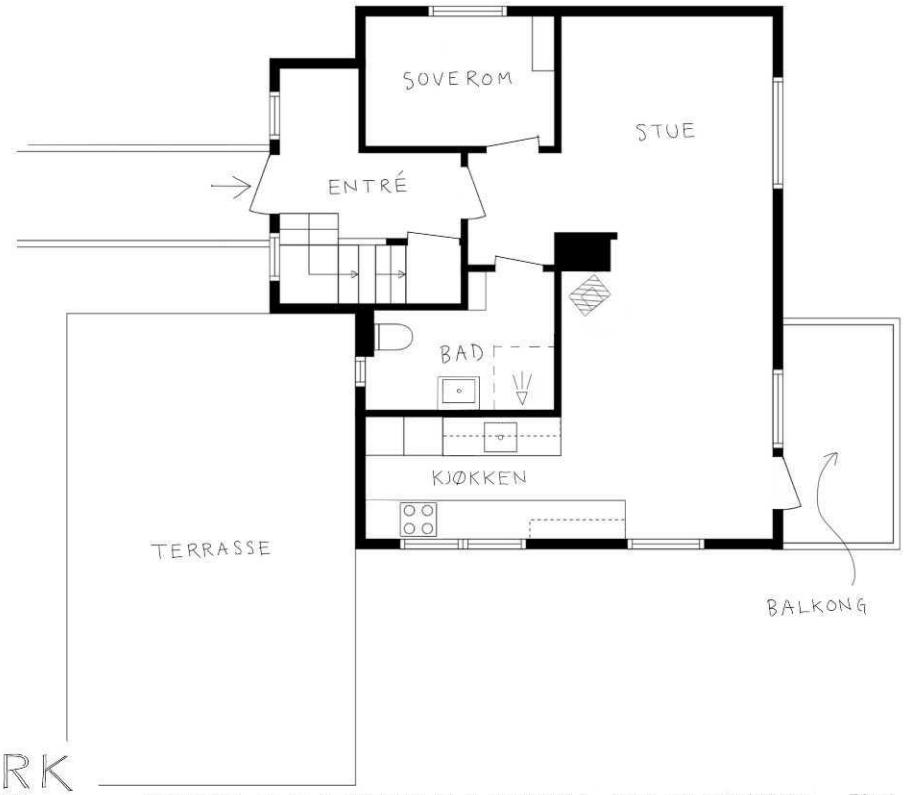
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 7 900,00
Visninger/overtakelse: 0,00
Kommunale opplysninger Askøy: 8 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

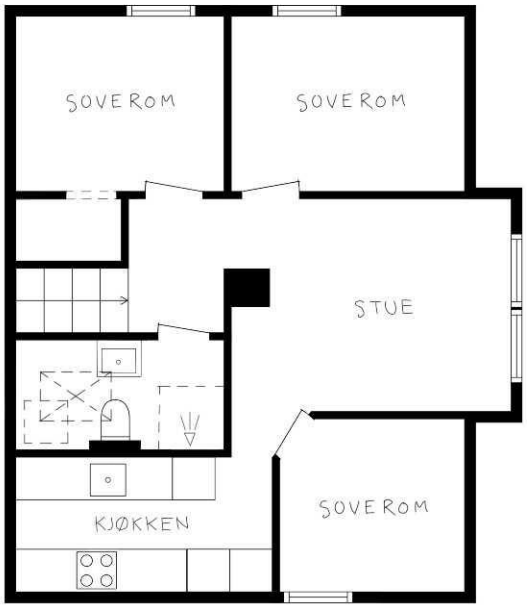
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.11.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN



BARK FOTO

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



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Småstølen 14, 5305 FLORVÅG
ASKØY kommune
gnr. 6, bnr. 456

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 30.10.2026 **Rapportdato:** 07.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18744-1332 **Eiendomsverdi ref nr:** MV9793

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øistein Fotland

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Rapportansvarlig

Øistein Fotland
Uavhengig Takstingeniør
fotland@takstkontoret.no
922 45 824

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Beskrivelse av eiendommen

Alle bygningskomponenter og bygningskonstruksjoner har begrenset levetid, både som følge av normal nedbrytning over tid og varierende grad av vedlikehold. Ved vurdering av tilstand må dette hensyntas. Ikke alle byggetidens kvaliteter tilfredsstiller dagens krav til f.eks. retthet og planhet, lydtetthet, brannmotstand, isolasjonsverdier, tetthet og motstand mot ytre miljø.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Stående plank i yttervegger, utlektet liggende kledning. Trebjelkelag i etasjeskillere. Shingeltekket tak på tresperrer.

INNVENDIG Gå til side

Funksjonelle kvaliteter i innredninger i hovedetasjer. Nytt bad og nytt kjøkken i 2.etg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør for vannforsyning (v. og k. vann). El.-anlegg er fornyet i forhold til ny-innredninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er funksjonelt opparbeidet, bla. med 2 store terrasser og oppstillingsplass for flere biler på asfaltert oppkjørsel. Over tomten går det er bekkefar.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

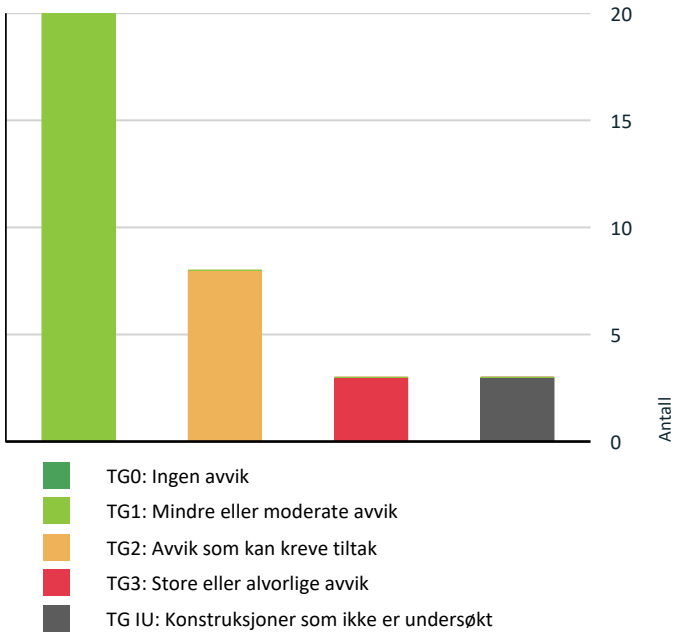
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger eller ferdigattest for boligen slik den nå er innredet.
Planløsning er endret, fasader er endret, uten at det foreligger søknad/godkjennelse.

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

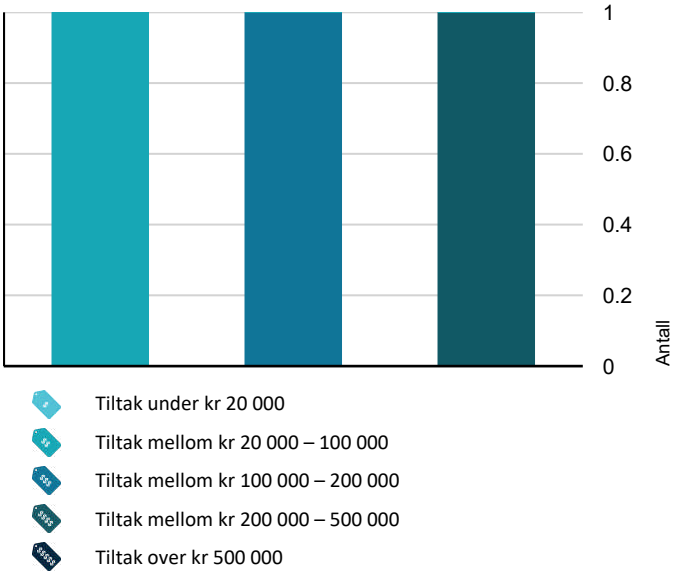
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten tar ikke hensyn til lovlighet av de ulike arealer og rom, det er faktisk bruk og tilstand som er lagt til grunn. Åpenbare avvik er ikke nødvendigvis kommentert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller (10,2 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (4,2 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad (3,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,8 m²) > Overflater, vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Anvendelse
Bolig

Standard
Pent innredet med normalt gode kvaliteter som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard.

Vedlikehold
Byggetidens kvaliteter må legges til grunn ved vurdering av tilstand. Alle bygningskomponenter har begrenset levetid og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til f.eks. retthet, planhet, isolasjonsverdier m.m.

Tilbygg / modernisering

2026	Nytt bad og nytt kjøkken i 2.etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Det vites ikke når dette var lagt.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og det er ikke påvist avvik utover normal aldring. Mot nordøst ligger det endel mose.
Det anbefales jevnlig sjekk frem til vedlikehold/utskifting blir nødvendig.
TG2 settes som følge av ukjent alder og antatt begrenset restlevetid.

Vurdering av avvik:
• Det må forventes begrenset restlevetid på taktekkingen i forhold til normale levetidsintervaller, selvom tidspunkt for utførelse er ukjent. TG2 settes av denne grunn.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og renner er plast, alder er ukjent. Det er ikke påvist avvik.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget har saltak med taksperrer som bærende konstruksjon. Takkonstruksjonene er ikke tilgjengelige for innvendig besiktigelse, det er kun begrenset adkomst gjennom takluke på ett soverom og det er lagt isolasjon over takluken slik at den er vanskelig å åpne. Takkonstruksjonene er derfor ikke besiktiget. Det vurderes at konstruksjonene er originale og at de må vurderes utifra byggetidens standard og normal aldring. Det må påregnes mulighet for mit (stripet borebille) i konstruksjoner av denne alder. Sutak er forkalingsbord som er brukt som forskaling av grunnmuren (dette var vanlig den gang huset var bygget).

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Antatt stående plank med not og fjær i ytterveggskonstruksjonene, med utlekting og liggende trekledning, etter byggetidens standard. Det vurderes at kledning er original, med unntak av enkelte partier (bl.a. lukking av 2 vinduer i 2.etg.).
Ved innstikk med pigger på fuktmåler vises fuktverdier over grensen for råte, slik at det må påregnes vedlikehold og etterhvert også utskifting av deler av kledningen eller hele fasader. Omfang av dette er ikke nærmere vurdert. Det er også synlig blæring i malingsfilmen enkelte steder på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist høye fuktverdier i den liggende bordkledningen. Dette indikerer mulige råteskader.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det må påregnes behov for å skifte kledning. I den forbindelse kan det tilleggsisoleres, monteres vindsperre og ny utlektet kledning slik at lufting ivaretas.



Fuktmåling i kledning.


Maling flasser


Malingsfilm blærer

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er 2-lags glass i trekarmer, med varierende alder og kvaliteter. De eldste vinduene har begrenset restlevetid. Ett vindu i stuen er fra -70-tallet og bør skiftes. Vindu på bad i u.etg. er fuktskadet og må skiftes (TG3). I treverk og omramminger er det på enkelte vinduer påvist fukt. Det mangler vannbrett under vindu ved balkongdør, slik at vann kan trekke inn i veggkonstruksjonen. Dette må utbedres. Det mangler fuging rundt vinduer satt inn i kjeller. Eier opplyser at dette vil bli utført før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det er fukt i treverk ved vinduer.



Vannbrett mangler



Fukt i treverk



Nytt takvindu



Bad i kjeller

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt, eldre hoveddør med glassfelt (TG2) og malt kjellerdør i normalt god stand i forhold til alder (TG1).
Balkongdør har høye fuktverdier i nedre del av panelet og bør vedlikeholdes (TG2).

Vurdering av avvik:

- Balkongdør har fukt i nedre del av utvendig treverk.



Fukt i panel på balkongdør

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

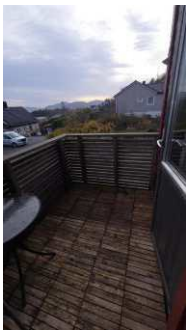
Balkong er bygget utenfor stue. Balkongplate er støpt og på underside av denne er det påvist rustsprengning på armering som dels ligger eksponert. Her

er også tegn til rustsprengning. Forholdet bør utbedres. Nærmere undersøkelser anbefales som grunnlag for utbedringsomfang og kostnader.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist større skader og deformasjoner.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
- Større skader (rust-/rustspregning på armering) kan føre til svekket konstruksjon, redusert bæreevne og risiko for videre skadeutvikling.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Rekkverkshøyde



Betongplate med rust i armering



Betongplate med rust i armering

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er bygget 2 store terrasser. Disse er ikke omfattet av denne tilstandsrapporten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen er pent innredet med laminatgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter er funksjonelle og tilfredsstiller dagens krav til boligstandard. Normal bruksslitasje er ikke kommentert.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er malte flater, generelt oppusset ved innflytting og evt. senere ved behov. Normal bruksslitasje er ikke bemerket.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

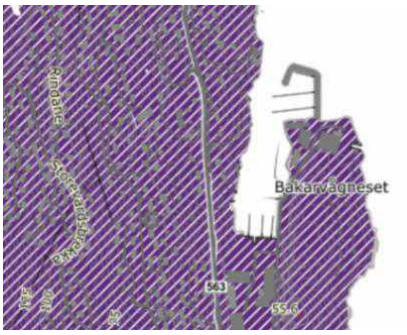
⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt radonmålinger.
Eiendommen ligger i område med høye forekomster av radon iglg. NGU's kartverk.

Vurdering av avvik:

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



Utsnitt fra NGU's radonkart som viser forventede høye konsentrasjoner av radongass fra grunnen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe er bygget. I stuen i hovedetasjen er det montert ildsted. Ildsted i 2.etg. er fjernet.
Det opplyses at det ved siste feiing (2025) ikke var merknader til pipe eller ildsted. Det refereres til eier for dokumentasjon/rapport fra siste feiing..





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

2 rom er innredet i kjeller. Her er det lagt varmefolie i oppforet gulv, med laminat.
Øvrige rom har betonggulv og betong vegger (grunnmur).
Det er foretatt fuktmålinger mot nedre del av grunnmur i bakre del av kjeller, samt mot betonggulv. Her er det påvist fukt i konstruksjonene. Det må påregnes at dette gjelder i hele kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist fukt i betoingkonstruksjonene, både grunnmur og gulv. Forholdet må hensyntas i forhold til bruk av rommene i etasjen. Dersiom det innredes bør det benyttes fuktbestandige materialer.



Fukt i nedre del av grunnmur



Fukt i kjellergulv

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper mellom hovedetasjene og kjellertrapp til u.etg.
Trappene mangler håndlist i trappeløpene, dette anbefales montert som et sikkerhetstiltak mot fall.

Vurdering av avvik:

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører i boligen. Ingen merknader.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ref. eiers egenoppgave for dette.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad opplyses å være innredet i ca. 2020, i tidligere eiers eierperiode.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier har dokumentasjon for utførelse i form av kvitteringer for utført arbeid.

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun monteringslist i bunn av våtromsplatene i dusjhjørnet, øvrige plater har ikke bunnlist slik at det kan være risiko for fuktopptrekk i platekanten ned mot gulvet.

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med varmekabler som varmekilde. Vinylbelegg er brettet opp langs veggene.
Det er jevnt fall fra dør til sluktopp, med ca. 25 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det ligger vinylbelegg på gulv. Vegger har våtromsplater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med bryterstyrt avtrekksvifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er ny-innredet i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer og det foreligger garanti fra utførende.

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. Det er jevnt fall fra dør til sluktopp.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne, vask og veggmontert WC.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte er montert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD (3,0 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

Vurdering av avvik:

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

KJELLER > VASKEKJELLER (10,2 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Kjellerrom har vannuttak/opplegg for vaskemaskin. Avløp går til sluk i gulvet.
Rommet har støpte vegger og stopt gulv. Sluk er støpejernssluk fra byggeår.

Det vurderes at vaskerom må ny-innredes etter dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

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

• Vaskekjeller er innredet i byggets "råkjeller" med støpte kvaliteter. Her er opplegg for vaskemaskin og gulvsluk.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til et funksjonelt våtrom. Nyinnredning er nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD (4,2 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i kjelleren har eldre kvaliteter som ikke tilfredsstiller dagens krav til et funksjonelt våtrom og får TG3 uavhengig av tilstand. Dersom badet skal tilfredsstille dagens krav må det ny-innredes.
Badet er innredet med flislagt gulv og flislagte veggflater, med dusjhjørne med gulvsluk, vask og toalett. Det er ikke gjort tilstandsvurderinger av enkeltkomponenter siden rommet samlet får TG3 og må ny-innredet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD (4,2 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (6,7 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken er innredet med glatte fronter og lamniat benkeplate, med innbygget utstyr.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN (6,7 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk til friluft.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN (7,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er ny-innredet i 2026, med glatte fronter og laminat benkeplate.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN (7,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

I platetoppen er det montert avtrakk med kullfilter. Dette er ikke en ventilasjonsløsning, kun en rensing av luften.
I yttervegg er det montert avtrekksvifte til friluft.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I kjeller er det synlige eldre kobberrør, tildels med irr på koblinger. Eldre kobberrør har begrenset restlevetid. Det vil være naturlig å skifte disse i tilknytning til oppgradering av våtrom i etasjen. Førøvrig er det rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann med rørskap i begge etasjene. Synlige rør er besiktiget for lekkasjer. Skjulte røranlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør i kjeller og opp til rørskap i 1. etg. har eldre kvaliteter og bør skiftes som en del av fremtidig vedlikehold.

Tilstandsrapport



Kobberrør med plaststrømpe



Stoppekran

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ukjent utførelse. Avløpsrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Anleggene er ikke tilstandsvurdert. Eldre rør må påregnes å ha begrenset restlevetid.

TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 l. v.v.bereder er montert i kjeller, i rom under trapp.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Automatsikringer er montert.
Det foreligger samsvarserklæring for nyere deler av anleggene i tilknytning til arbeider med bad og kjøkken i 2.etg. Eier har dokumentasjon. Forøvrige deler av anleggene foreligger det ikke kontrollrapporter. Det anbefales på generelt grunnlag at slik kontroll utføres.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Som et minimum skal det være montert håndslukkeapparat og røyvarsler i hver etasje. Anleggene er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er montert grunnmursplate på den del av grunnmuren som ligger under terreng i tilknytning til etablering av utvendig drenering. Innvendig er det påvist fukt i betongkonstruksjonene i nedre del av grunnmur og i støpt kjellergulv. Det vurderes at dette kan skyldes fuktopptrekk fra grunnen like mye som fuktinntrekk fra tilbakefylling rundt huset.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.



Grunnmursplate er montert

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Betong grunnmur. Det er enkelte riss/mindre sprekker synlig i grunnmuren.





Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Nedgravde vann- og avløpsrør er ikke tilgjengelige for besiktigelse og er derfor ikke vurdert. Alder må legges til grunn for vurdering av restlevetid. Det er ikke opplyst om problemer med disse anleggene. Avløp går til felles pumpekum med nabo. Denne driftes privat i fellesskap, ref. eier for nærmere opplysninger.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktank er utkoblet, avløp er til felles pumpekum.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus på tomten er ikke omfattet av tilstandsvurderingen i denne rapporten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

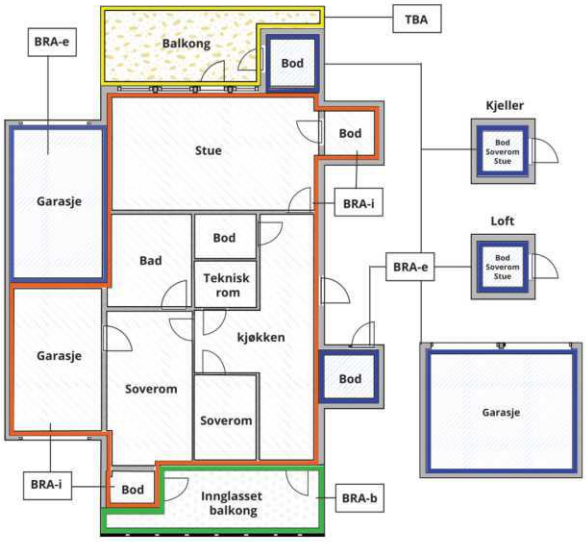
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	58			58	5
2. Etasje	42			42	
Kjeller	52			52	
SUM	**152**				**5**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Felles gang m/trapp (8,4 m²), entré (2,5 m²), stue / spisestue (29,0 m²), kjøkken (6,7 m²), soverom (6,6 m²), bad (4,8 m²)		
2. Etasje	Gang m/trapp, stue (12,4 m²), soverom (4,8 m²), soverom (8,6 m²), soverom (7,5 m²), bad (3,0 m²), kott (0 m²), kjøkken (7,2 m²)		
Kjeller	Vaskekjeller (10,2 m²), gang m/trapp (10,3 m²), soverom (12,5 m²), stue / oppholdsrom (7,8 m²), bad (4,2 m²), bod (1,3 m²)		

Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler og sammenholdt med tegninger i tidligere salgsprospekt.

Takhøyde på oppholdsrom i kjeller er ca 2,0 - 2,05 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger eller ferdigattest for boligen slik den nå er innredet. Planløsning er endret, fasader er endret, uten at det foreligger søknad/godkjennelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt kjøkken og nytt bad i 2.etg.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Endret planløsning og fasade uten søknad.

Garasje

Romfordeling

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

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2026	Øistein Fotland	Takstingeniør
	Sara Ipek Dølen	Kunde
	Stephan Ameln	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	6	456		0	1081.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Småstølen 14

Hjemmelshaver
Dølen Sara Ipek, Ameln Stephan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger øst på Askøy ved Bakarvågen, ovenfor hovedvegen. Det er forholdsvis korte kjøreavstander til daglige tilbud og 6-8 minutters kjøretid til Kleppestø. Buss går i hovedvegen.

Adkomstvei

Stikkveg fra hovedvegen er felles privat veg.

Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt via felles ledninger.

Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet via felles ledninger fra pumpekum.

Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for verdivurderingen.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med praktiske utearealer. 2 store terrasser er bygget. Tomten har oppstillingsplass for flere biler.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst.				

Kommentar
Ref. eier for opplysninger. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt		Rom er angitt slik de var i bruk/innredet ved befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse/ferdigattest slik bygningen nå er innredet er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrappporten. Evt. avvik må avklares.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede under befaringen og svarte på spørsmål/ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Målebrev er ikke fremlagt, tomteareal er hentet fra elektronisk register.	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Reguleringsplaner er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for tilstandstrapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er offentlig tilknyttet via felles private ledninger i grunnen.	Ikke gjennomgått		Nei

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Småstølen 14	5305	FLORVÅG
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
ASK Bergen	8-26-00312	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden Juli 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1119545

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført arbeid på bad i 1.etasje og 2.eatsje. Begge badene er totalrenovert av faglærte med rør i rør. Bad i kjeller er ukjent.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Legger ved tilbudsbrev, faktura og våtromsdokumentasjon på bad i 1.etasje som vi hadde fra overtagelse. For 2.etasje så er det lagt ved Opplasting av Kontrakt og Garantivilkår, Oversikt over underleverandører.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ble gjort når badene ble totalrenovert

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ble gjort når badene ble totalrenovert

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt arbeid av elektrisk ble gjort av O. SOLBERG THOMSENB EFTF. AS (2.etasje) og Caverion As Avd Askøy (1.etasje)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt ved dokumentasjon på Samsvarserklæring på varmekablene i 2.eatsje. Sluttkontroll, Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg og Samsvarserklæring fra badet 1.etasjen

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse av totalrenovering av bad samt septikk ble sanert i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Badet er bygget av Andersen & Sønn Rørl.forr AS og Comfort Askøy Nilsen Vvs AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet 3 vinduer i kjeller etasje i forbindelse med totalrenovert 2 rom.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet ut et par vinduer i 2.etasjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Vest Håndverk Service AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Huset ble drenert før eier tok over hus

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Fra det vi kan finne så ble arbeidet gjort av Riwo AS

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bad er ukjent men 2 av rommene var innredet før eier tok over men har blitt totalrenovert av nåværende eier i 2026

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [x] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Loft har blitt isolert etter totalrenovering av 2.etasjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Ble gjort på egenhånd

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk skiftet 2.etasje samt 2 rom i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt ved samsvarserklæring samt kontrollskjema og kurs fortegnelsen fra elektriker.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- [x] Nei
- [ ] Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- [x] Nei
- [ ] Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- [x] Nei
- [ ] Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Månedlig innbetaling for vedlikehold av privat vei på 710kr

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

06.11.2026

Signert av

Stephan Ameln

Sara Ipek Dølen



Adresse	
Småstølen 14, 5305 FLORVÅG	
Dato for energimerking **06.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381019**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13596956**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **456**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **152,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
266,55

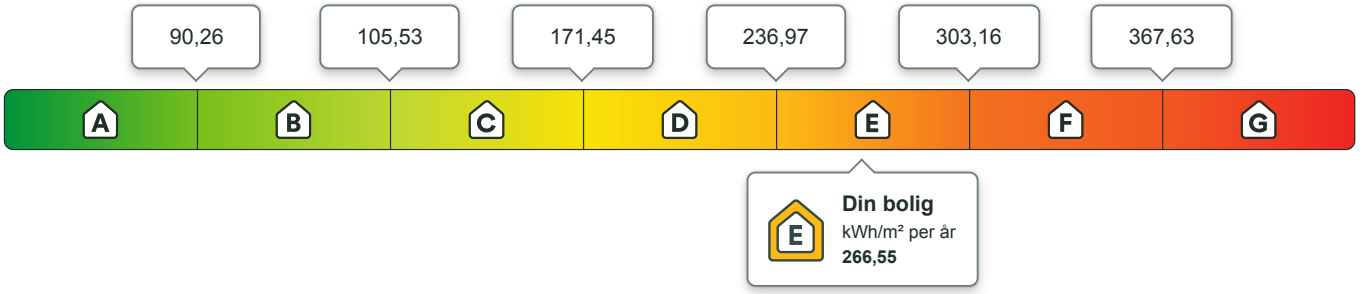
Småstølen 14, 5305 FLORVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
38 069,10	**250,45**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Småstølen 14, 5305 FLORVÅG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Småstølen 14, 5305 FLORVÅG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

Utskriftsdato: 05.11.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Småstølen 14, 5305 FLORVÅG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 081 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	14 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=14)
Navn	Plan 14-00 - Bakarvågen, Søre Erdal
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.01.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12104/Plan%2014%20-%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 070 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 11 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/456
Adresse: Småstølen 14
Utskriftsdato: 05.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Byggesak

JMN PLAN OG ARKITEKTUR AS
Kathrine Rosmer Hovden
Storebotn 9B
5309 KLEPPESTØ

Vår ref.	Saksbehandler	Deres ref.	Dato
26/1261	Jennifer Christiane Annesdatter Vonlira / 56 15 81 58		10.02.2026

Saksnr.	Utvalg
112/26	Delegert Plan og bygg - Byggesaker

Gbnr 6/456 - Rammetillatelse

Mottatt: 02.02.2026		*Søknad uten vesentlig mangel: 06.02.2026*
Dato for behandlingsfrist: 27.04.2026		*Behandlingstid: 12 uker*

Vi viser til søknad om rammetillatelse for tilbygg og endret plassering av boenhet, samt endret trase av eksisterende avløpsledning på gnr. 6 bnr. 456.

1. Vedtak

Vi gir rammetillatelse til oppføring av tilbygg og endret plassering av boenhet, samt endret trase av eksisterende avløpsledning på gnr. 6, bnr. 456.

Tiltaket godkjennes i de tiltaksklasser som kommer frem av gjennomføringsplan datert 02.02.2026. Versjonsnummer 1.

2. Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Askøy kommune mottok den 02.02.2026 rammesøknad for tilbygg og endring av boenhet på gbnr. 6/456. Tilbygget skal inneholde en dobbel garasje i kjelleretasjen, og egen boenhet på de øvrige plan. Det søkes også om omlegging av avløpsledning.

I dag er det på tomten en godkjent tomannsbolig. Denne boligen slåes sammen til en boenhet, samtidig som deler av tilbygget (øvre plan) blir en ny boenhet. Det vil følgelig fremdeles være 2 boenheter på tomten, i samsvar med godkjent antall enheter. Endringen består kun i å flytte boenheten fra eksisterende bolig til tilbygget.

Plangrunnlag for eiendommen

Tiltaket er omfattet av reguleringsplan nummer 14 – *Plan 14-00 - Bakarvågen, Søre Erdal*; og tomten er regulert til *Boliger*.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3 og det foreligger 2 merknader til tiltaket:

- **Fra eier av gbnr. 6/223 - *NAZILA SAMIRA SHIRINDEL SECKA***

«Vi ber om at det gjennomføres en grundig utredning av eksisterende dreneringsløsning. Slik planen i dette varselet er fremstilt, fremgår det at dere ønsker å koble dere på eksisterende overvannsrør. Dette er problematisk for oss, da vi tidligere har måttet utføre omfattende utbedringer som følge av store mengder overvann. Disse vannmengdene førte til en omdirigering av vanntraseen ned mot vår eiendom, noe som resulterte i betydelige oversvømmelser. For å løse dette ble vi nødt til å gjennomføre omfattende tiltak for å føre vannet tilbake til sitt opprinnelige løp. På bakgrunn av disse erfaringene er vi bekymret for at eksisterende overvannsrør ikke har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere ytterligere konsentrert vannmengde som følge av en ny utbygging. Før vi eventuelt kan gi vår godkjenning, ber vi derfor om å få fremlagt en tydelig og tilfredsstillende plan som dokumenterer hvordan overvannshåndteringen skal løses. Med hilsen Nazila Shirindel Secka»

- **Fra eier av gbnr. 6/616 og 6/972 - *WILLY KNUTSEN***

«Kort merknad til fremlegging av nytt VA løp . Det må hensyntas at avløp (kloakk) går fra felles pumpe på østsiden av bygget mot Sør/Vest. Her renner det også overvann i bekk, fra overliggende terreng.
Mvh W Knutsen Gnr 6/972.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknaden
«Vi har oversendt svar til begge parter;

De senere årene har det kommet nye krav i teknisk forskrift, nettopp pga. slike utfordringer som du nevner, se TEK17 § 15-8. Det er dermed krav om at et foretak med kompetanse innenfor overvannshåndtering prosjekterer en løsning som sikrer at overvann håndteres på egen tomt og at det ikke forverrer situasjonen for omkringliggende boliger. Dette vil være på plass før vi søker om igangsettingstillatelse, og det er derfor først da en konkret detaljprosjektering kan oversendes eventuelt.

Eksisterende bekk/åpen overvannsgrøft skal flyttes noe, men ikke fjernes. Bekken vil sørge for overvannets retning og det må trolig utbedres med fordrøyning (et slags magasin som holder igjen vannet så det ikke renner for fort) der bekken stopper. I tillegg kan man ved omlegging av bekken sørge for at vannet også forsinkes i selve bekken. Disse løsningene skal detaljprosjekteres først når vi søker om igangsettingstillatelse. Foreløpig søkes det kun om rammetillatelse.

Jeg håper dette var beskrivende nok for å lette deres bekymring for overvann. Som sagt, så har departementet (som lager reglene) sett behov for å stille konkrete krav til håndtering av overvann, og tiltakshaver må følge disse nå når byggets størrelse utvides.

Ettersom det nå kun er omsøkt rammetillatelse, er følgelig detaljene for overvannshåndteringen ikke endelig avgjort. Det er imidlertid planlagt en løsning, som senere skal detaljprosjekteres i samsvar med TEK17 § 15-8 som sier at *Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal til sammen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall, så langt ikke annet er bestemt i arealplan*. Det omsøkte tiltaket vil dermed bidra til at eksisterende overvannssituasjon vil gjennomgås av fagkyndige, og dermed utbedre dagens løsning. Det må for eksempel planlegges slik at fordrøyning på tomten begrenser mengden vann som videreføres til eksisterende overvannsledning slik at denne ikke blir overbelastet og at overvannet ikke ledes ut mot andre områder. Dette vil bedre situasjonen for naboene nedstrøms. Vi anser dermed naboers bekymringer å være ivaretatt, og naboer kan også få oversendt overvannsrapporten fra fagkyndige når denne er klar.

Eier av gbnr. 6/972 påpeker at man må ta hensyn til at avløpet går fra felles pumpe på østsiden av bygget mot sørvest, samt overvann i bekk.

En er kjent med at eksisterende avløpsledning er plassert slik at det trolig må flyttes i forbindelse med tiltaket. Dette er en del av søknaden. Vi viser ellers til vurderingen over ang. overvann i bekken, hvor det skal gjøres utbedringer for å bedre kapasiteten og forsinke vannets hastighet.»

Vår vurdering av nabomerknaden

Overvann

Begge naboer ytrer bekymring for overvannshåndtering i forbindelse med prosjektet.

Som ansvarlig søker viser til, er det kun søkt om rammetillatelse på dette tidspunktet. Etter vårt regelverk, så er det ved en rammesøknad «*ikke krav om at avledning av overvann og flomveier er ferdig prosjektert i detalj. Det vil være tilstrekkelig at avledning av overvann og flomveier er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret. Kommunen skal i utgangspunktet ikke vurdere selve løsningen som del av byggesaksbehandlingen*», jamfør Byggesaksforskriften veiledning til § 5-4 tredje ledd bokstav j.

Basert på de opplysninger som oppgis i søknaden, er dette kravet ivaretatt i rammesøknaden.

Til slutt viser vi til at overvann for omsøkte tomt må håndteres i tråd med teknisk forskrift § 15-8. Dette ansvaret ligger hos de ansvarlig for tiltak, særlig utførende. Som ansvarlig søker anfører, vurderer vi det som en klar fordel både for tiltakshaver og tilgrensende naboer, at overvannet vil bli vurdert og gjennomgått av fagfolk.

Vi forutsetter derfor at overvannshåndteringen utføres i tråd med regelverket, og at endelig detaljprosjektering er gjort ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse.

Avløpsledning
Søknaden inkluderer flytting av avløpsledningen, og er derfor del av denne tillatelsen. Dette innebærer også at flyttingen må gjøres i samsvar med dagens regelverk, herunder teknisk forskrift og andre relevante regler. Vi forutsetter at flytting av traseen ikke vil medføre endringer av bruken av avløpsledningen, verken for tiltakshaver eller andre eventuelle eiere av ledningen. Vi har derfor heller ikke funnet det som nødvendig, at tiltakshaver må innhente private rettigheter til omleggingen av traseen. Eventuelle øvrige eiere av ledningen vil fremdeles ha sine rettigheter i behold også etter utført tiltak.

Ettersom vi forutsetter at avløpsledningen vil være i samme stand etter flyttingen, som før flyttingen, kan vi ikke se at naboer vil bli berørt av dette.

Vi tar ikke nabomerknadene til følge.

Uttalelser til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter
Søknaden er ikke oversendt andre offentlige myndigheter for uttale da vi vurderer at deres interesser ikke blir berørt av denne søknaden.

Det oppgis i søknaden at eksisterende bekk på omsøkte tomten skal flyttes. Dersom tiltaket medfører at åpne deler av bekken må legges i rør, eller at andre strekninger påvirkes, må tiltakshaver kontakte NVE for å avklare eventuelle krav til tillatelse etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dersom kantvegetasjonen skal berøres må det sendes inn søknad til Statsforvaltaren i Vestland etter Vannressursloven § 11 om kantvegetasjon langs vassdrag.

Vår samordningsplikt etter plan- og bygningsloven § 21-5 og byggesaksforskriften § 6-2 er uttømmende regulert, og etter disse bestemmelsene har vi ikke samordningsplikt med vassdragsmyndighetene, og vi har derfor ikke innhentet tillatelse eller oversendt søknaden til andre myndigheter. Dette må tiltakshaver derfor på egenhånd avklare med NVE/Statsforvaltaren i Vestland.

3. Byggesak sin vurdering av søknaden

Vurdering av plangrunnlaget
Tiltaket er i samsvar med regulert arealformål Boliger, fastsatt i reguleringsplan nummer 14 – *Plan 14-00 - Bakarvågen, Søre Erdal*, stadfestet 03.01.1968.

Vurdering av naturmangfold
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Tiltaket krever derfor ikke videre behandling etter naturmangfoldloven.

Da omsøkte tomt er regulert til bolig, vurderer vi at forholdet til vassdrag etter vårt regelverk er avklart gjennom plan. Det er derfor ikke nødvendig med dispensasjon, og saken er derfor heller ikke oversendt til andre myndigheter.

Vurdering av naturfare
En liten del av tomten er registrert som mulig risikosone i kommunekartet. Selve tiltaket søkes ikke plassert på eller i nærheten av denne. Vi har derfor vurdert at byggegrunnen er tilstrekkelig sikret og det er ikke behov for ytterligere undersøkelser.

Vurdering av tiltaket
Tiltakets arkitektoniske kvaliteter
Ifølge plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2 skal ethvert tiltak etter samme lov prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming og inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til sin funksjon og til dets bygde og naturlige omgivelser og terreng.

Det oppgis i søknaden tilbygget vil gjøre i samme stil som eksisterende bolig. Vi vurderer derfor at hensynene til omgivelsene er ivaretatt.

Vi vurderer at kravene i bestemmelsene er oppfylt.

Godkjente tegninger og kart
Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med følgende godkjente kart og tegninger:

TYPE	DATERT	MOTTATT	JOURNALPOST
Situasjonskart	10.11.2025	02.02.2026	26/1261-1
Fasadetegninger	10.11.2025	02.02.2026	26/1261-1
Plantegninger	10.11.2025	02.02.2026	26/1261-1
Snittegninger	10.11.2025	02.02.2026	26/1261-1
Terrengprofiler	10.11.2025	02.02.2026	26/1261-1

Avstand til nabogrense nærmere enn 4 meter
Vi godkjenner at tiltaket plasseres i samsvar med situasjonskartet og dermed nærmere nabogrense mot bnr. 554, jamfør erklæring datert 16.12.2025. Hjemmel for godkjenning av plassering er plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, bokstav a.

Tiltaket må utføres med branntekniske tiltak som stiller naboeiendom i samme situasjon som om avstandskravet overholdes.

Vår konklusjon på søknaden
Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

4. Vilkår for tillatelsen

Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest
- Saksbehandlingsgebyr må være betalt.

5. Aktuelle bestemmelser for vedtaket

Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-4.

6. Alminnelige bestemmelser

Tillatelsens varighet
Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at vi må ha gitt igangsettelsestillatelse, og du må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges. Dette fremgår av plan- og bygningsloven § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Oppstart av arbeider
Dere kan ikke sette i gang med arbeider før vi har gitt igangsettingstillatelse.

Krav til utførelse av tiltaket
Tiltaket skal utføres i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17).

7. Klageadgang

Du finner informasjon om klagerett, klagefrist med mer på siste side i dette dokumentet.

8. Faktura

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt ut i etterkant av vedtaket. Faktura sendes per post eller som efaktura i nettbanken for de som har valgt det. Du må betale faktura selv om du har klaget på vedtaket eller søkt om nedsettelse av gebyr. Dersom du får innvilget nedsettelse av gebyr vil eventuelt mellomværende bli tilbakebetalt. Kommunens gjeldende gebyrregulativ finner du her: https://askoy.kommune.no/politikk-og-organisasjon/

9. Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål i saken, kan du kontakte saksbehandler. Kontaktinformasjon finner du øverst i vedtaket.

Du kan også ringe vår servicetelefon på 56 15 82 99. Åpningstider finner du på våre hjemmesider www.askoy.kommune.no. Ha saksnummeret klart når du tar kontakt med oss. Saksnummeret for saken finner du øverst i vedtaket under «vår ref.».

Ønsker du å kontakte oss skriftlig, gjør du det ved å benytte en av følgende adresser under:
Epost: postmottak@askoy.kommune.no

Postadresse: Askøy kommune, Plan og bygg, Postboks 33, 5321 Kleppestø.

Husk å påfør saksnummer på henvendelsen din.

Med hilsen

Linn-Kristin Solbakken	Jennifer Christiane Annesdatter Vonlira
leder Byggesak	rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Nazila Samira Shirindel Secka	Småstølen 13	5305	Florvåg
Sara Ipek Dølen	Småstølen 14	5305	Florvåg
Willy Knutsen	Småstølen 16	5305	Florvåg

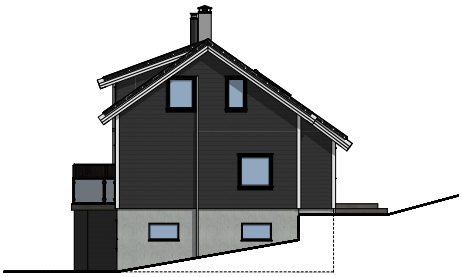
Vedlegg
2_KART_Situasjonsplan_301 SITUASJONSPLAN 1_500 V3

Vedlegg
3_KART_Situasjonsplan_300 SITUASJONSPLAN 1_1000 V3
6_TEGN_TegningNyFasade_204 FASADER V3
7_TEGN_TegningNyPlan_200 KJELLERTASJEPLAN V3
8_TEGN_TegningNyPlan_201 1. ETASJE V3
9_TEGN_TegningNyPlan_202 2. ETASJE V3
10_TEGN_TegningNyttSnitt_203 SNITT A-A OG B-B V3
11_TEGN_TegningNyttSnitt_305 TERRENGPROFIL 2 - 3 V3
12_TEGN_TegningNyttSnitt_304 TERRENGPROFIL 1 V3

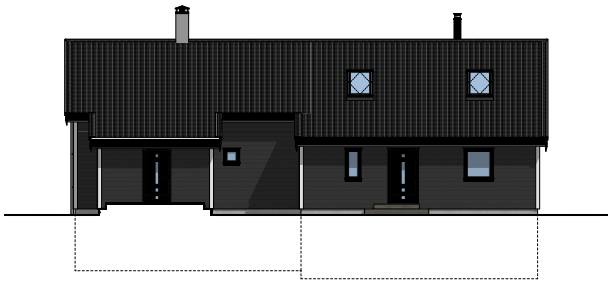
Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du må klage innen 3 uker fra du har mottatt eller fått informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen blir i utgangspunktet avvist. Vi kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyse om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan du ikke klage på. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Hvor sender jeg klagen?	Du må adressere klagen til Statsforvaltaren i Vestland, men sende den til Askøy kommune. Du kan sende klagen per e-post til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Postboks 33, 5321 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Kan jeg kreve at kommunen begrunner vedtaket?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dato begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på, og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig (den som opptrer på vegne av deg). Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ønsker du innsyn i saken eller enkeltdokumenter må du sende skriftlig forespørsel, merket INNSYN, til vårt dokumentsenter. Forespørselen kan sendes pr post til Askøy kommune, Postboks 33, 5321 Kleppestø eller e-post til postmottak@askoy.kommune.no. Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om kommunens veiledningsplikt finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.



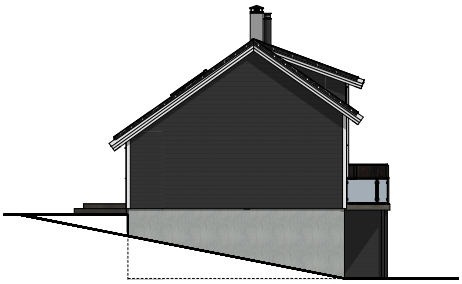
1:100 FASADE ØST



1:100 FASADE NORD



FASADE VEST 1:100



FASADE SØR 1:100

Fasader (Prinsippskisse)

Bærevegger og ytterveggdim. og isolasjon utføres ihht energiberegningen, Brannprosjektering, samt RIB sin prosjektering.
Dimensjonering av søyler, bærebjelker, bjelkelag og dragere utføres av RIB.
Prosjektering og utførelse av betongarbeid utføres av RIB/ betongentreprenør.
Prosjektering og utførelse av geoteknikk og grunnforhold utføres av Geotekniker/ grunnentreprenør.
Alle detaljer skal utføres ihht Byggforsk og eller byggefirmaets egne detaljer.

Rev id.	Endring	Dato
1	Forslagstegning V1	06.11.2025
2	Søknadstegning V1	14.11.2025
3	Søknadstegning V2	06.01.2026
4	Søknadstegning V3 (ny takvinkel)	23.01.2026
.		.
.		.

BRA (Bruksareal)	
1.Etasje Selveste/Andre boliger	61.46
1.Etasje Tilbygg	61.46
2.Etasje Selveste/Andre boliger	69.26
2.Etasje Tilbygg	69.26
Kjellerselveste/ Utleieenhet	136.16
Kjellerselveste/ Tilbygg	69.3
	176.72 M²

BYA (Bebygd areal)	
Andre frittliggende bygg	74.25
Andre Tilbygg (inkl. altan)	69.26
	143.51 M²

Åpne arealer (BRA)	
	.
Uf Altan i tilbygg	17.25
	17.25 M²

SØKNADSTEGNING

Prosjekt : **Tilbygg, bruksendring og ny boenhet.**

Byggherre: **Sara Ipek Dølen**

Byggeadresse: **Småstølen 14**

Postboks: **5305 FLORVÅG**

Prosjektansvarlig: .

JMN plan & arkitektur

Tomt nr.: .	Prosjekt id: **25-903**
Gnr: **6** Bnr: **454**	Tegning nr : 204
Dato: 10.11.2025	Tegning vedr : FASADER
Kontrollert: O.D	
Tegner: Øystein Haugedal	Målestokk: 1:100, 1:1

ARK: A3



1:100 2. ETASJE

1. Etasje (Prinsippskisse)

Bærevegger og yttervegg dim. og isolasjon utføres ihht energiberegningen, Brannprosjektering, samt RIB sin prosjektering.
Dimensjonering av søyler, bærebjelker, bjelkelag og dragere utføres av bjelkelag/takstolleverandør
SG= Sikkerhetsglass (Må ivaretas av dør/ vindusleverandør)
Alle detaljer skal utføres ihht Byggforsk og eller byggefirmaets egne detaljer.

Rev id.	Endring	Dato
1	Forslagstegning V1	06.11.2025
2	Søknadstegning V1	14.11.2025
3	Søknadstegning V2	06.01.2026
4	Søknadstegning V3 (ny takvinkel)	23.01.2026
.	.	.
.	.	.

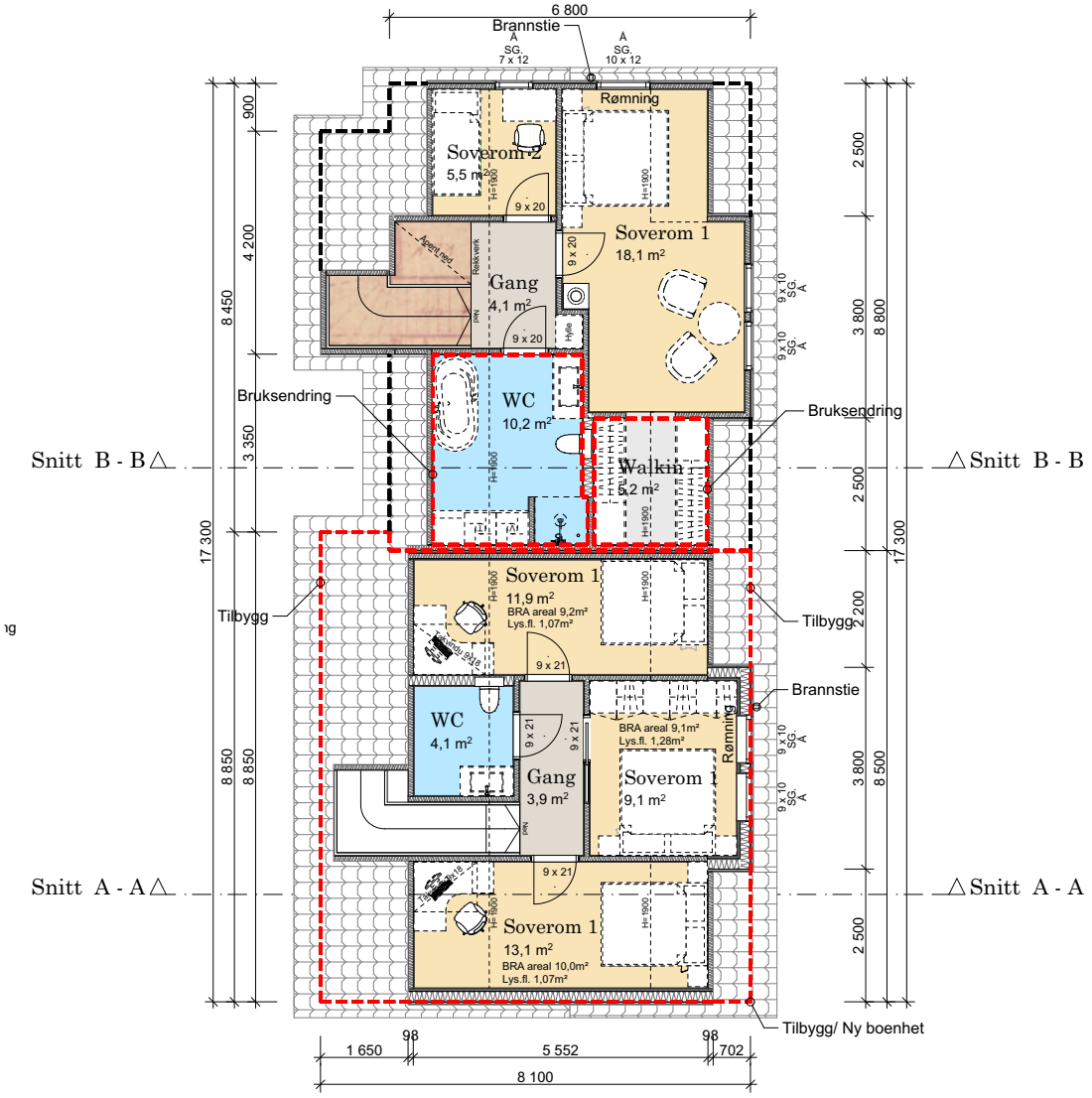
SØKNADSTEGNING

BRA (Bruksareal)	
1.Etasje (Eksisterende bolig)	61,60
1.Etasje (Tilbygg)	61,39
2.Etasje (Eksisterende bolig)	40,55
2.Etasje (Tilbygg)	37,56
Kjelletasjeplan (Eksisteren...	55,18
Kjelletasjeplan (Tilbygg)	60,31
	316,59 m²
BYA (Bebygd areal)	
Bolig (Eksisterende bolig)	71,22
Bolig (Tilbygg inkl. altan)	82,06
	153,28 m²
Åpne arealer (BRA)	
U/ Altan (Tilbygg)	12,26
	12,26 m²

Prosjekt : **Tilbygg, bruksendring og ny boenhet.**
Byggherre: **Sara Ipek Dølen**
Byggeadresse: **Småstølen 14**
Postboks: **5305 FLORVÅG**
Prosjektansvarlig: **.**

JMN plan & arkitektur

Tomt nr: .
Prosjekt id: **25-903**
Gnr: **6** Bnr: **456**
Tegnings nr : 201
Dato: 10.11.2025
Tegning vedr : 1. ETASJE
Kontrollert: **O.D**
Tegner: Øystein Haugsdal
Målestokk: 1:1, 1:100
ARK: A3



3. ETASJE 1:100

2. Etasje (Prinsippskisse)

Bærevegger og yttervegg dim. og isolasjon utføres ihht energiberegningen, Brannprosjektering, samt RIB sin prosjektering.
Dimensjonering av søyler, bærebjelker, bjelkelag og dragere utføres av bjelkelag/takstolleverandør
Nedsenket bjekelag ved påstøpte våtrom.
OBS! c/c Modul for takstopler og bjelkelag tar utgangspunkt i pipeplassering
SG= Sikkerhetsglass (Må ivaretas av dør/ vindusleverandør)
Alle detaljer skal utføres ihht Byggforsk og eller byggefirmaets egne detaljer.

Rev id.	Endring	Dato
1	Forslagstegning V1	06.11.2025
2	Søknadstegning V1	14.11.2025
3	Søknadstegning V2	06.01.2026
4	Søknadstegning V3 (ny takvinkel)	23.01.2026
.	.	.
.	.	.

SØKNADSTEGNING

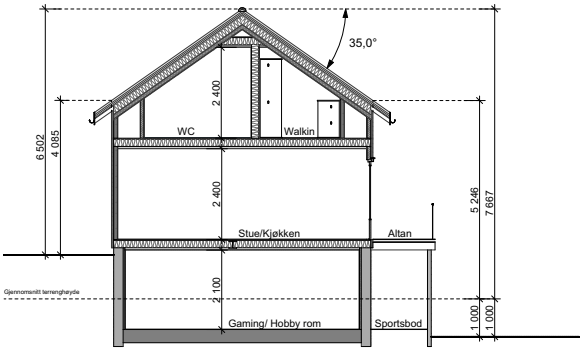
BRA (Bruksareal)	
1.Etasje (Eksisterende bolig)	61,60
1.Etasje (Tilbygg)	61,39
2.Etasje (Eksisterende bolig)	40,55
2.Etasje (Tilbygg)	37,56
Kjelletasjeplan (Eksisteren...	55,18
Kjelletasjeplan (Tilbygg)	60,31
	316,59 m²
BYA (Bebygd areal)	
Bolig (Eksisterende bolig)	71,22
Bolig (Tilbygg inkl. altan)	82,06
	153,28 m²
Åpne arealer (BRA)	
U/ Altan (Tilbygg)	12,26
	12,26 m²

Prosjekt : **Tilbygg, bruksendring og ny boenhet.**
Byggherre: **Sara Ipek Dølen**
Byggeadresse: **Småstølen 14**
Postboks: **5305 FLORVÅG**
Prosjektansvarlig: **.**

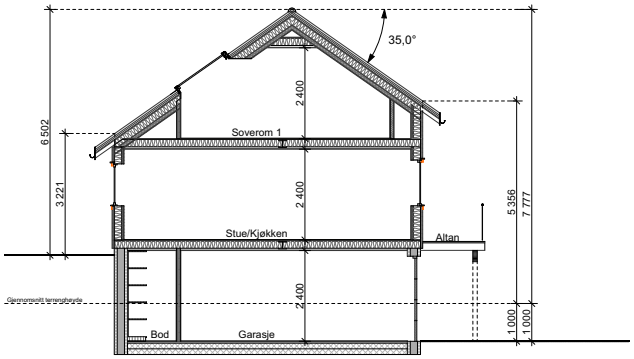
JMN plan & arkitektur

Tomt nr: .	Prosjekt id: **25-903**
Gnr: **6** Bnr: **456**	Tegnings nr : 202
Dato: 10.11.2025	**Tegning vedr :** 2. ETASJE
Kontrollert: **O.D**	
Tegner: Øystein Haugsdal	Målestokk: 1:1, 1:100

ARK: A3



1:100 Snitt B - B



1:100 Snitt A - A

Snitt (Prinsippskisse)

Bærevegger og yttervegg dim. og isolasjon utføres ihht energiberegningen, Brannprosjektering, samt RIB sin prosjektering.
Dimensjonering av søyler, bærebjelker, bjelkelag og dragere utføres av RIB.
Prosjektering og utførelse av betongarbeid utføres av RIB/ betongentreprenør.
Prosjektering og utførelse av geoteknikk og grunnforhold utføres av Geotekniker/ grunnentreprenør.
Alle detaljer skal utføres ihht Byggforsk og eller byggefirmaets egne detaljer.

Rev id.	Endring	Dato
1	Forslagstegning V1	06.11.2025
2	Søknadstegning V1	14.11.2025
3	Søknadstegning V2	06.01.2026
4	Søknadstegning V3 (ny takvinkel)	23.01.2026
.		.
.		.

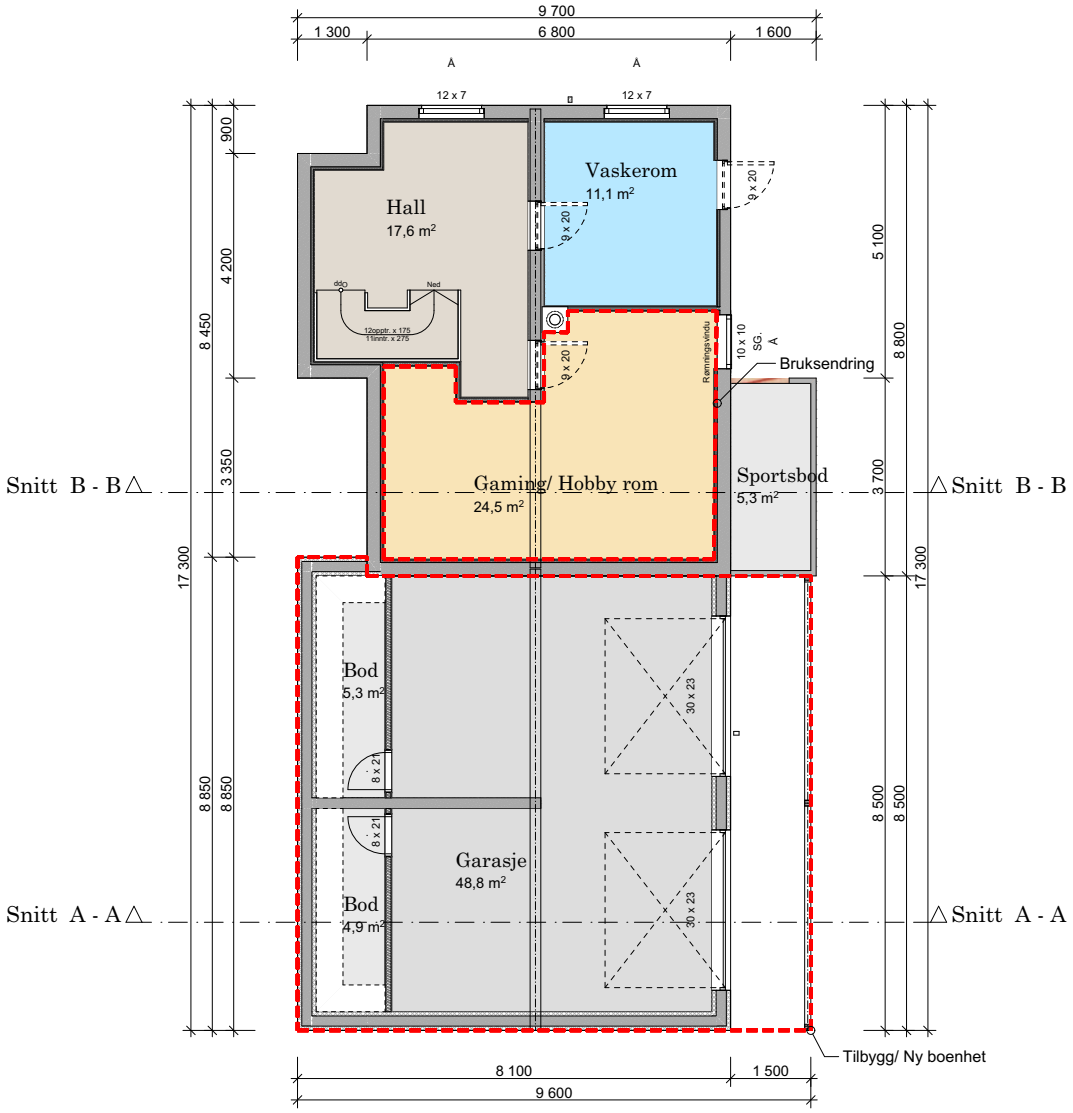
SØKNADSTEGNING

Prosjekt : **Tilbygg, bruksendring og ny boenhet.**
Byggherre: **Sara Ipek Dølen**
Byggeadresse: **Småstølen 14**
Postboks: **5305 FLORVÅG**
Prosjektansvarlig: **.**

JMN plan & arkitektur

Tomt nr: .
Prosjekt id: **25-903**
Gnr: **6** Bnr: **456**
Tegnings nr : 203
Dato: 10.11.2025
Tegning vedr : SNITT A-A OG B-B
Kontrollert: **O.D**
Tegner: Øystein Haugsdal
Målestokk: 1:100

ARK: A3



1:100 1. ETASJE

Kjellertasjeplan (Prinsippskisse)

Bærevegger og yttervegg dim. og isolasjon utføres ihht energiberegningen, Brannprosjektering, samt RIB sin prosjektering.
Dimensjonering av søyler, bærebjelker, bjelkelag og dragere utføres av bjelkelag/takstolleverandør
SG= Sikkerhetsglass (Må ivaretas av dør/ vindusleverandør)
Alle detaljer skal utføres ihht Byggforsk og eller byggefirmaets egne detaljer.

Rev id.	Endring	Dato
1	Forslagstegning V1	06.11.2025
2	Søknadstegning V1	14.11.2025
3	Søknadstegning V2	06.01.2026
4	Søknadstegning V3 (ny takvinkel)	23.01.2026
.	.	.
.	.	.

SØKNADSTEGNING

BRA (Bruksareal)	
1.Etasje (Eksisterende bolig)	61,60
1.Etasje (Tilbygg)	61,39
2.Etasje (Eksisterende bolig)	40,55
2.Etasje (Tilbygg)	37,56
Kjellertasjeplan (Eksisteren...	55,18
Kjelletasjeplan (Tilbygg)	60,31
	316,59 m²
BYA (Bebygd areal)	
Bolig (Eksisterende bolig)	71,22
Bolig (Tilbygg inkl. altan)	82,06
	153,28 m²
Åpne arealer (BRA)	
U/ Altan (Tilbygg)	12,26
	12,26 m²

Prosjekt : **Tilbygg, bruksendring og ny boenhet.**
Byggherre: **Sara Ipek Dølen**
Byggeadresse: **Småstølen 14**
Postboks: **5305 FLORVÅG**
Prosjektansvarlig: **.**

JMN plan & arkitektur

Tomt nr: .		Prosjekt id: **25-903**
Gnr: **6**	Bnr: **456**	Tegnings nr : 200
Dato: 10.11.2025		**Tegning vedr :** KJELLERTASJEPLAN
Kontrollert: **O.D**		
Tegner: Øystein Haugsdal		Målestokk: 1:100, 1:1

ARK: A3

Nabolagsprofil

Småstølen 14 - Nabolaget Bakarvågen - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Bakarvågen Linje 480, 484, 485, 495, 499	4 min 0.3 km
Kleppestø terminal Buss, ferge	5 min 2.8 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	6 min 2.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 17.8 km
Bergen Flesland	26 min

Skoler

Florvåg skole (1-7 kl.) 185 elever, 9 klasser	16 min 1.4 km
Erdal barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 18 klasser	3 min 1.8 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	5 min 3.2 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 45 klasser	5 min 3.7 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	6 min 3.3 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	7 min 4.9 km

«God utsikt til Bergen og nordover»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

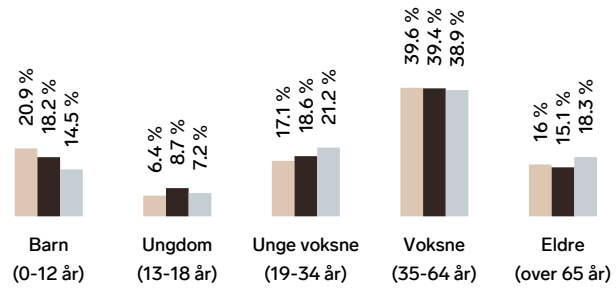
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bakarvågen Fus barnehage (0-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km
Florvåg barnehage (0-6 år) 64 barn	14 min 1.2 km
Preg barnehager Askøy (0-5 år) 50 barn	4 min 2.8 km

Dagligvare

Bunnpris Florvåg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Florvåg PostNord	14 min 1.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Trafikk
Lite trafikk 90/100

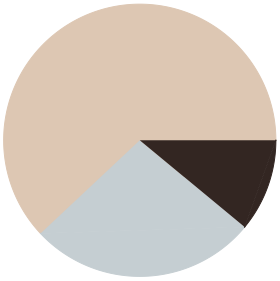
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

Storevardsbrekka ballbane Ballspill	18 min 1.3 km	
Florvåg barneskole balløkke Ballspill	16 min 1.3 km	
På trening	13 min	
MOVA Kleppestø	5 min	

Boligmasse



- 62% enebolig
- 11% rekkehus
- 27% annet

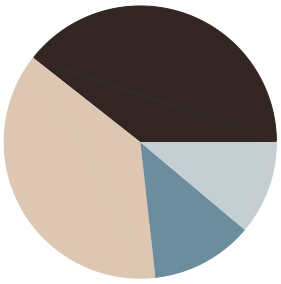
«Flott utsikt stille villaområde der folk bryr seg egne lekeplasser som hører til vellforeningen. Buss til døren. Barna har idrettslag i nærområde post og avis "på døren"»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Kleppestø Senter	4 min
Apotek 1 Kleppestø	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 37% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 12% 16-18 år

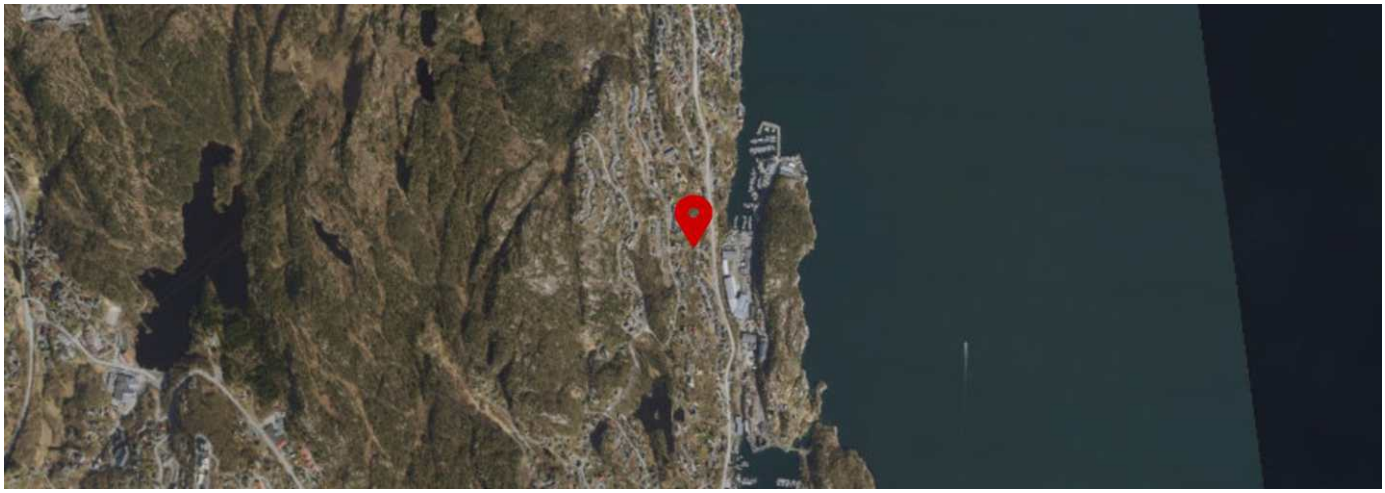
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

NOTATER

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00312
Adresse: Småstølen 14, 5305 Florvåg
Betegnelse: Gnr. 6, Bnr. 456, Askøy kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM **kr** _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 07.11.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no