Nabolagsprofil

Florvågøen 114 - Nabolaget Florvåg - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Florvågøen Linje 480, 482, 483	2 min 0.1 km
Kleppestø terminal Buss, ferge	7 min 3.5 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	7 min 3.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 18.5 km
Bergen Flesland	28 min

Skoler

Florvåg skole (1-7 kl.) 185 elever, 9 klasser	3 min 2 km
Erdal barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 18 klasser	5 min 3.4 km
Kleppestø barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	7 min 3.9 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 45 klasser	7 min 4.4 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	8 min 4.9 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	7 min 4.1 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	9 min 6.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

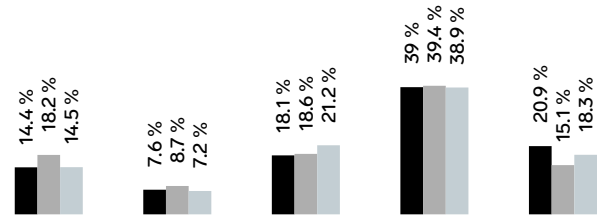
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Florvåg barnehage (1-6 år) 68 barn	22 min 1.9 km
Bakarvågen Fus barnehage (1-5 år) 79 barn	3 min 2 km
Kleppestø barnehage (0-6 år) 90 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Bunnpris Florvåg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1.3 km
Kiwi Florvåg PostNord	22 min 1.9 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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

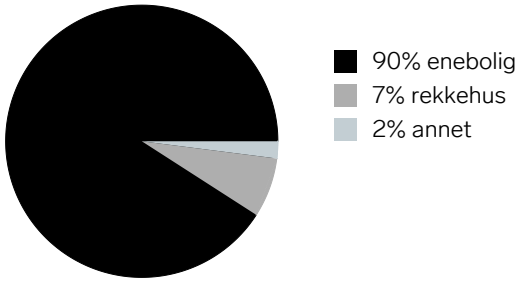
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100

Sport

Florvågøy ballbane Ballspill	4 min 0.3 km	
Florvåg barneskole balløkke Ballspill	3 min 2 km	
På trening	21 min	
MOVA Kleppestø	6 min	

Boligmasse



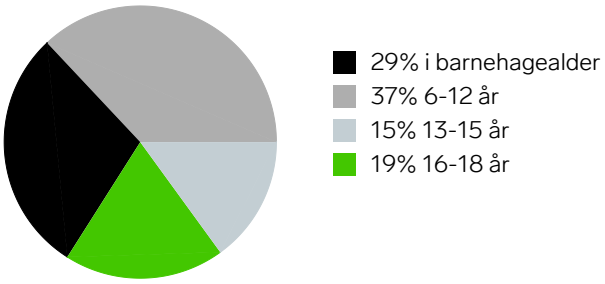
«Koselig rolig område med turmuligheter :)»

Sitat fra en lokalkjent

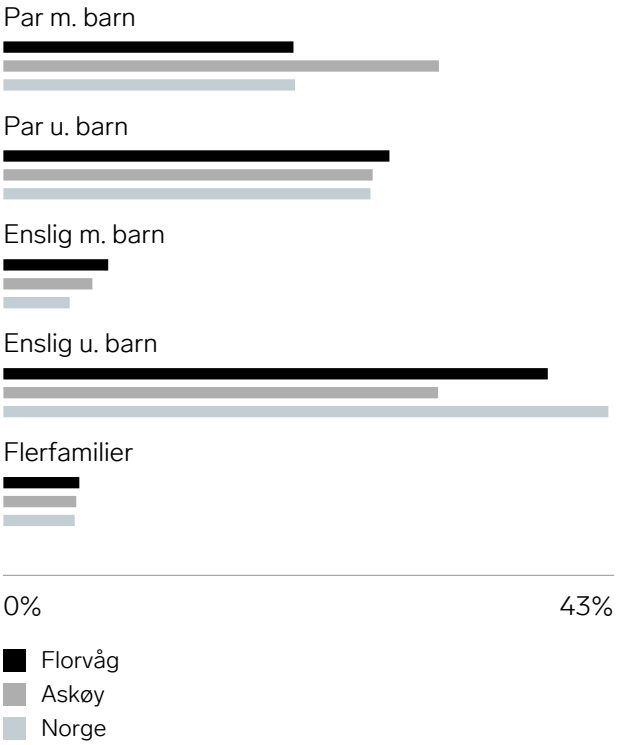
Varer/Tjenester

Kleppestø Senter	6 min
Apotek 1 Kleppestø	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



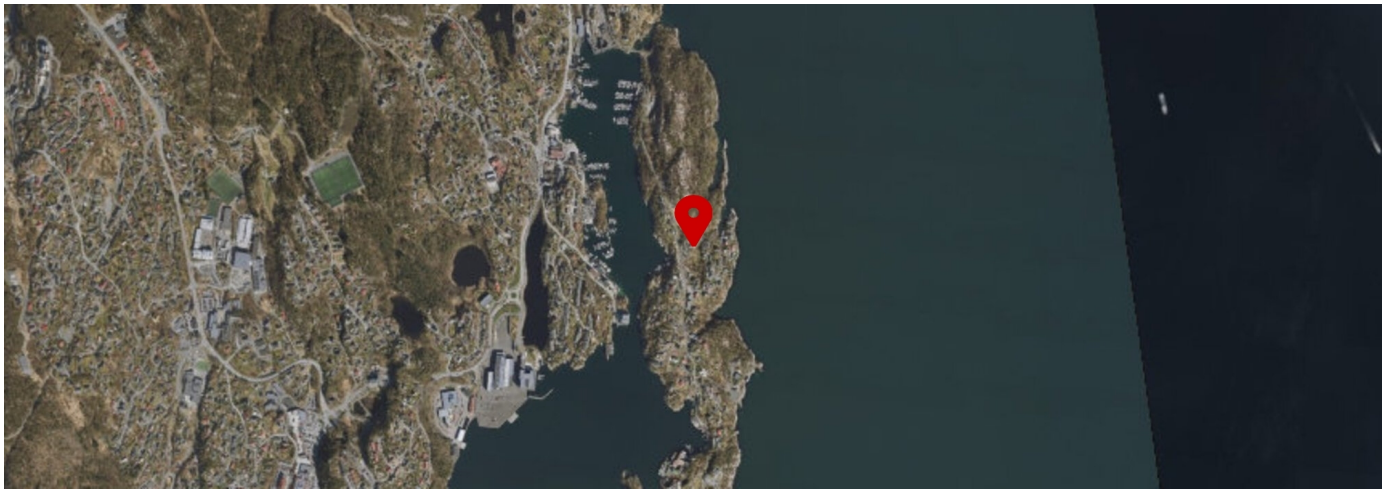
Familiesammensetning

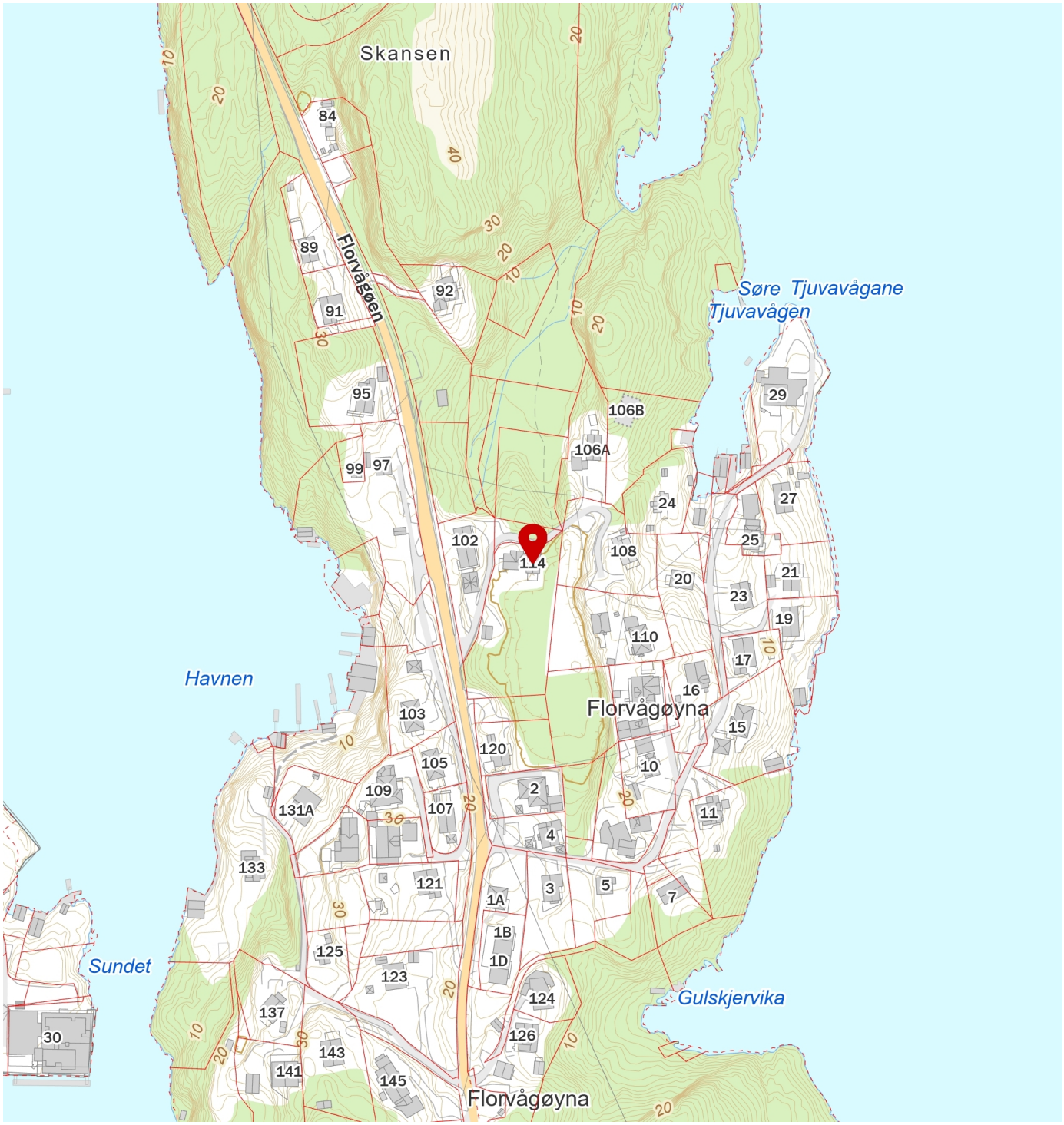


Sivilstand

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

FINN 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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Florvågøen 114, 5305 FLORVÅG
ASKØY kommune
gnr. 6, bnr. 512

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 03.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22512-1111 **Eiendomsverdi ref nr:** DJ1342

Autorisert foretak: AASEBØ TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Aasebø

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

Norsk takst

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

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

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

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

Aasebø takst as

Aasebø Takst AS – Trygghet gjennom fagkunnskap

Med over 20 års erfaring i bygge bransjen og spisskompetanse innen våtrom, fukt problematikk og konstruksjon, tilbyr Aasebø Takst AS takserings tjenester med høy faglig standard.

Gjennom IVIT-rapportsystemet leverer vi detaljerte takstrapporter som sikrer presis og transparent dokumentasjon – enten det gjelder tilstandsrapport, låne verdi, skaderapport eller overtakelses befaring.

Kunnskap og erfaring – Din garanti for kvalitet

Som takst ingeniør og mester i murerfaget har jeg omfattende erfaring med prosjektering, ledelse og teknisk vurdering av bygg. Med 10 år som daglig leder i en mester bedrift har jeg jobbet tett med økonomistyring, konstruksjons vurdering og kvalitetskontroll.

Kvalifikasjoner:
*Mesterbrev(Mesterbrevnemda)
* økonomi (Mesterbrevnemda)
* Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF)



Rapportansvarlig

Eirik Aasebø
Uavhengig Takstingeniør
eirik@aasebotakst.no
975 80 485

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

AASEBØ TAKST AS
Storebotn 10B
5309 KLEPPESTØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en gjennomgående god standard med moderne og tidsriktige overflater og innredninger med lite bruksslitasje.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i aluminium.
Veggene har murkonstruksjon i kjeller og trekonstruksjon i 1 etasje og loft.
Fasade/kledning har liggende bordkledning som ble byttet i 2021.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med vertikale avstivere.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene ble byttet i 2021
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre/glass og skyvebalkongdør i malt tre/glass.
Dørene ble byttet i 2021 i følge eier.
Balkong over inngang til leilighet.
Betong tak med ukjent tettesjikt oppå.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Overflater ble renovert i 2021 i følge eier.
Boligen holder en gjennomgående god standard med moderne/tidsriktige overflater, overflater har en normal bruksslitasje iht. alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betong konstruksjon på gulv mot grunn
Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bakvegg er fuktmålt 4 forskjellige steder.
Leilighet :Gangsoverom. Hoveddel: vaskerom og bod..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt fra 10-15%.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Boligen har lakkert eiketrapp med glassrekkverk
på soverommene er det lakkert tre trapp opp til loft etasjen.

VÅTROM Gå til side

Bad 7m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.
Mrk:
Det har ikke vært mulig å kontrollere om tettesjikt/membran er ført opp bak feielist ved dørterskel. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og avslutning av
membran ved dørterskel (som etter anbefalte løsninger normalt skal være minimum 25 mm) har derfor ikke kunnet kontrolleres.
For å kunne verifisere dette forholdet må det enten fremlegges dokumentasjon på utførelse, eller det må utføres destruktiv kontroll, eksempelvis ved
demontering av feielist eller åpning av konstruksjonen. Slike inngrep ligger utenfor rammen av denne typen befaring
Det er plastsluk og smøremembran som er synlig under klemring
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bak våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3%

Bad/vaskerom 3,4m2(Hybel)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk.
innredning på ene siden
bakvegg på motsatt side.

Vaskerom 6,4m2 (Hoved)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin varmtvannstank
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Luke i vegg på vaskerommet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3%

KJØKKEN Gå til side

Hoved del:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilterog mekanisk avtrekk i rommet.

Leilighet:
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter, og mekanisk avtrekk i rommet.

SPESIALROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det ble ikke besiktiget rørskap for hoved del pga manglende tilkomst.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsanlegget er plassert på loft.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater, sikringsskap er plassert i Entre

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatt faste masser av komprimert sprengsteinsfylling.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser
av grunnforhold.
Dreneringen er fra 1960.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og/eller betongkonstruksjon, fundamentert på antatt fast grunn.

Kommentar:
Synlige deler av grunnmuren er kontrollert. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller synlige skader ved befaringen. Det gjøres oppmerksom på at kontrollmulighetene var begrensede.

Grunnmuren er i nyere tid pusset med to lag fiberpuss og avsluttet med maling.

Det er ikke registrert knotteplast med klemlist på de områdene hvor grunnmuren er tilbakefylt eller ligger mot terreng. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid.
Forstøtningsmurer er av betong.
Noe avvik og vedlikehold må påregnes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

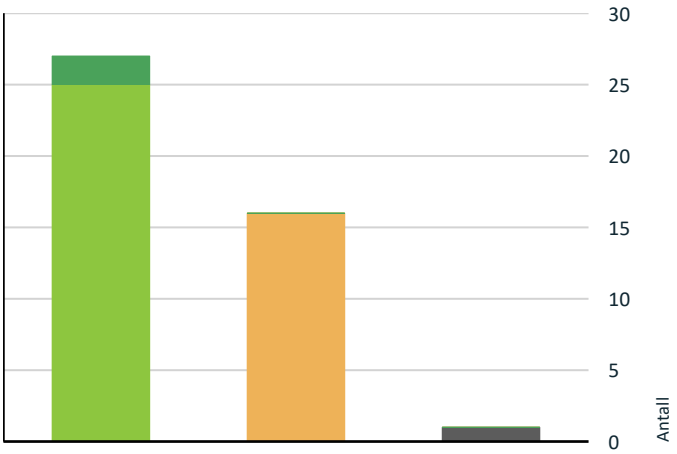
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 7m2 > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 7m2 > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 7m2 > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/Kjøkken 55m2 > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 3,4m2(Hybel) > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 3,4m2(Hybel) > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom 6,4m2 (Hoved) > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom 6,4m2 (Hoved) > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken 26,8m2 (Hybel) > Overflater og innredning** — Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 3,4m2(Hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Skorstein over tak er utført uten pipehatt.
Dette kan medføre til frostsprengning og andre fukt problemer i pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Andre tiltak:

Det må monteres pipehatt Og kontrollere beslag rundt pipe.
Det bør etableres bortledning av vann vekk fra grunnmur.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon i kjeller og trekonstruksjon i 1 etasje og loft.
Fasade/kledning har liggende bordkledning som ble byttet i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

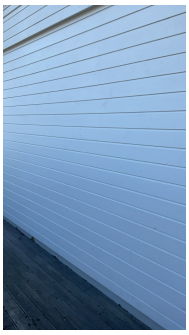
Noen av takutstikkene er utført uten lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere lufting i kistene som ikke er utført med lufting

Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

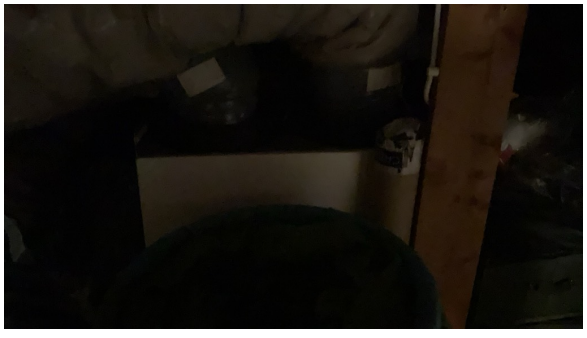
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med vertikale avstivere.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Vinduene ble byttet i 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre/glass
og skyvebalkongdør i malt tre/glass.
Dørene ble byttet i 2021 i følge eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong over inngang til leilighet.
Balkong over hovedinngang.
Betong tak med ukjent tettesjikt.

Kommentar:
Balkong over leilighet
På befaringsdagen er det synelig at det har vært en lekkasje fra balkong og ned i inngangsparti på leiligheten.
Ved montering av terrassebord ble det brukt for lange skruer.
tetting er utbedret og taket er spartklet og malt om igjenn.
Jeg var på befaring ca 14 dager senere og det var fortsatt ingen tegn til fuktighet.
tettingen er utbedret.

Balkong over hovedinngang.
Det er en murkonstruksjon på fjell.
Fuktighet renner på fjellet og ned på drenerende masser.
Balkong er uten tettesjikt og laget som en pustende og drenerende konstruksjon
bakveggen på huset står et stykke i fra slik at den ikke er utsatt for fukt.
Det er viktig å følge med at det er nok sirkulasjon i rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Overflater ble renovert i 2021 i følge eier.
Boligen holder en gjennomgående god standard med moderne/tidsriktige overflater, overflater har en normal bruksslitasje iht. alder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betong konstruksjon på gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er registrert høydeforskjell på 15 mm i 2 etg ,fra dør mot bad mot de 2 soverommene i enden.
Det er stedvis registrert knirk i laminaten.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bakvegg er fuktmålt 4 forskjellige steder.
Leilighet :Gangsoverom. Hoveddel: vaskerom og bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt fra 10-15%.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert maur i leiligheten på befaringsdagen.

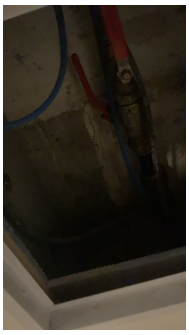
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eier har kontaktet et firma som har gjort tiltak mot maur.

Tilstandsrapport







TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Det er registrert trekonstruksjon.
Usikkert om trekonstruksjonen stammer fra en utside av en forskaling eller om den er en del av konstruksjonen.





TG 1 Innvendige trapper

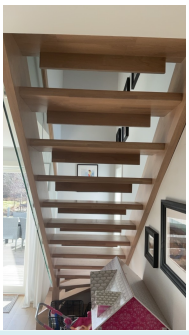
Beskrivelse

Boligen har lakkert eiketrapp med glassrekkverk
på soverommene er det lakkert tre trapp opp til loft etasjen.

Tilstandsrapport









VÅTROM

ETASJE > BAD 7M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD 7M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Silikonfuge i overgang vegg/tak har stedvis løsnet

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring av Silikonfuge



ETASJE > BAD 7M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.
Mrk:
Det har ikke vært mulig å kontrollere om tettesjikt/membran er ført opp bak feielist ved dørterskel. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og avslutning av membran ved dørterskel (som etter anbefalte løsninger normalt skal være minimum 25 mm) har derfor ikke kunnet kontrolleres.
For å kunne verifisere dette forholdet må det enten fremlegges dokumentasjon på utførelse, eller det må utføres destruktiv kontroll, eksempelvis ved demontering av feielist eller åpning av konstruksjonen. Slike inngrep ligger utenfor rammen av denne typen befaring

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

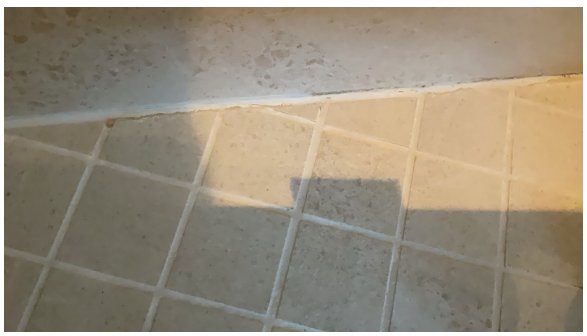
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet tilfredstiller ikke preaksepterte ytelser for fall.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



ETASJE > BAD 7M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran som er synlig under klemring

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 7M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det er skader på underskapene under servant.
Det er svelling på undersiden av baderomsdør .









ETASJE > BAD 7M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD 7M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bak våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3%

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



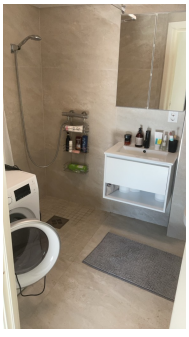
KJELLER > BAD/VASKEROM 3,4M2(HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM 3,4M2(HYBEL)

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

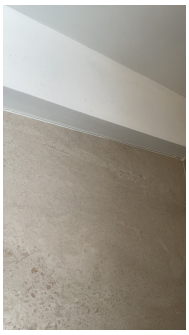
• Det er påvist avvik i fuger.

Silikonfuge i overgang mellom tak/vegg har stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bytte silikonfuge.



KJELLER > BAD/VASKEROM 3,4M2(HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Hjørnelist på toalettkassen går ikke helt ned til gulvet og mangler silikone. (Kosmetisk)
Gulvet tilfredstiller ikke preaksepterte ytelser for fall.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport






KJELLER > BAD/VASKEROM 3,4M2(HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER > BAD/VASKEROM 3,4M2(HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > BAD/VASKEROM 3,4M2(HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM 3,4M2(HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

innredning på ene siden
bakvegg på motsatt side.

KJELLER > VASKEROM 6,4M2 (HOVED)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

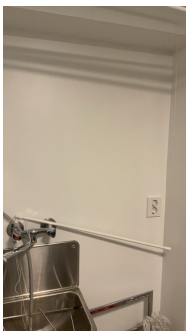
KJELLER > VASKEROM 6,4M2 (HOVED)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM 6,4M2 (HOVED)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

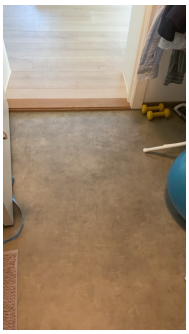
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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



KJELLER > VASKEROM 6,4M2 (HOVED)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert tegn til membran i våtsone på vegg ved skyllekar. Det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter at veggen er oppbygget med godkjent membranløsning. Konstruksjonens fuktsikring kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhente dokumentasjon rundt våtsone vask.





KJELLER > VASKEROM 6,4M2 (HOVED)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin varmtvannstank

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM 6,4M2 (HOVED)

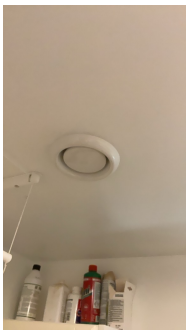
Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM 6,4M2 (HOVED)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Luke i vegg på vaskerommet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3%

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN 55M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro og stekeovn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenfront på utsiden av fryseskapet er knekt i festet, noe som medfører at fronten ikke er tilstrekkelig festet til skapet.

Ved oppvaskmaskinen fremstår skapfronten som noe løs.

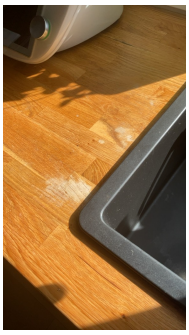
Det anbefales å kontrollere og etterstramme fronter og knotter der dette er nødvendig

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







ETASJE > STUE/KJØKKEN 55M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > STUE/KJØKKEN 26,8M2 (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert maur i kjøkkenskap

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Eier har kontaktet skadefirma







KJELLER > STUE/KJØKKEN 26,8M2 (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM 1,2M2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





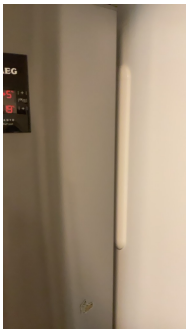
TEKNISKE INSTALLASJONER

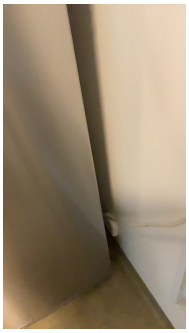
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det ble ikke besiktiget rørskap for hoved del pga manglende tilkomst.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Ventilasjonsanlegget er plassert på loft.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



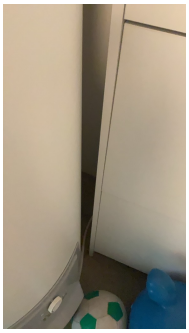
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater, sikringsskap er plassert i Entre

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Ved renovering av boligen i 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Renovering av hele boligen innvendig.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensende kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegg 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 .
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405 men dette anlegget er levert med dokumentasjon og er utført i 2021 slik at jeg ikke anser dette som nødvendig.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt faste masser av komprimert sprengsteinsfylling.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1960.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synelig fuktsikring som kommer opp fra bakkenivå og som er klemt med klemlist over bakken.
dette var heller ikke vanlig byggeskikk i den tiden huset ble bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og/eller betongkonstruksjon, fundamentert på antatt fast grunn.

Kommentar:
Synlige deler av grunnmuren er kontrollert. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller synlige skader ved befaringen. Det gjøres oppmerksom på at kontrollmulighetene var begrensede.

Grunnmuren er i nyere tid pusset med to lag fiberpuss og avsluttet med maling.

Det er ikke registrert knotteplast med klemlist på de områdene hvor grunnmuren er tilbakefylt eller ligger mot terreng. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmur står stedvis på småstein som har sklidd ut

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Støpe inn disse områdene.





TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.
Noe avvik og vedlikehold må påregnes.



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:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det må monteres rekkverk fra loft etg på begge soverom.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er behov for tiltak
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



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

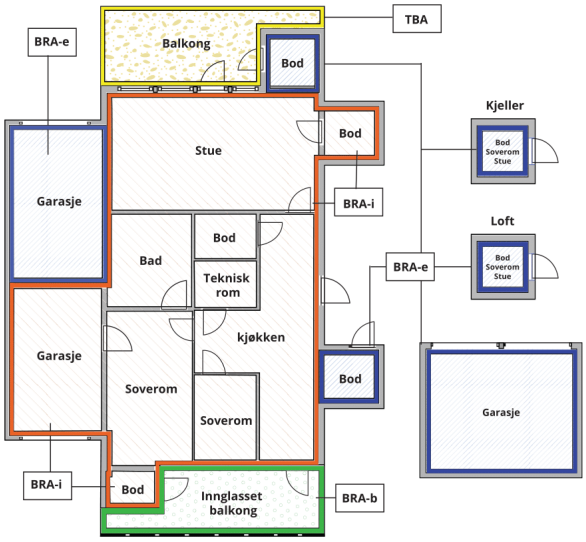
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	14			14	
Etasje	122			122	30
Kjeller	106			106	14
SUM	**242**				**44**
SUM BRA	**242**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue 7m2, loftstue 7m2		
Etasje	Bad 7m2, gang 5m2, toalettrom 1,2m2, stue/kjøkken 55m2, soverom 9m2, soverom 14m2, soverom 16m2, entré 5,4m2		
Kjeller	Bad/vaskerom 3,4m2(hybel), soverom 7,5m2(hybel), soverom 8,8m2 (hoved), gang 10m2 (hybel), kjellerstue 36,4m2 (hoved), vaskerom 6,4m2 (hoved), bod 6,2m2 (hoved), stue/kjøkken 26,8m2 (hybel)		

Kommentar

Enebolig

Loft Etg (Rom : 2)
Loftstue 7m2
Loftstue 7m2

1Etasje (Rom : 8)
Bad 7m2
Gang 5m2
Toalettrom 1,2m2
Stue/Kjøkken 55m2
Soverom 9m2
Soverom 14m2
Soverom 16m2
Entré 5,4m2

Kjeller etg (Rom : 8)
Stue/kjøkken 26,8m2 (Hybel)
Bad/vaskerom 3,4m2(Hybel)
Soverom 7,5m2(Hybel)
Gang 10m2 (Hybel)

Kjellerstue 36,4m2(Hoved)
Vaskerom 6,4m2 (Hoved)
Soverom 8,8m2 (Hoved)
Bod 6,2m2 (Hoved)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innvendige overflater
kjøkken
våtrom
El-anlegg
Rør i rør system
vinduer
kledning
Dører
Innvendig trapp
Ballansert ventilasjon
Treterrasser
Alt er utført i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Eirik Aasebø	Takstingeniør
	Mats Elias Meguenni	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	6	512		0	2713.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Florvågøen 114

Hjemmelshaver
Meguenni Mats Elias, Meguenni Sabina Ewa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert bolig- og næringsområde på Florvågøen.
Området er kjent for å være rolig og delvis landlig, men samtidig relativt sentralt i lokalsamfunnet.
Det er kort avstand til sjøen, med muligheter for utsikt, bading og friluftsliv i nærområdet.
Nærhet til daglige fasiliteter som skole, barnehage, butikk og kollektivtransport.
Ca. 5–15 minutters kjøring til Kleppestø og Bergen sentrum, noe som gjør området attraktivt for pendlere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til interne stikkveier

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, forstøtningsmurer, treterrasser,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	
2	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DJ1342

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Florvågøen 114, 5305 FLORVÅG

02 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Florvågøen 114	Florvågøen 114	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

fra juli 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 1972062

Informasjon om selger

Selger

Meguenni, Mats Elias

Selger

Meguenni, Sabina Ewa

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Membran, flislegging, rørlegging

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Drømmehuset AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I vindfang/inngang til utleieenhet har det vært påvist lekkasje fra terrassen over. Sist utbedret mars 26. Antatt reparert.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte av kledning, etterisolasjon. Nye 3-lags isolasjonsvinduer.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Drømmehuset AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg. i 2026 oppgradert fra 2-fas til 3-fas strøm.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dr. Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

septiktank. usikker hvilken type

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmepumpe fra i 2021. Balansert ventilasjon flexit fra 2021.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Clima Crystal AS , RR ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peis hovedetg 2022.
lukket peis underetasje.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

maur oppdaget vår 2026. Behandlet x1 av skadyrfirma

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Desember 2021.
Dagsmåling 56 Bq/m3.
7-dagersmåling 83 Bq/m3

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Tomten skal skilles av og på den avskilte tomten er det søkt om rammetillatelse til oppføring av 2 2-mannsboliger. Disse ligger med korteste avstand ca 22 m fra husfasade og husenes fasade er øst-vendt.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40366375

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sabina Ewa Meguenni	**2026-05-02**	**Mats Elias Meguenni**	**2026-05-02**

Identification

Sabina Ewa Meguenni

Identification

Mats Elias Meguenni

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sabina Ewa Meguenni	02/05-2026 17:28:58	BankID OIDC High
Mats Elias Meguenni	02/05-2026 12:16:29	BankID OIDC High


6/199
891m2
6/512
Planlagt ny tomtegrense
1820m2
6/1013

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291339**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175753095**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **512**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **260,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **260,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **137,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **131,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 753 kWh**



,

Detaljering

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

,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

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.

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 20.04.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2026

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	512	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Florvågøen 114, 5305 FLORVÅG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Annet	203,00 kr
Eiendomsskatt	2 920,96 kr
Feiing	581,00 kr
Slam	1 300,74 kr
Vann	13 779,66 kr
Sum	**18 785,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/Tilsyn	0%	1 AB	601.00	1/1	0 %	601,00 kr	0,00 kr
Slam privat 15%	15%	1 AB	1246.60	1/1	0 %	1 246,60 kr	415,52 kr
Vann Fastledd Bolig 15%	15%	1 stk	3921.50	1/1	0 %	3 921,50 kr	1 307,18 kr
Vann Forbruk Stipulert (Bolig) 15%	15%	300 m3	30.95	1/1	0 %	9 283,95 kr	3 094,65 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	3020900 prom	2.00	1/1	0 %	6 042,00 kr	2 013,68 kr
Tilsynsgebyr spredt avløp	0%	1 AB	980.00	1/1	0 %	980,00 kr	0,00 kr
					Sum	**22 075,05 kr**	**6 831,03 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Vedrørende utestående kommunale krav ved oppgjør, ta kontakt på kommunalekrav@askoy.kommune.no eller 56 15 86 80. Renovasjon blir fakturert av Bergen interkommunale renovasjonsselskap.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk
Postboks 323
5323 Kleppestø

Telefon 56 15 80 00

PLAN 225 - Gnr. 6, bnr. 19 mfl – Meyerhaugen boligområde - Florvågøy

REGULERINGSBESTEMMELSER. Revisjonsdato 24.02.09 i forbindelse med vedtak i Utvalg for Teknikk og miljø. Sist revidert 4.01.12 (pbl § 12-7).

§1 GENERELT

1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor linje for planavgrensning i plankart datert 24.02.09.

2. Innenfor reguleringsplanens grenser er området regulert til de formål som tegnforklaringen til planen angir.

3. Vist husplassering i planen er retningsgivende.

§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 ledd nr. 1)

Konsentrert småhusbebyggelse – Felt f_BK1- f_BK6

1. I boligområdene tillates oppført rekkehus med inntil 2 etasjer+ sokkeletasje og/eller innredet loft. Det skal tilrettelegges for felles parkeringskjeller for f_BK2, f_BK3, f_BK4 og f_BK5 under boligene i felt f_BK2 og f_BK3. Maksimal byggehøyde i det enkelte felt er vist i plankartet.

2. Felles parkeringsanlegg under boligbebyggelsen (f_BK2 og f_BK3) skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for utregning av BYA. Høyeste tillatte tomteutnyttelse, % BYA=:

   Felt f_BK1: % BYA=35 %
   Felt f_BK2: % BYA=45 %
   Felt f_BK3: % BYA=40 %
   Felt f_BK4: % BYA=45 %
   Felt f_BK5: % BYA=45 %
   Felt f_BK6: % BYA=35 %

3. I forbindelse med byggemeldinger på felt f_BK1, f_BK2, f_BK3, f_BK4 og f_BK5 skal det utarbeides en høydesatt utomhusplan som viser eksakt plassering av bolig, plassering av uteoppholdsareal med gode kvaliteter, parkering, terrenginngrep. Murer for å ta opp høydeforskjeller internt i feltet skal ha høy kvalitet og vises i byggemelding.

4. Boliger i felt f_BK1 – f_BK6 skal ha en minste parkeringsdekning på 1,5 oppstillingsplasser per boenhet. Parkering skal skje i felles parkeringsanlegg for f_BK2, f_BK3, f_BK4 og f_BK5. Det er ikke tillatt å føre opp garasjer utenom felles parkeringskjeller.

5. I boligområdet felt f_BK6 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse med 3 etasjer. De forskjellige boenhetene kan være forskjøvet i vertikalplanet i forhold til hverandre. Maks. kotehøyde (gesimshøyde) er kote + 34.4m. For f_BK6 tillates parkering på bakkeplan. Garasje kan plasseres i tomtegrense, og nærmere senter vei enn 15m, men garasje må ikke komme i konflikt med siktlinjer for avkjørsel.

6. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA):
   Minimum 125 m2 per boenhet der bruksareal (BRA) er lik eller større enn 65 m2.
   Minimum 100 m2 per boenhet der bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m2.

7. Boligene i felt f_BK4 og f_BK5 skal ha universell utforming.

Andre kommunaltekniske anlegg – o_ØK1.

8. I område for o_ØK1 kan det plasseres postkassestativ, trafo og pumpestasjon for planområdet.

9. Trafo plasseres i samarbeid med Askøy energi, og pumpestasjon/ nødvendige bygg/anlegg for drift av vannforsyning og avløpsnett. Det skal opparbeides en biloppstillingsplass i tilknytning til områdene.

Uteoppholdsareal f_UA1-f_UA4.

10. Uteoppholdsareal f_UA1, f_UA2,f_UA3 og f_UA4 er felles for boliger i felt f_BK1, f_BK2, f_BK3, f_BK4, f_BK5 og f_BK6.

11. Uteoppholdsareal f_UA1 og f_UA4 ligger mellom nye boligområder og omkringliggende områder. Større trær skal i størst mulig grad bevares. Grøfter, jordskjæringer og fyllinger skal gis en bevisst utforming, dekkes med egnede masser og såes til.

Lekeplass f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3 og f_LEK4.

12. Lekeplass f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3 og f_LEK4 skal ha universelt utformet tilkomst og opparbeides og tilrettelegges for felles lek og opphold.

§3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 ledd nr. 2).

1. Det skal ikke opparbeides andre avkjørsler til offentlig veg enn de som er vist på plankartet. Avkjørsler skal opparbeides og vedlikeholdes i samsvar med gjeldende normaler og bestemmelser til Vegloven § 43.

2. Terrenginngrep i forbindelse med gjennomføring av vegtiltakene skal utføres slik at minst mulig skade blir gjort på sideareal. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Tilpasninger til eksisterende terreng og murer skal skje med et bevisst valg av utforming og materialkvalitet. Grøfter, jordskjæringer og fyllinger skal dekkes med egnede masser og såes til.

3. Mindre avvik i skråningsutslag innenfor område veg og annen veggrunn vil kunne finne sted som et resultat av utforutsette forhold som f. eks grunnforhold og mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som går fram av formålsgrensene i planen. Arealet som ikke blir benyttet til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende areal.

4. Areal avsatt til offentlig kjøreveg omfatter kjørebane, skulder og eventuelt rekkverk.

5. Kjøreveg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankart.

6. Det skal opparbeides snuplass og holdeplass for kollektiv transport ved enden av FV215 (o_V1).

7. Areal avsatt til fortau o_FT1-f_FT5 omfatter fortau langs FV215 /o_V1 og f_V2 og skal opparbeides samtidig med kjøreveg og i samsvar med kurvatur og bredde vist i plankartet.

8. Veger skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen og med fast dekke. Kommunen kan kreve at det for felles atkomstveger legges frem de nødvendige detaljer og profiler før vegen opparbeides.

Veg o_V1 og f_V2

1. Veg o_V1 er delvis FV215 og kommunal veg og er offentlig. o_V1/kommunal veg vil gi tilkomst til f_BK6.

2. f_V2 er privat og skal være felles for boliger i felt f_BK1, f_BK2, f_BK3, f_BK4 og f_BK5. Det skal opparbeides vendehammer dimensjonert for liten lastebil i enden av veg.

Kjøreveg KV1-KV12

3. Kjøreveg f_KV1 er privat og tilkomst for bolig i gnr/bnr 6/534.

4. Kjøreveg f_KV2 er privat og tilkomst for bolig i gnr/bnr 6/1038.

5. Kjøreveg f_KV3 er privat og tilkomst for boliger i gnr/bnr 6/59, 6/443, 6/444, 6/802 og 6/807.

6. Kjøreveg f_KV4 er privat og tilkomst for boliger i gnr/bnr 6/95,6/121,6/523,6/681, 6/704, 6/830, og 6/925.

7. Kjøreveg f_KV5 er privat og tilkomst for boliger i gnr/bnr 6/27,6/199,6/512, 6/806, og 6/769.

8. Kjøreveg f_ KV6 er privat og tilkomst for boliger i gnr/bnr 6/536 og 6/1157.

9. Kjøreveg f_KV7 er privat og tilkomst for bolig i gnr/bnr 6/19, 6/69, 6/160, 6/170, 6/191, 6/227, 6/229, 6/251, 6/326, 6/668, 6/698, 6/920 og 6/1022.

10. Kjøreveg f_KV8 er privat og tilkomst for bolig i gnr/bnr 6/425.

11. Kjøreveg f_KV9 er privat og tilkomst for bolig i gnr/bnr 6/19, 228 og 712.

12. Kjøreveg f_KV10 er privat og tilkomst for boliger i felt f_BK1.

13. Kjøreveg f_KV11 er privat og tilkomst for boliger i felt f_BK3.

14. Kjøreveg f_KV12 er privat og tilkomst for boliger i felt f_ BK4.

15. Kjøreveg f_KV13 er privat og tilkomst for bolig i gnr/bnr 6/508.

Fortau o_FT1, o_ FT2, o_FT3, f_ FT4 OG f_FT5

16. Fortau o_FT1er offentlig og omfatter fortau langs veg o_V1.

17. Fortau o_FT2 er offentlig og omfatter fortau langs veg o_V1.

18. Fortau o_FT3 er offentlig og omfatter fortau langs bussløyfe i o_V1.

19. Fortau f_FT4 er privat og skal være felles for felt f_BK1, f_BK2 og f_BK3.

20. Fortau f_FT5 er privat og felles for f_BK4 og f_BK5.

Gangveg f_G1

21. Gangveg f_G1 er privat og felles for boligene innenfor f_BK2 og f_BK3.

Annen veggrunn o_AVT1 – o_AVT12

22. Areal avsatt til annen veggrunn o_AVT1- o_AVT12 omfatter nødvendig areal til grøfter, skjæringer, fyllinger og murer.

Kollektivholdeplass o_KH1

23. Det skal etableres kollektivholdeplass o_KH1 ved snuplass i o_V1 og o_FT3.

Parkeringsplass f_PP1- f_PP2 og parkeringsanlegg under f_BK2 og f_BK3

24. Parkeringsplass f_PP1 er 5 p-plasser for f_BK1.

25. Parkeringsplass f_PP2 er 5 gjesteparkeringsplasser for planområdet.

26. Parkeringsanlegg under f_BK2 skal ha 18 p-plasser og er for f_BK2, f_BK3.

27. Parkeringsanlegg under f_BK3 skal ha 22 p-plasser og er for f_BK3, f_BK4 og f_BK5.

§4 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTFORMÅL (§12-5. ledd nr. 5)

Friluftsformål

1. Det innarbeides en kyststi mellom bolig og friområde, bredde ca 2 meter, som legges i terrenget med minimale inngrep i LNFRF1.

2. I området mellom veg f_V2, f_BK1 og f_BK2, og utenfor 30m sone langs sjø, tillates oppfylling og bearbeiding av terreng for bedre terrengkontakt og landskapstilpasning.

§5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12-5. ledd nr. 6)

1. I området NAUST1 tillates oppført naust/sjøhus iht. kommuneplanens bestemmelser. Maksimal grunnflate er 40 m2. Mønehøyde skal være maksimum 5,5 m. Naust skal oppføres i en etasje med takvinkel mellom 35-45 gr. Altan/utkraging er ikke tillatt. Vindusarealets dagslysflate skal ikke overstige 3 % av hovedplanets bruksareal (T-BRA). Naust skal ikke innredes eller benyttes til hytte/bolig.

2. NAUST1 er felles for boliger i felt f_BK1, f_ BK2, f_BK3, f_BK4 og f_BK5. I NAUST1 kan det gjøres tiltak som tilrettelegger for bruk som badeplass, leke og oppholdsareal for planområdet. Kai kan settes i stand og naust kan settes i stand for oppbevaring av kajakk/kano iht. bestemmelsene gitt i § 5 pkt.1. Det kan ikke gjøres tiltak som vil være til hinder for offentlig tilgjengelighet til friluftsområder på land og i sjø.

3. Det er ikke tilhørende parkeringsplasser for brukere av NAUST1 innenfor planens begrensning.

§6 HENSYNSONE (§12-6. jf. § 11-8)

Frisiktssone

1. I området mellom frisiktslinjen og vegformål (frisiktsone ved veg) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§7 FELLESBESTEMMELSER

1. Fellesarealer skal så langt som mulig tilrettelegges med universell tilgjengelighet.

2. Minst 30 % av boligene skal ha universell utforming og dette gjelder for delfelt f_BK4 og f_BK5.

3. Høye murer og skjæringer skal sikres iht. gjeldende krav og forskrifter. Utførelse av gjerde eller annen innhegning skal godkjennes av kommunen med hensyn til høyde, form, materialvalg og farge. Kommunen kan i nødvendig utstrekning kreve oppsetting av sikringsgjerde.

4. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Alle terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal settes i stand med vegetasjon og/eller murer der dette er naturlig.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før midlertidig rammetillatelse/ brukstillatelse kan gis skal følgende forhold være etablert:
    a. Rammetillatelse for boligene kan ikke gis før nødvendig skole og barnehagekapasitet er etablert.
    b. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis før gang- og sykkelvegnett til nærmeste skole er etablert.
    c. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis før gang og sykkelveinett til nærmeste senter er etablert.
2. Før midlertidig brukstillatelse og ferdigtillatelse for nye boliger i felt f_BK1 skal følgende være ferdigstilt:
    a. o_V1(FV215) og f_V2og f_KV10.

b. Felles parkeringsplass f_PP1.
c. Uteoppholdsareal f_UA1.
d. Interne fellesanlegg i feltet som felles lekeplass f_LEK1.
e. Avbøtende tiltak i forbindelse med terrenginngrep.

3. Før midlertidig brukstillatelse og ferdigtillatelse for nye boliger i felt f_BK2, f_BK3, f_BK4 og f_BK5 kan gis skal følgende være ferdigstilt:
   a. o_V1(FV215) og f_V2, f_KV11 og f_KV12.
   b. Felles parkeringsplass f_PP2, parkeringsanlegg under f_BK3 og f_BK4.
   c. Uteoppholdsareal f_UA2, f_UA3 og f_UA4.
   d. Interne fellesanlegg i feltet som felles lekeplass f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3 og f_LEK4.
   e. Avbøtende tiltak i forbindelse med terrenginngrep.

4. Før midlertidig brukstillatelse og ferdigtillatelse for nye boliger i felt f_BK6 kan gis må avkjørsel fra kommunal veg o_V1 være ferdig opparbeidet.

5. Før midlertidig brukstillatelse og ferdigtillatelse for nye boliger i felt f_BK2 og f_BK3 sin vestre del, skal høgspentlinjen flyttes eller graves ned.

§9 ANDRE BESTEMMELSER

1. Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet krevet tillatelse fra BOH, jf. havne – og farvannsloven § 27, første ledd.

2 Boligene skal bygges og plasseres på en måte som gjør at radonverdier i innemiljøet ikke overskrider nedre tiltaksgrense på 100Bq/m³ luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenteres og eventuelle tiltak gjøres greie for.

3 Dersom funn eller konstruksjoner av automatisk fredete kulturminner kommer frem i forbindelse med gravearbeid i området, må arbeidet stanses og fylkeskonservatoren må få tilbakemelding for nærmere gransking på stedet.

4 Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene der særlige grunner taler for det.

5 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Avdeling for arealbruk

Knut Natlandsmyr

Fagsjef

Egengodkjent av Askøy kommunestyre den 23.05.13, sak 38/13

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	512	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Florvågøen 114, 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** 19 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 2 694 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** 2176

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	225 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=225)
Navn	Meyerhaugen, Florvågøen, gnr.6, bnr.19 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/1888/Plan225_Reguleringsbestemmelser_24022009.pdf
Delarealer	**Delareal** 68 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_AVT5
	Delareal 17 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_KV13
	Delareal 133 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_KV5
	Delareal 22 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_7 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 65 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_V1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Jnr. 3188/79
Ark.nr. 774-22
BL/KI

15/6-79
D. 3b.
5399/79

STATENS VEGVESEN
HORDALAND VEGKONTOR
C. SUNDSGT. 64 – BERGEN
TELEFON (05) 23 23 10
POSTBOKS 1874, 1876 – 5011 NORDNES

Åsmund Synnevåg
Stativ 16, Florvågøen

5305 FLORVÅG

Søknad om å legga [illegible], over [illegible] offentleg veg vass-, [illegible] leidning [illegible] jfr. veglova § 32.

Underskrivne:
som er eigar av eigedomen
gnr. 6 bnr. 5/2 i Askøy kommune
søker med dette om løyve til å legga [illegible]/under/[illegible] [illegible] (fylkesveg[1]) nr. 215, Bakarvåg - Florvågøy
slik innretning: Vassleidning
etter vedlagte skisse.

For samtykke etter søknaden vedtar eg for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av eigedomen desse

VILKÅR:

1. Arbeidet vil bli utført etter tilvising av vegvesenet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen blir forsvarleg avsperra og utstyrt med lykter og varselskilt etter vegvesenet sine føresegner.

2. Vegen vil bli satt i stand slik vegvesenet krev det. Ved graving gjennom veg må grunneigaren vøla gravingsstaden så lenge til han er lika god som vegbanen elles. Vegvesenet kan gjera arbeidet på min kostnad dersom eg ikkje sjølv gjer det i rimeleg tid.

3. Eg fråseier meg rett på skadebot dersom vedlikehald, utviding eller utbetring av vegen gjer skade på innretninga mi.

4. Eg seier meg ansvarleg for all skade som arbeidet mitt eller innretninga mi måtte valde på vegen eller for tredjemann.
   Før graving tek til pliktar eg sjølv å venda meg til telegrafstyraren på staden eller til elektrisitetsverk, vassverk e. l. for å hindra at moglege leidningar eller kablar i vegområdet vert skadd ved gravinga.

5. Eg vedtar å gjera dei endringar, om mogleg ta leidningane, rennene m. v. vekk, dersom det blir kravt av vegvesenet, då løyvet frå vegvesenet berre gjeld mellombels.

[1]) Stryk det som ikkje høver.

REK. A.S

6. Eg samtykker i at vilkåra blir tinglyste på min kostnad som hefte på eigedomen min.

7. (Moglege tilleggsvilkår). Topp av leidning må leggjast minst 1.0 m under vegplanum og øvste halvdel av grøfta må fyllast med kult og grus. Vegen må ikkje sperrast og det må skiltast etter gjeldande instruks. Arbeidet skal utførast i samråd med og etter tilvising frå vegmester Haukenes, Nyborg (tlf. 18 03 80). For reparasjon av fast dekke skal betalast kr 50.- pr m^2 ekskl. administrasjonsutloger og moms etter seinare oppmåling av vegvesenet.

Florø, den, 18. juni 79

Ingmund Syrnøy
Som eigar

Sendast til:

De får med dette løyve til å gjera det arbeidet De søker om og på dei vilkåra som De har skrive under på.

Løyvet gjeld frå idag. Arbeidet må vera utført innan 1 - eitt - år. Løyvet fell elles bort.

Vegsjefen i Hordaland, Bergen, den.....

Vert sendt oppsynsmann:

Vi ber dykk se etter at vilkåra vert etterfølgde.

Vi gjer serskilt merksam på at arbeidsstaden som nemnt må kontrollerast før det vert gitt løyve til å setja arbeidet igang.