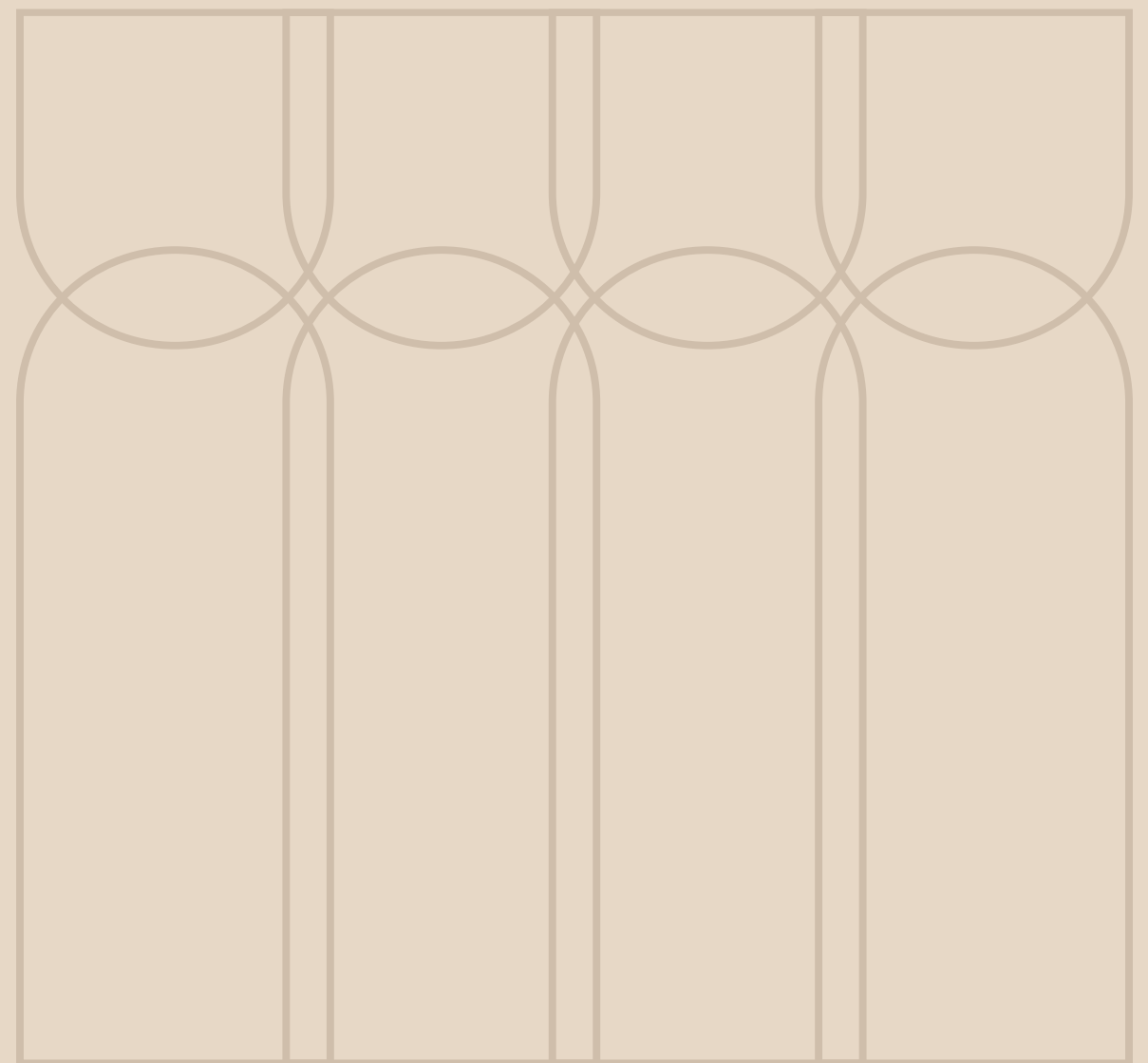




Halsvardtjørna 28A

Velkommen til
din nye bolig





- Emera Eiendomsmegling v/Erlend
Stokmo har gleden av å presentere
Halsvardtjørna 10B -

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 2 990 000,-	Eierseksjon	5820 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
88 600,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
3 078 600,-	2	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
1 800,- pr. mnd	1	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
24 464,-	2008	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
75/78 kvm	D - Rød	

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom boligsalg. Jeg tilbyr skreddersydd rådgivning, høy tilgjengelighet og en trygg prosess fra start til slutt.

Lun og innbydende 3-roms med fast garasje plass og stor terrasse | Trygt og trivelig nabolag | Lave bokostnader!

Emera Eiendomsmegling v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Halvstadtjørna 28A - en lys og trivelig 3-roms selveiende leilighet fra 2008 i tilbaketrunkne omgivelser.

Høydepunkter:

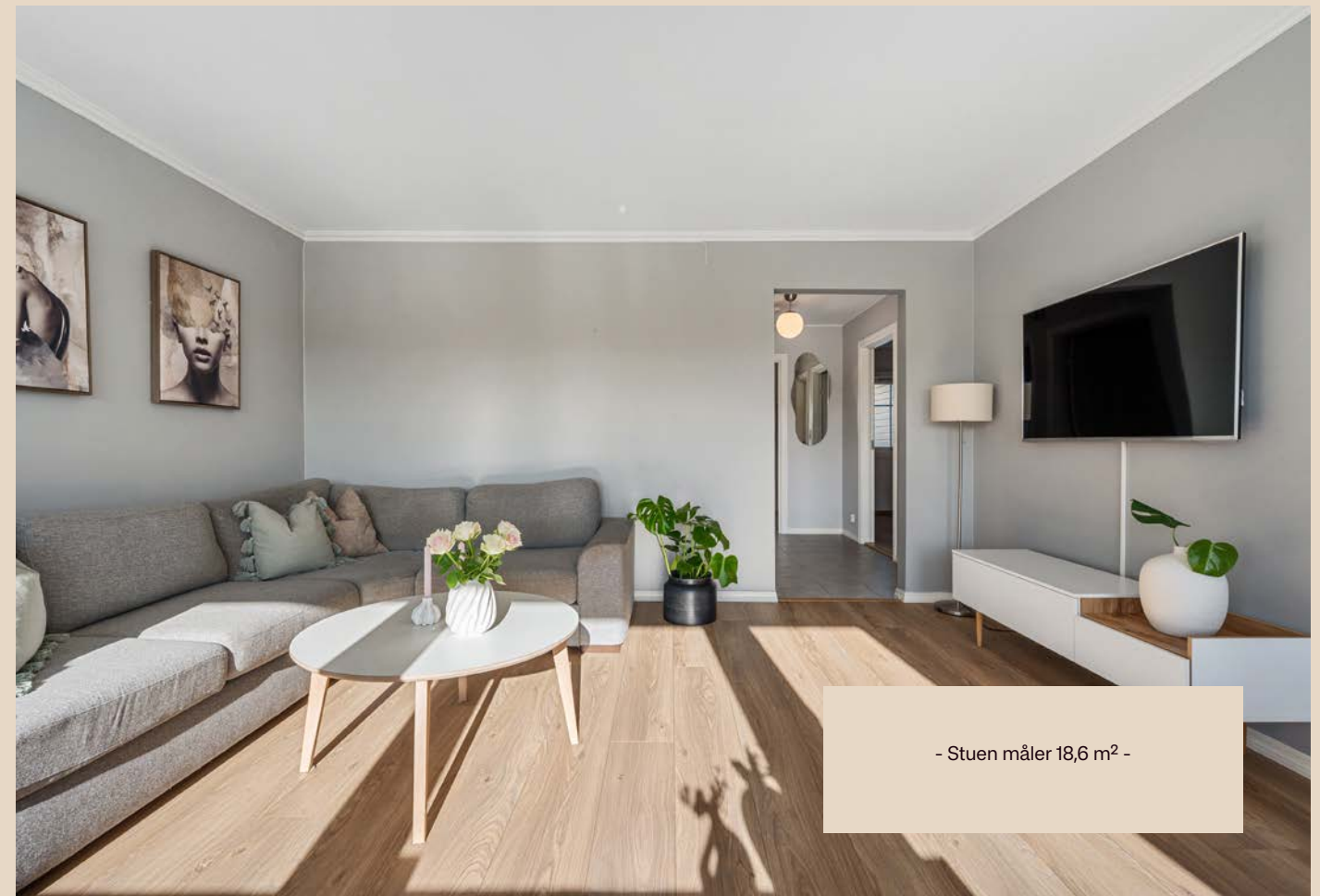
- Stor terrasse på 53 kvm vendt mot grønt
- Fast parkeringsplass i garasjen med mulighet for elbil-lading
- Bra med lagringsplass med både innvendig bod og bod i garasjeanlegg
- Umiddelbar nærhet til turterreng
- 2 min gange til busstopp hvor 5 ulike linjer går
- 10 min til Sartor Storsenter
- Gangavstand til Kiwi Møvik

Velkommen på visning. Husk påmelding!



- Her disponerer man hele betongplatingen foran leiligheten
(nedfelt i vedtektene) -

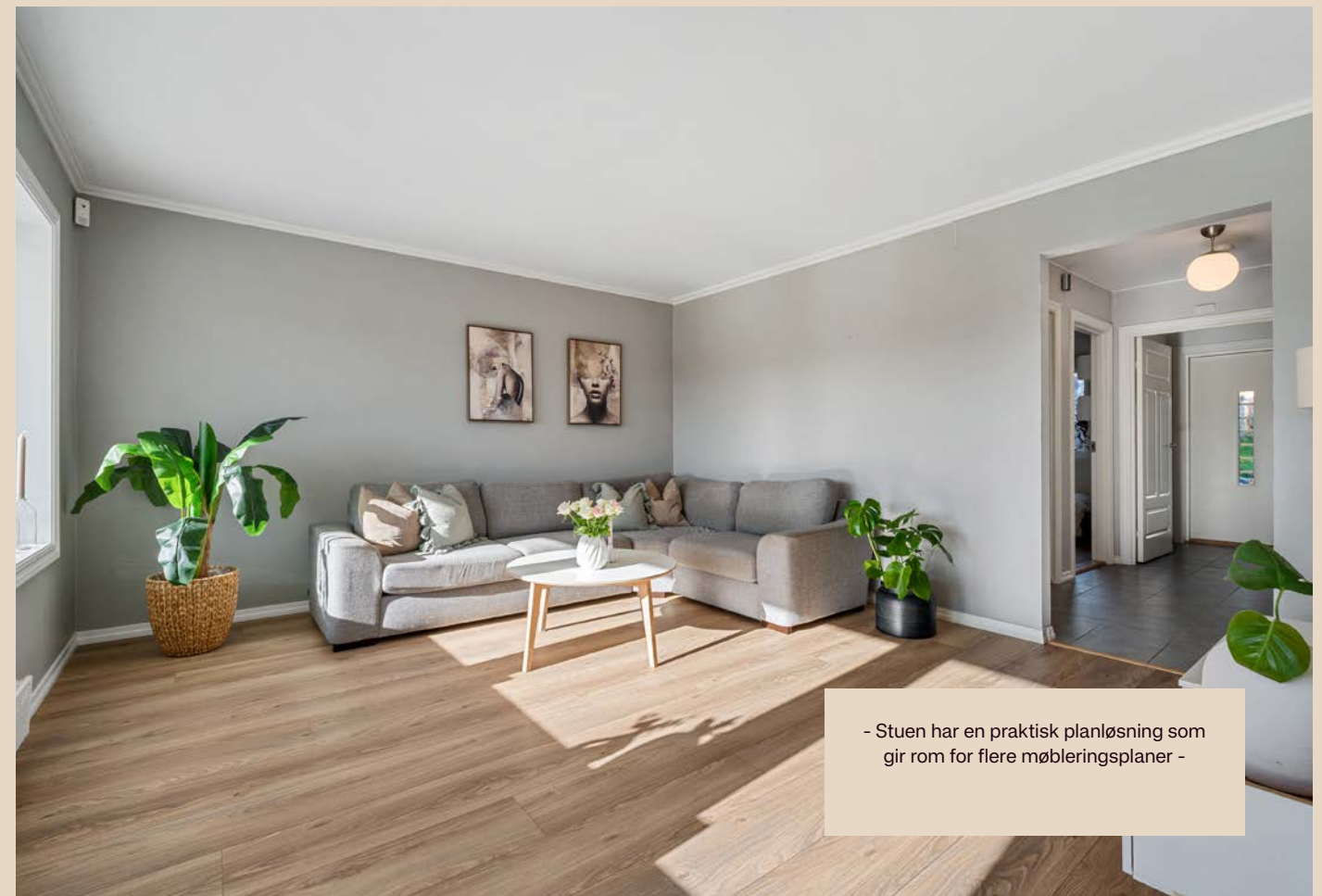




- Stuen måler 18,6 m² -



- Leiligheten fremstår som et godt sted å bo, med gjennomgående flott standard -

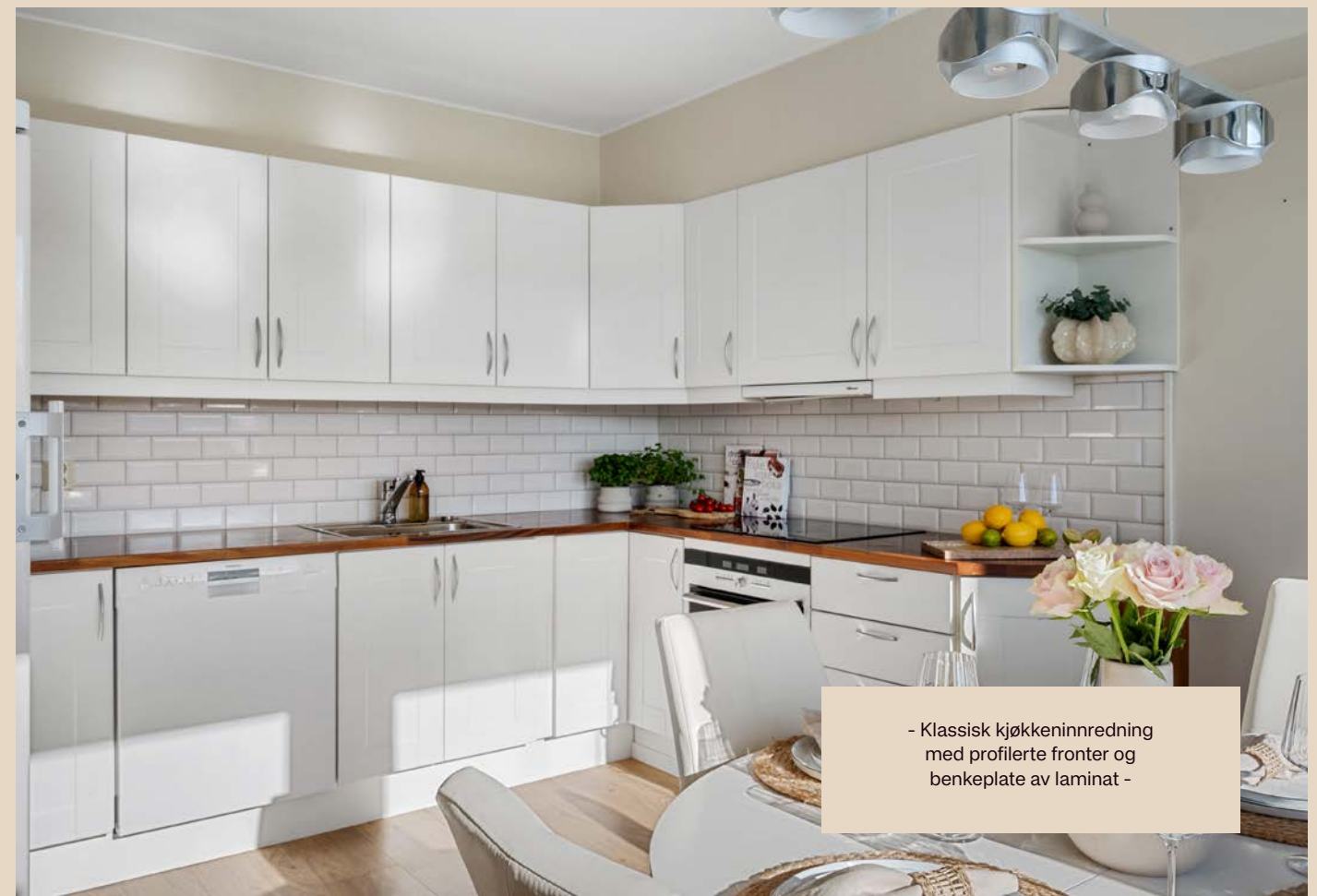


- Stuen har en praktisk planløsning som gir rom for flere møbleringsplaner -



- God plass til et hyggelig spisebord -





- Klassisk kjøkkeninnredning
med profilerte fronter og
benkeplate av laminat -



- De doble vindusflatene sørger for
rikelig med verdifullt lysinnslipp -

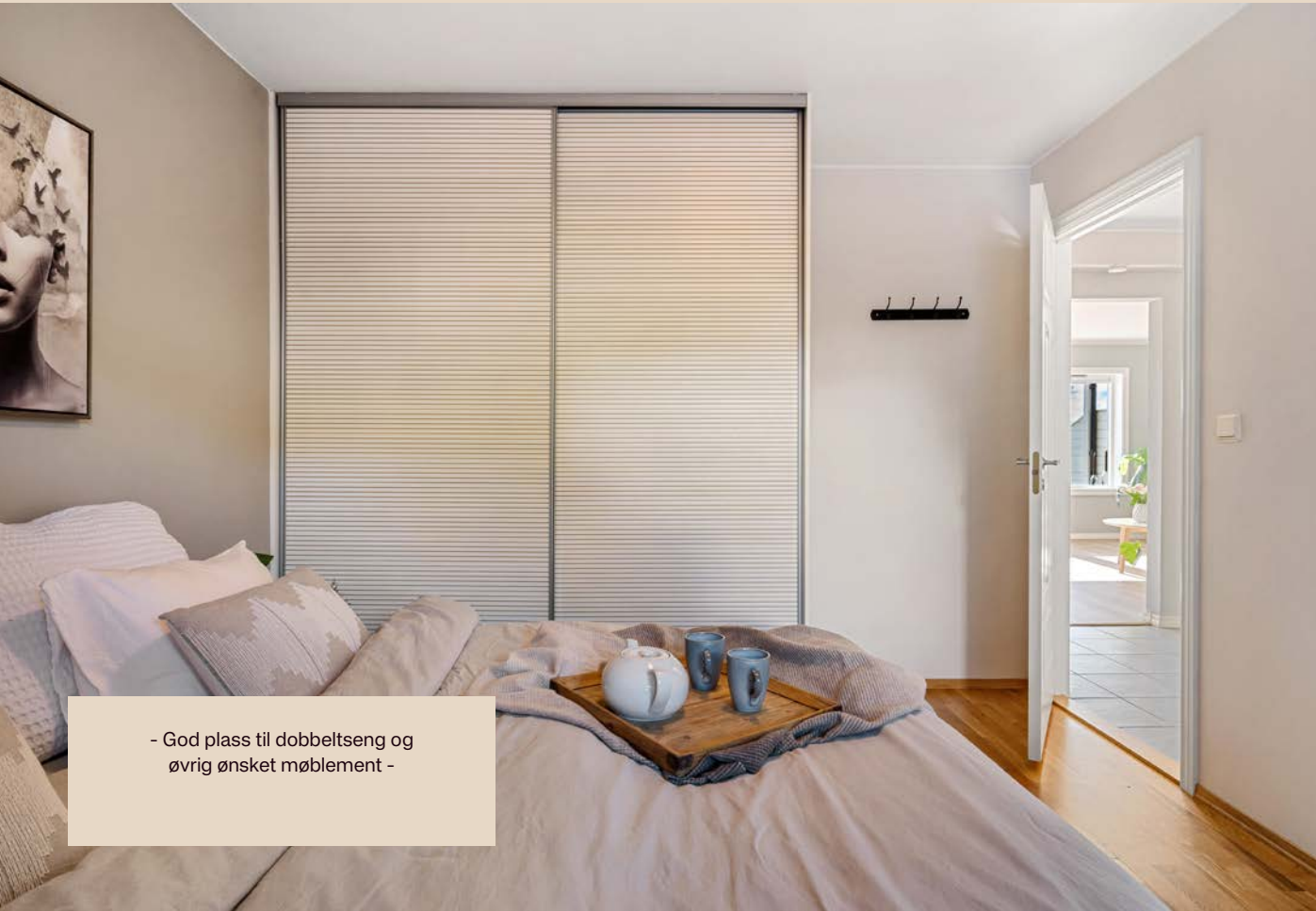




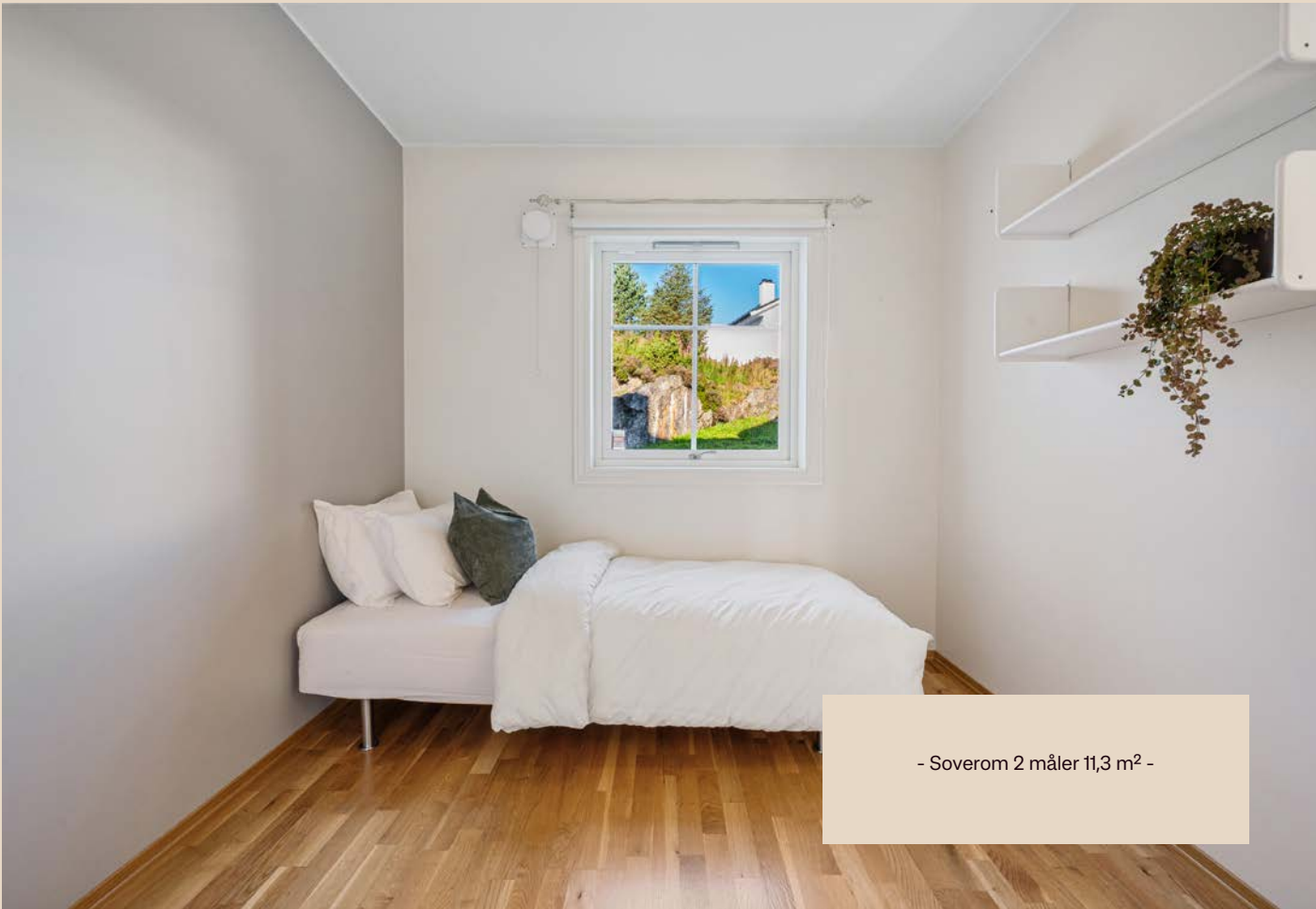
- Hovedsoverommet måler 11,3 m² -



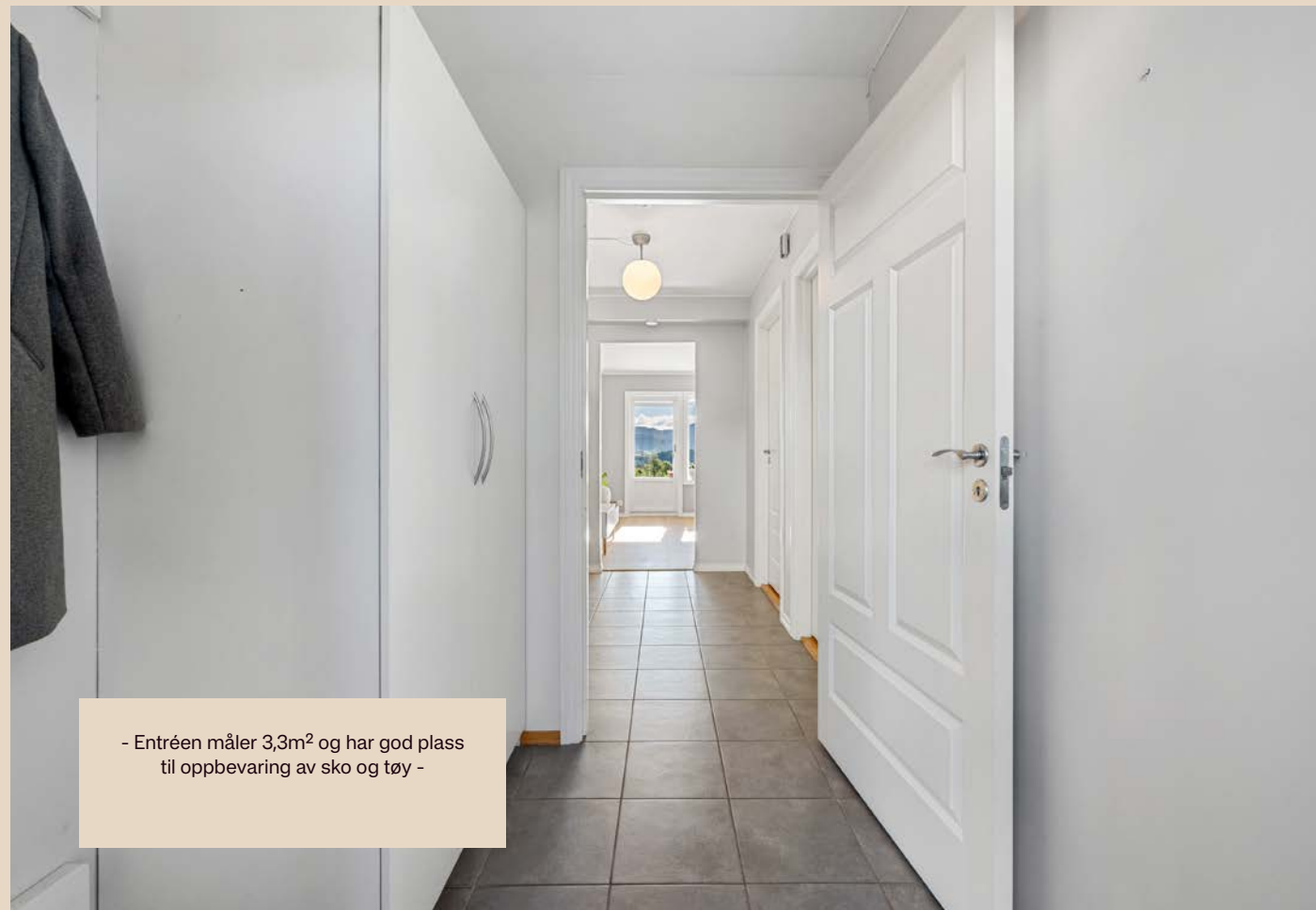
- Leiligheten har totalt 2 soverom av god størrelse -



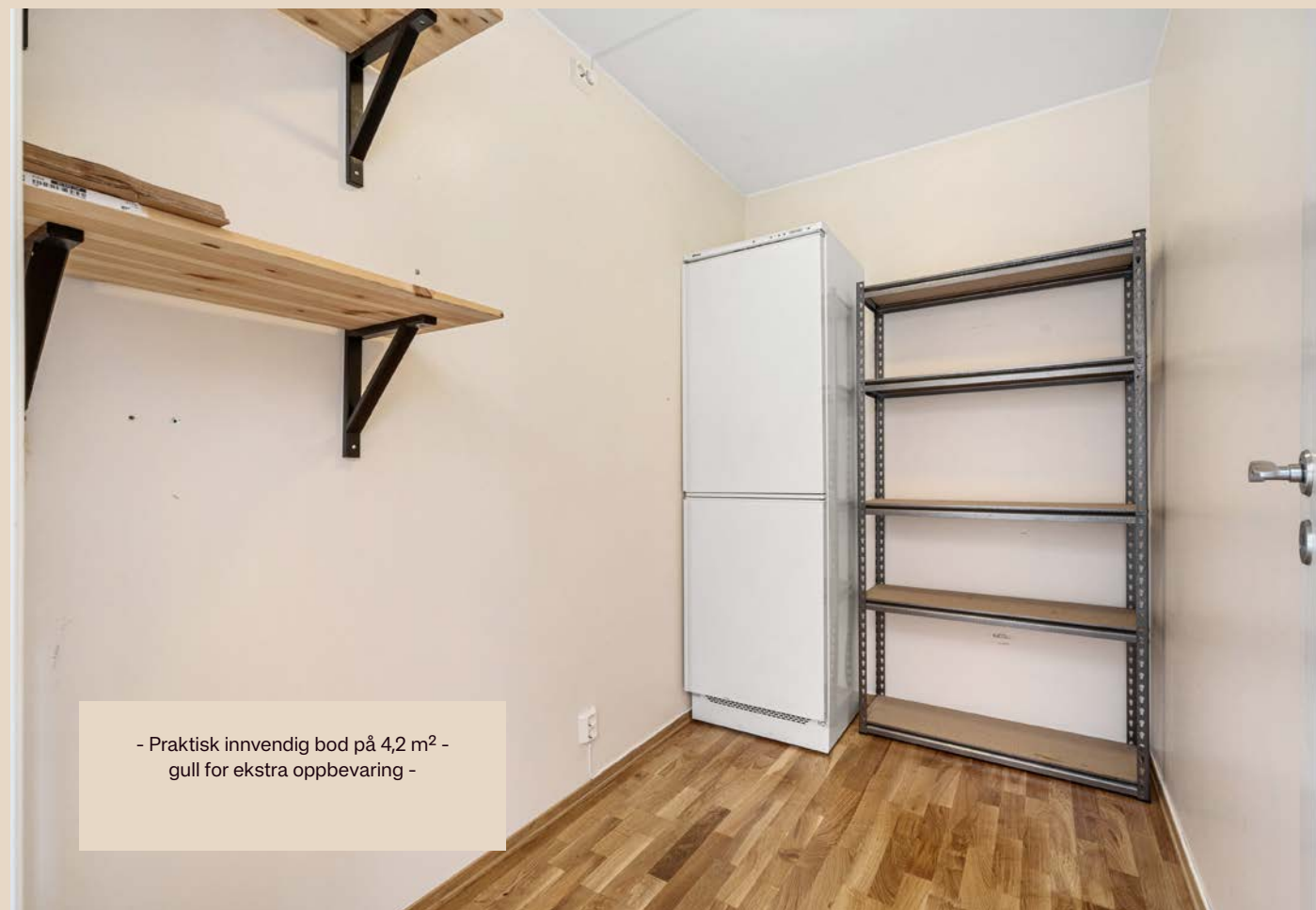
- God plass til dobbeltseng og øvrig ønsket møblement -



- Soverom 2 måler 11,3 m² -



- Entréen måler 3,3m² og har god plass til oppbevaring av sko og tøy -



- Praktisk innvendig bod på 4,2 m² - gull for ekstra oppbevaring -



- Merk praktiske fliser og varme i gulv -



- Gangavstand til Kiwi Møvik, noe som gjør hverdagshandelen lett vint -



- Koltveit Golfbane ligger ca 10 min kjøring unna -

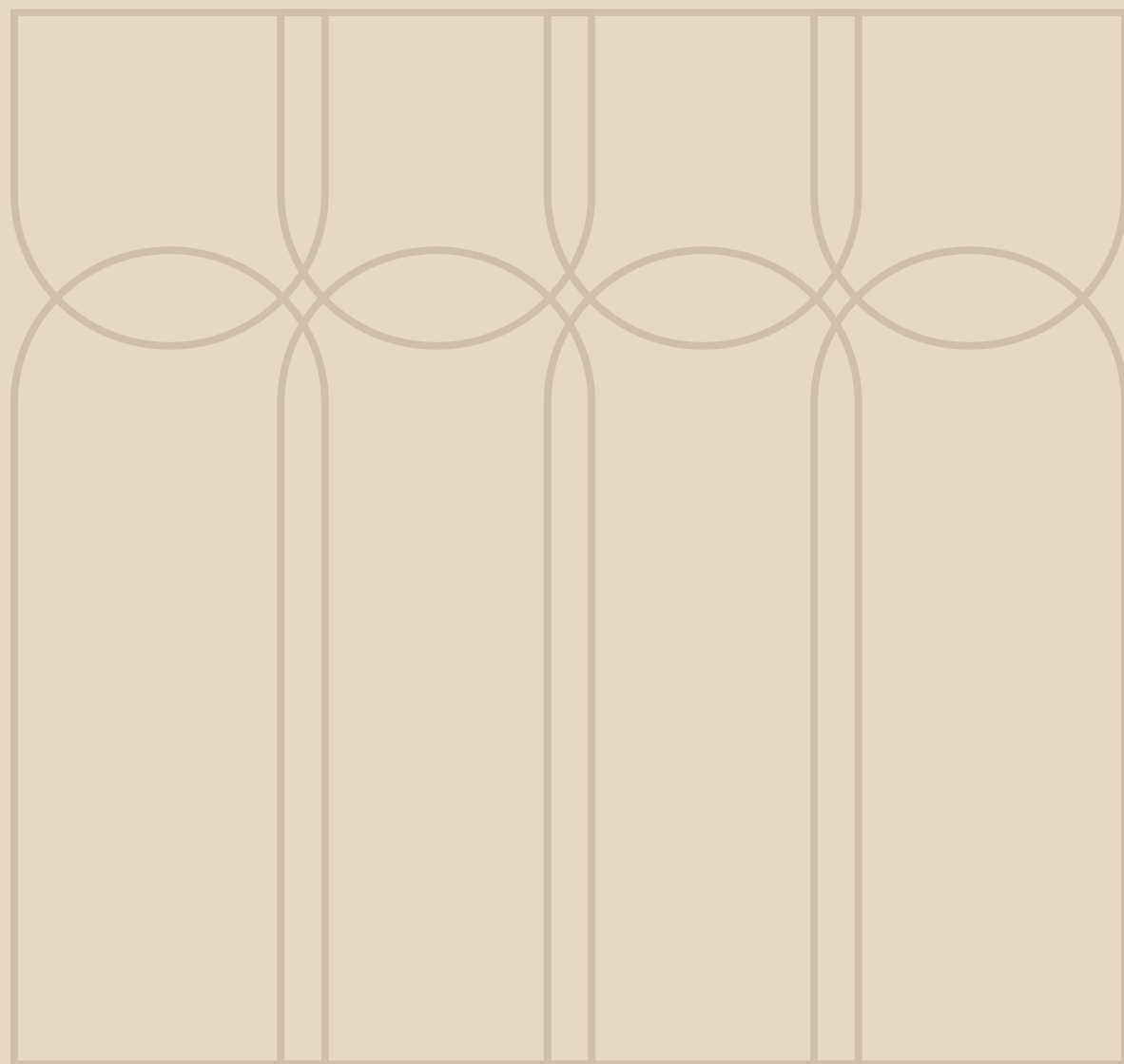


- Kort vei til Rema 1000 Fjell -



- Ulveset skole ligger bare en kort kjøretur unna -

Plantegning



HALSVARDTJØRNA 28A

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

88 600,- (Omkostninger totalt)

3 078 600- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 078 600

Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 800,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Felleskostnadene inkluderer: Vedlikehold, driftskostnader, strøm til fellesareal og felles bygningsforsikring.

På grunn av prisstigning og rentøkning kan felleskostnadene øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet. I tillegg kan felleskostnadene øke grunnet funn av råte på kledningen.

Eiendomsskatt

Det er ikke vedtatt eiendomsskatt i kommunen.

Kommunale avgifter

Kr 20 943(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 24 464 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 654 585(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 2 618 341(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Ulveseth i Øygarden kommune. Her bor man i rolige og naturskjønne omgivelser, med flott utsikt over nærområdet og fjernutsikt mot blant annet Liatårnet.

Området er svært barnevennlig med gangavstand til både Ulven naturbarnehage, Ulveset skule (1.–7. trinn), Ulveset barnehage og offentlig kommunikasjon. Den lokale Kiwi-butikken ligger bare en kort spasertur unna, og det er ellers kort vei til det man måtte trenge av daglige servicetilbud.

For den aktive byr nærområdet på et mangfold av tur- og rekreasjonsmuligheter, både til fjells og langs sjøen. Her finner man blant annet flotte turstier til Signalfjellet, Liatårnet, Kolltveitmarka og Fjell festning. I tillegg er det kort vei til sjø og båtliv, med småbåthavn og marina på Møvik.

Med bil tar det ca. 10 minutter til Straume og Sartor Storsenter, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud, samt kino, bowling og idrettsanlegg. Straumeområdet byr også på flere treningssentre, lysløyper og idrettshaller. Til Bergen sentrum bruker man ca. 25-30 minutter, avhengig av trafikk.

Her får man det beste fra to verdener – naturnære omgivelser med kort vei til sjø og fjell, samtidig som alle byens fasiliteter er lett tilgjengelige.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

- Ulven naturbarnehage (1-5 år), 1 min å gå / 0.1 km

- Ulveseth barnehage Avd Fjell (1-5 år), 8 min å gå / 0.8 km

- Gardstunet naturbarnehage (0-5 år), 5 min å kjøre / 3.1 km

Skoler:

- Ulveset skule (1-7 kl.), 6 min å gå / 0.6 km

- Fjell ungdomsskule (8-10 kl.), 12 min å kjøre / 7.9 km

- Tranevågen ungdomsskule (8-10 kl.), 16 min å kjøre / 11.7 km

- Sotra vidaregåande skule, 12 min å kjøre / 0.8 km

- Sotra vgs - avd. Sund, 15 min å kjøre / 12.5 km

Parkering

Alle 36 seksjoner har tildelt innendørs parkeringsplass tilknyttet leiligheten. Sameiet har også 18 utendørs parkeringsplasser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5820 m²

Eiet tomt i sameiet som er opparbeidet med asfalt, grus, biloppstillingsplasser og garasjeanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert

21.11.2013. Ferdigattest utstedes av

byggningsmyndighetene basert på dokumentasjon

mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er

utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan-

og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at

selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende

regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 21.11.2013.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

- Kjøkken: 12,9 m²

- Stue: 18,6 m²

- Gang: 5,1 m²

- Vindfang: 3,3 m²

- Bod: 4,2 m²

- 2 stk. soverom: 7,8 m² og 11,3 m²

- Bad: 6,9 m²

Fra stuen er det adkomst til en terrasse på 53 m².

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 2,7 m² med adkomst fra garasjeanlegget.

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Kjøkken (12,9 m²), Stue (18,6 m²), Gang (5,1

m²), Vindfang (3,3 m²), Bod (4,2 m²), Soverom 1 (11,3 m²),

Soverom 2 (11,3 m²) og bad (6,9 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m² Terrasse

-1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Johan Rye-Holmboe

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er oppdaget råte på kledning. Sameiet har opprettet sak og felleskostnadene kan øke om det er mye råte som må utbedres.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygget er oppført i 2008. Bygningen er funtamentert på en grunnmur av betong. Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Taket er av typen saltak tekket med betongstein. Vinduer og terrassedør med isolerglass i trekarmen.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendig: Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm
- Elektrisk anlegg
- Bad: Overflater vegger, himling og gulv, sluk, membran og tettesjikt

Ingen TG3 registrert.

Øvrig informasjon

Adresse

Halsvardtjørna 28A, 5357 FJELL

Gnr. 8, bnr. 95, snr. 2, ideell andel 1/1
i Øygarden kommune.

Selger

Martin Kallestad

Sameie

Sameige Ulveset Terrasse

Organisasjonsnummer: 995190451

Leiligheten er tilknyttet Sameige Ulvset Terrasse, med BOB som forretningsfører. Sameiet består av 36 leiligheter, alle med samme eierbrøk på 1/36.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører: Bob Bbl

Sameiets forsikringsselskapTryg Forsikring
Polisenummer fellesforsikring: 7767149

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Varmekabler i vindfang, gang og bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig og konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser og rettigheter.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei. Det er dermed et delt vedlikeholdsansvar sammen med de andre boligene i området.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i

bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen. Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 54 000

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3.000 pr. stk.

Markedspakke: kr 20.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 6.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 12 500, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 119 200
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
erlend.stokmo@emera.no
Tlf: 450 54 488

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 935740274
Vestre Strømkaien 7,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

21.08.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HALSVARDTJØRNA 28A

VEDLEGG

Tilstandsrapport



 Leilighet i boligblokk

 Halsvardtjørna 28A, 5357 FJELL

 ØYGARDEN kommune

gnr. 8, bnr. 95, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 13.08.2025

Oppdragsnr.: 10143-8722

Referansenummer: EA7909

Foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstingeniør: Johan Rye-Holmboe



Medlem av



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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012. Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.)



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205



Oppdragsnr.: 10143-8722

Befaringsdato: 11.08.2025

Side: 2 av 17



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.

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

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført 2008.

Leiligheten skal derfor være oppført i henhold til teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997. (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

- Leiligheten holder en gjennomgående god standard med moderne/tidsriktige overflater og innredninger med lite bruksslitasje.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:

Saltak teknet med betongstein.

Vinduer/dører:

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Terrassedør i tre med isolerglass.

Ferdigmalt ytterdør i huntonitt med glassfelt.

Terrasser/altaner:

Betongterrasse på 53 m², utgang fra stue.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater, fliser på bad.

Himlinger: Malte flater.

Bygningen har etasjeskille av betong.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming, varmekabler i vindfang, gang og bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulv og vegger.

Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin, toalett, servant med innredning og dusjkabinett.

- Varmekabler i gulv.

- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Glatte fronter. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk. Flislagt over benkeplater. Integrert induksjonstopp og stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Plastrør (rør i rør), avløpsrør av plast.

- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.

- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på bad.

- Leiligheten har sikringsskap med jordfeilautomater, sikringsskap er plassert i vindfang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

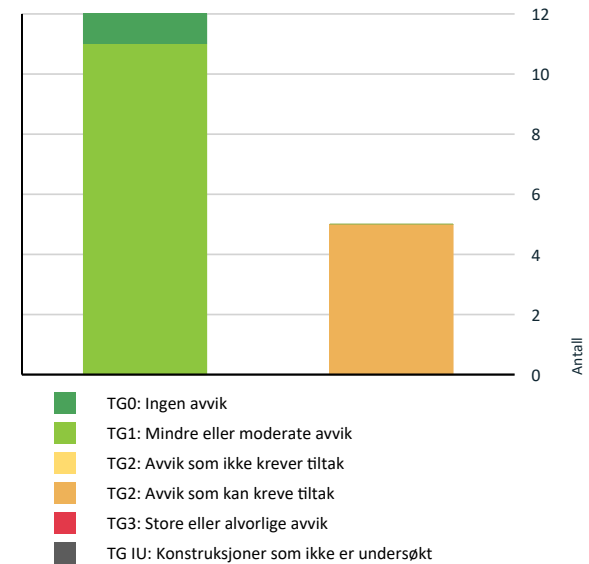
- Det foreligger ikke tegninger

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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet (1.etg) > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet (1.etg) > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet (1.etg) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår 2008	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
------------------------	--

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Dører

Terrassedør i tre med isolerglass.
Ferdigmalt ytterdør i huntonitt med glassfelt.
Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongterrasse på 53 m², utgang fra stue.
Opplyses at det er fastslått i vedtektene at leiligheten disponerer betongplattingen foran boligen.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater.
Boligen holder en gjennomgående god standard med moderne/tidsriktige overflater, overflater har en normal bruksslitasje iht. alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker på ca. 10-20 mm.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

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.

VÅTROM

LEILIGHET (1.ETG) > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår, vurderes derfor iht. tek97.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin, toalett, servant med innredning og dusjkabinett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

MRK:
Det er installert ett dusjkabinett over sluk som da forhindrer tilkomst og kontroll. Sluk, fliser og løsning på evt. membran er kontrollert med de begrensninger dusjkabinettet medfører.

LEILIGHET (1.ETG) > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert skruehull i dusjsonen som er tettet med silikon og mollyplugg, dette gir ikke tilstrekkelig varig tetting og vil kunne svekkes over tid, med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner om badet tas i bruk uten dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennomføringer må tettes på forskriftsmessig vis for å lukke avviket.



LEILIGHET (1.ETG) > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kommentar vedr. fall til sluk:
Ved å kontrollere fallforholdene til dusjsonen ble det målt:
Ca 7 mm fall 80 cm ut fra sluk, og ca 10 mm fra topp sluk til overkant flis ved terskel ved dør.

Krav:
- Minimum 16 mm fall 80 cm ut fra sluk og/eller minimum 25 mm fall fra terskel ved dør.

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
• Andre tiltak:

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

LEILIGHET (1.ETG) > BAD



Tilstandsrapport

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.



LEILIGHET (1.ETG) > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, toalett, servant med innredning og dusjkabinett.

LEILIGHET (1.ETG) > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

LEILIGHET (1.ETG) > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

LEILIGHET (1.ETG) > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Glatte fronter. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk. Flisløst over benkeplater. Integriert induksjonstopp og stekeovn.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger



Tilstandsrapport

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert i rørskap, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

TO 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på bad.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.
Støpsel har ikke misfarging.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Leiligheten har sikringsskap med jordfeilautomater, sikringsskap er plassert i vindfang.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eiere, men i eiers eietid (siden 2021) er det ikke utført arbeid på elanlegget.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på elanlegget.
- 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

Tilstandsrapport

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?
Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller dokumentasjon/samsvarserklæring for elanlegget anbefales en elkontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

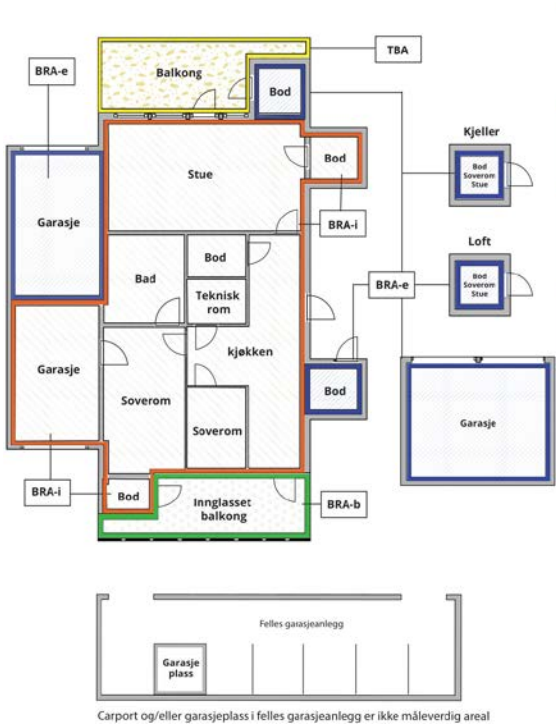
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet (1.etg)	75			75	53
Kjeller		3		3	
SUM	75	3			53
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet (1.etg)	Kjøkken, Stue, Gang, Vindfang, Bod, Soverom, Soverom 2, Bad		
Kjeller		Bod på 2,7 m² med adkomst fra garasjeanlegg.	

Kommentar

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

Arealer av rom:

- Kjøkken: 12,9 m².
- Stue: 18,6 m².
- Gang: 5,1 m².
- Vindfang: 3,3 m².
- Bod: 4,2 m².
- 2 stk. soverom: 7,8 m² og 11,3 m².
- Bad: 6,9 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	70	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Martin Kallestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	8	95		2	5820 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Halsvardtjørna 28A

Hjemmelshaver

Martin Kallestad

Kommentar

Felles eiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott leilighet i landlige omgivelser på Ulveseth. Fra eiendommen er det kort vei til buss, skole og barnehage. Det er få minutter opp til Kiwi butikken som ligger på Halsvarden. Fine turmuligheter i nærheten. Til Sartor storsenter bruker man ca. 10 min. med bil.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Eiet tomt i sameiet som er opparbeidet. Leiligheten har biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i byggets kjeller.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

• Kostnadsestimatene i denne rapporten er kun ment som et grovt anslag basert på tilstand og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Estimatenes er ikke bindende og er ikke basert på detaljert prosjektering, pristilbud eller åpning av konstruksjoner. Ved videre undersøkelser, riving eller tiltak kan det avdekkes forhold som påvirker omfanget og dermed kostnadene. Faktiske kostnader kan derfor avvike fra de oppgitte estimatene. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige før gjennomføring av tiltak.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

• Boligen er besiktiget mens den var møblert og i bruk. Det tas derfor forbehold om forhold som kan være skjult bak eller under møbler og inventar, og som ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Eventuelle skjulte skader eller avvik som først blir synlige etter at boligen er tømt, omfattes ikke av denne rapporten.

• Befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).



Forutsetninger

- Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten omhandler bare denne seksjonen/andelen, felles bygningsdeler er ikke vurdert foruten enkel beskrivelse. For tilstand på felles bygningsdeler henvises til felles vedlikeholdsplan/årsberetning, evt. tilstandsrapport på fellesareal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EMERA Bergen
Oppdragsnr.
03250013

Selger 1 navn
Martin Kallestad

Gateadresse
Halsvardtjørna 28A

Poststed	Postnr
FJELL	5357

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MK

Document reference: 03250013

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Råte på kledning. (Sameiget har opprettet sak)

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: MK

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Felleskostnadene kan øke om det er mye råte som må utbedres.

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: MK

Document reference: 03250013

Document reference: 03250013

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: MK

4

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Kallestad	30cb0324d239b6e04850 5130432f2728b73f79ff	12.08.2025 09:38:15 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 03250013

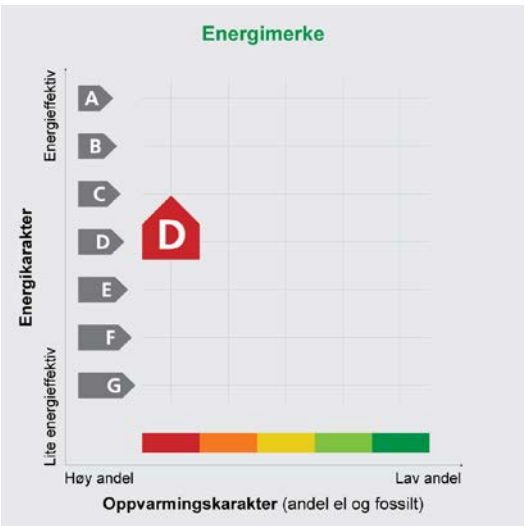
Document reference: 03250013

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Halsvardtjørna 28 A
Postnr	5357
Sted	FJELL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8
Bnr.	95
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	25473086
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2021-1302453
Dato	24.08.2021

Innmeldt av	Halvard Engh
-------------	--------------



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Halsvardtjørna 28 A	Gnr: 8
Postnr/Sted: 5357 FJELL	Bnr: 95
Løilighetsnummer:	Seksjonsnr: 2
Bolignr: H0102	Festenr:
Dato: 24.08.2021 11:29:46	Bygnnr: 25473086
Energimerkenummer: A2021-1302453	
Ansvarlig for energiattesten: Halvard Engh	
Energimerking er utført av: Halvard Engh	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Halsvardtjørna 28A

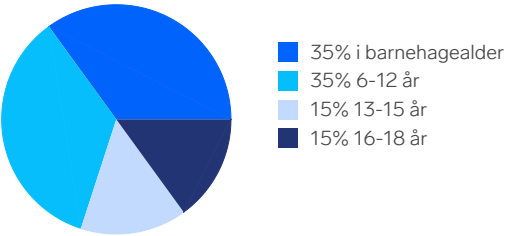
Offentlig transport

🚶 Ulveset Terrasse	2 min 🚶
Linje 449, 460, 465, 467, 475	0.2 km
🚶 Straume terminal	12 min 🚶
Totalt 20 ulike linjer	8.6 km
🚶 Knappskog båtkai	13 min 🚶
Linje 2060	9.2 km
🚶 Geitanger båtkai	15 min 🚶
Linje 2060	10.6 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen	29 min 🚶
Linje F4, L4, R40	24 km

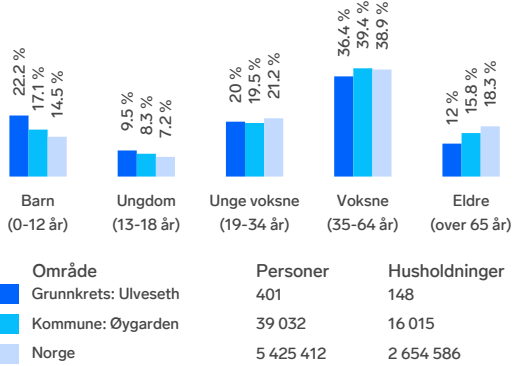
Skoler

Ulveset skule (1-7 kl.)	6 min 🚶
221 elever, 13 klasser	0.6 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min 🚶
493 elever, 21 klasser	7.9 km
Tranevågen ungdomsskule (8-10 kl.)	16 min 🚶
393 elever, 28 klasser	11.7 km
Sotra vidaregåande skule	12 min 🚶
720 elever	8 km
Sotra vgs - avd. Sund	15 min 🚶
400 elever, 25 klasser	12.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Ulven naturbarnehage (1-5 år)	0.1 km
89 barn	
Ulveseth barnehage Avd Fjell (1-5 år)	8 min 🚶
30 barn	0.8 km
Gardstunet naturbarnehage (0-5 år)	5 min 🚶
80 barn	3.1 km

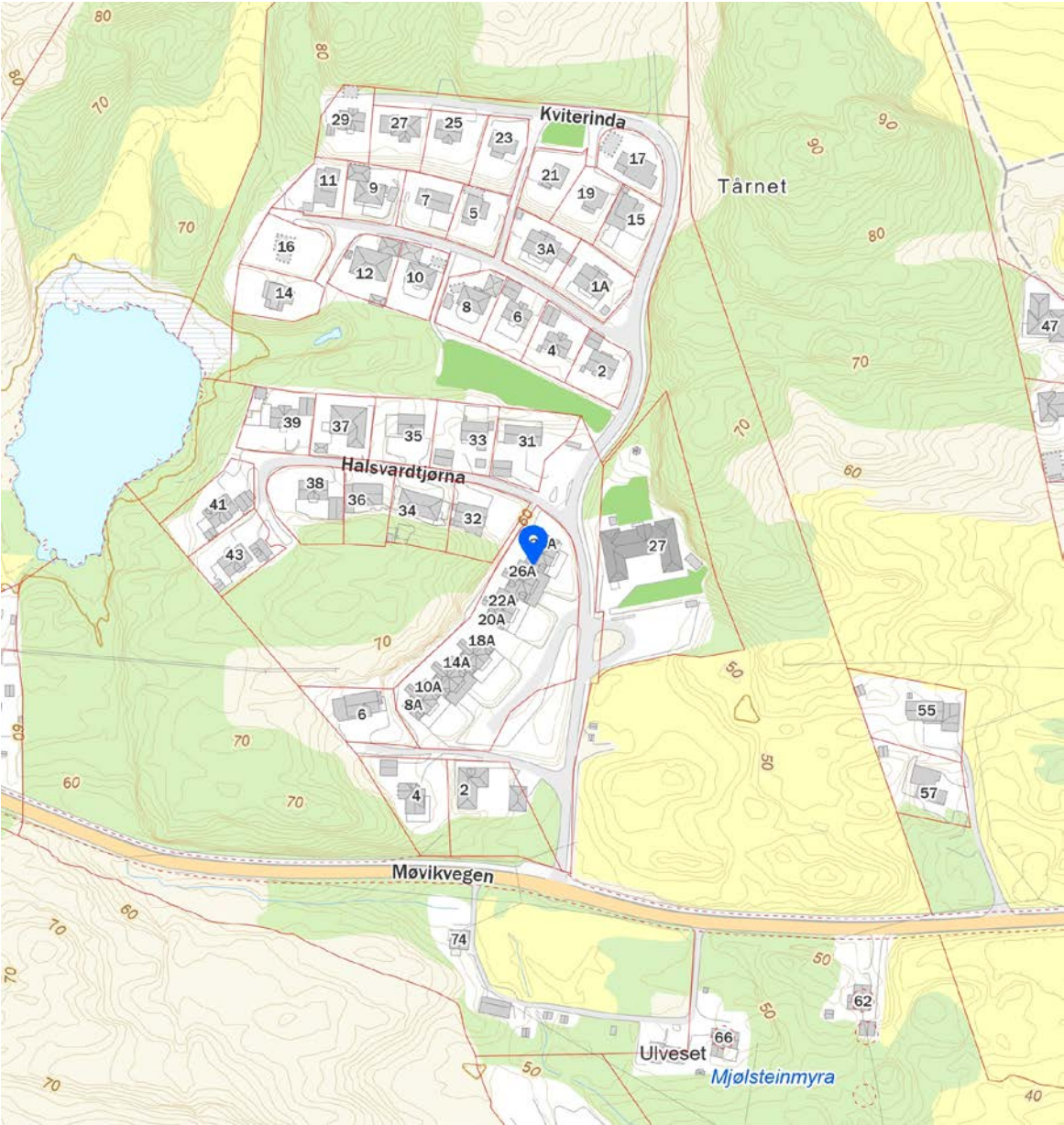
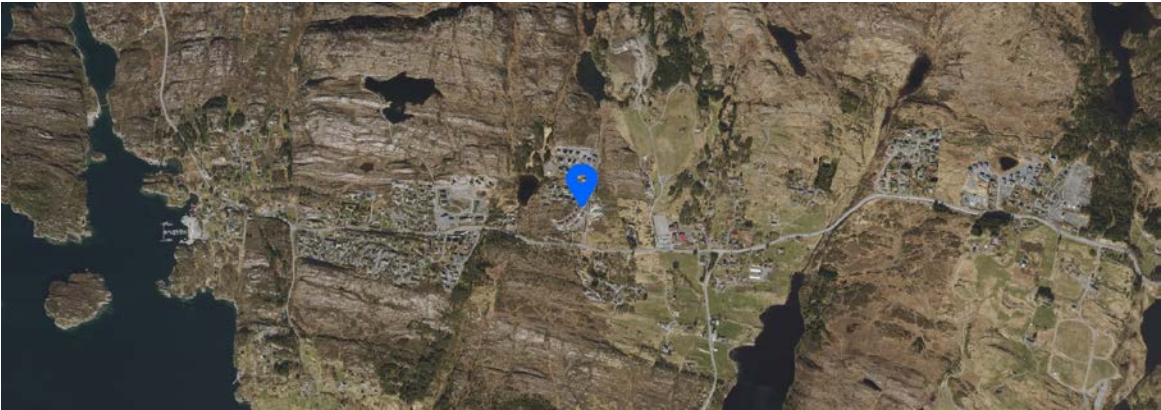
Dagligvare

Kiwi Møvik	9 min 🚶
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Fjell	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3 km

Sport

🚶 Ulveset skule	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
🚶 Signalen boligfelt - ballbinge	11 min 🚶
Ballspill	1 km
🚶 Sprek & Blid Straume	14 min 🚶
🚶 Aktiv365 Straume	13 min 🚶

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 2025



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 2025



Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 08.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	95	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Halsvardtjorna 28A, 5357 FJELL								

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
Plantyper uten treff	
❗ Kommuneplaner under arbeid	❗ Kommunedelplaner
❗ Kommunedelplaner under arbeid	❗ Reguleringsplaner under bakken
❗ Reguleringsplaner over bakken	❗ Reguleringsplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner bunn	❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
❗ Bebyggelsesplaner	❗ Bebyggelsesplaner over bakken
❗ Bebyggelsesplaner under bakken	❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	Delareal 5 820 m ²
	KPHensynsonenavn H900_23
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 5 820 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620040001
----	--------------

Navn	Reguleringsplan for del av gnr 8, bnr 8 - Ulveset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.02.2004

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3094/124620040001_Ulveset_f%c3%b8resegn_070103.pdf	
	Delarealer	Delareal 2 m ²
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	18 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	25 m ²
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	25 m ²
	Formål	Felles avkjørsel

Id	124620090004
Navn	277 RP Kviterinden, Ulveseth (8-8,del); 20090004
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5310/F%c3%b8resegner_vedteke%2020072016_sak16_1549.pdf

Delarealer	Delareal 38 m ²
	Formål Kjøreveg
	Feltnavn f_Kjøreveg 1

Id	124620060057
Navn	Utbyggingsplan for område B6 gnr. 8/8 - Ulveset
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3708/124620060057_Ulveset_B6_f%c3%b8resegner_050405.pdf

Delarealer	Delareal 200 m ²
	Formål Felles parkeringsplass
	Delareal 277 m ²
	Formål Felles gangareal
	Delareal 3 897 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 25 m ²
	Formål Annet fellesareal
	Delareal 573 m ²
	Formål Felles lekeareal
	Delareal 743 m ²
	Formål Felles avkjørsel



FJELL KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNEN FOR

jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

KVITERINDEN, DEL AV GNR 8/8, ULVESET

Saksnr. 07/1565
Nasjonal arealplan-ID 20090004
Vedteke i kommunestyret 26.09.13

Reguleringsendringar

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Sist revidert
14/728	1	23.01.15	20.01.15
15/1533	2	03.08.15	01.06.15
16/1549	3	20.07.16	07.06.2016

§ 1 GENERELT

1.1 Planavgrensing

Føresegnene gjeld for plankart for Kviterinden bustadområde i målestokk 1:1000.

1.2 Reguleringsformål

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål, jf. Pbl. §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - frittliggende småhus
- Renovasjon
- Leikeplass

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Kjøreveg
- Gangveg
- Fortau

- Anna veggrunn – tekniske anlegg
- Anna veggrunn - grøntareal

Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift

- Friluftsmål

Omsynssoner

- Frisikt

§ 2 FELLES FØRESEGNEN

2.1 Rekkefølge

2.1.1 Gangvegar, køyrevegar og gatetun

Leikplassar, vegar, gangvegar, annan veggrunn – grøntareal, fortau og kommunaltekniske anlegg (t.d. post og avfall) skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader.

2.1.2 Vass og avlaup

Det skal ikkje gis bruksløyve til nye bustader før tilfredsstillande anlegg/infrastruktur knytt til vassforsyning og avlaup er sikra. Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstiller krava til bortleiing/reinsing.

Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og dette flater

2.1.3 Radon

Alle nye bustadhus innafor planområdet skal ha radonsperre mot grunn.

2.1.4 Kapasitet på skule

Før det gis byggeløyve skal det dokumenterast at det er tilstrekkeleg kapasitet på skule.

2.1.5 Kryss til fylkesveg 559

Krysset til fylkesveg 559 og tilkomstvegen frå utbyggingsområdet må vere bygd i samsvar med gjeldande reguleringsplan før det kan gjevast løyve til nye bustader

2.2 Terrengbehandling

Eksisterande terreng og vegetasjon skal ivaretakast på best mulig måte. Store skjeringar og fyllingar skal i størst mulig grad unngåas. Skråningar skal tilretteleggast på ein estetisk god måte med planter.

Mellom tomtene skal det ikkje oppførast murar som er høgare enn 2 meter. Alle murar skal utførast i naturstein.

2.3 Universell utforming

Området skal tilretteleggast på best mulig måte med omsyn til universell utforming. Utforming skal følgje krava i Byggeteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr 489).

Leikeplass 3 og 4 skal utformast etter prinsippa for universell utforming. f_Gangveg 1 ned til Leikeplass 2 og delar av Leikeplass 2 skal oppfylle prinsippa for universell utforming.

Tilkomst til Leikeplass 1 og delar av Leikeplass 1 skal oppfylle prinsippa for universell utforming. Alle eigedomar skal ha universelt utforma tilkomst frå parkeringsplass og frem til bustaden.

2.4 Avfallshandtering og massedeposering

Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, nr.1)

3.1 Frittliggende småhus

Ved rammesøknad skal det sendast inn dokumentasjon i form av detaljert situasjonsplan/snitt for tomtane, med avkjørsel, planeringsnivå, bustad med møneretning, sokkel- og mønehøgde, samt tilhøve til nabo. Maks kotehøgde for planering /topp såle/ grunnmur skal visast. Plassering av garasje må visast. Situasjonsplanar kan gjelde for ein eller fleire tomter.

Ved rammesøknad skal det dokumenterast korleis alternative energikjelder er vurdert.

3.2 Utnytting

Maks bebygd areal for tomtane BF 1 – BF 21 er %-BYA = 35%. For tomt BF 22 er maks bebygd areal %-BYA = 45%. Utnyttingsgrad inkluderer parkeringsplass/garasje.

BF 1-4 maks mønehøgde +72.
BF 5: maks mønehøgde +73.
BF 6: maks mønehøgde +74.
BF 7: maks mønehøgde +75.
BF 8: maks mønehøgde +76.
BF 9-10: maks mønehøgde +77.
BF11-12: maks mønehøgde +75,5.
BF 13-16: maks mønehøgde +82.
BF 17-18: maks mønehøgde +74.
BF 19: maks mønehøgde +81,5.
BF 20: maks mønehøgde +81.
BF 21: maks mønehøgde +76.
BF 22: maks mønehøgde +81,5.

På tomtene BF 1-16 og BF 19-22 skal det byggast einestader. På tomtene f_BF 17 og f_BF 18 kan det byggast tomannsbustader.

3.3 Plassering

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er vist på plankartet. Plassering må tilpassast terrenget på kvar tomt og i området. Byggegrensa gjeld ikkje for garasjar, uthus og liknande, med bruksareal eller bebygd areal lik/under 50 m². Her gjeld minimum 1,0 m frå veg og nabogrense. Garasjar skal plasserast parallelt med vegen og må ikkje hindre sikt til avkjørslar.

3.4 Utforming av bygg

Kommunen sine estetiske retningslinjer skal leggjast til grunn for utforming av bygningar i området. Heile planområdet skal utformast med god, heilskapleg arkitektur og samla uttrykk. Bygningar skal tilpassast kvarandre, terrenget og omgjevnadene. Bustadhusa kan byggast i inntil 2 høgder, medrekna loft og underetasje. Dersom himling i underetasje ligg mindre enn 1 meter over gjennomsnittleg

planert terreng kan det tillates inntil 3 høgder. For bustader med 3 høgder kan det leggst til rette for utleigedel, så fremt krava i TEK10 tilfredstillast. Utleigeeiningar skal ha eigen parkeringsplass og eget uteopphaldsareal jf. Punkt 3.5 nedanfor.

~~På tomtene BF-7 og BF-8 kan det ikkje byggast høgare enn 1 høgde, medrekna loft og underetasje. Maks gesimshøgde for alle bygningar er 8 meter og maks mønehøgde 9 meter.~~

3.5 Minste uteopphaldsareal

Det skal leggst til rette for minimum 100 m² uteopphaldsareal per bustadeining der bruksareal er lik eller større enn 65 m². For bustadeiningar der bruksareal er mindre enn 65 m² skal det leggst til rette for uteopphaldsareal på minimum 50 m². Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk. MUA skal ikkje ha støynivå over 55 dB.

3.6 Parkering

Bustadeiningar der bruksareal er lik eller større enn 65 m² skal ha plass til parkering for to bilar på eigen grunn. Bustadeiningar under 65m² skal ha plass til parkering for ein bil på eigen grunn. Parkeringsplassar skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve.

3.7 Avkjørslar

Avkjørselspilar på plankartet er retningsgjevande. Avkjørslane skal vera oversiktlege og trafikksikre. Tilstrekkelege frisktsonar må sikrast.

3.8 Leikeplass

Areal for leik og opphald skal ligge solvendt til, ikkje vere brattare enn 1:3, og vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy og ha ei hensiktsmessig utforming i høve til gjeldande føreskrifter. Leikeplassar skal ikkje ha støynivå over 55 dB.

3.8.1 Leikeplass 1

Området er erstatningsareal for området som vert brukt til vegareal, som er merka F 23 i reguleringsplan 19920002, for Ulveseth terrasse. Området er felles for alle eigedomane i reguleringsplana 19920002. Leikeplass 1 skal opparbeidast med leikeapparat.

3.8.2 Leikeplass 2

Området er felles for heile planområdet. Leikeplass 2 skal saman med friluftsområdet utgjere eit naturbasert leikemiljø for barn. Delar av leikeplass 2 skal opparbeidast med leikeapparat.

3.8.3 Leikeplass 3

Området er felles for heile planområdet. Området skal tilretteleggast til leikeareal for små barn med leikeapparat.

3.8.4 Leikeplass 4

Området er felles for heile planområdet. Området skal tilretteleggast til leikeareal for små barn med leikeapparat.

3.9 Renovasjon

Områda er felles for heile planområdet. F_Renovasjon 1, f_Renovasjon 2 og f_Renovasjon 3 er avsett til oppsetting av samlestativ for postkasser og eventuell felles oppstillingsplass for bosspann og/eller felles anordningar for resirkulasjon av avfall. Vidare kan det avsettast nødvendig plass for eventuelt strømforsyningsanlegg. Eventuell nettstasjon skal utformast på ein måte som passar inn i terrenget, med så nøytral utsjånad som mulig. Områda skal utformast på ein estetisk god måte, med beplantning. Om det vert behov for trykkaukeasjon kan denne plasseras i areal avsett til renovasjon.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plbl.§ 12-5, nr.2)

4.1 Kjøreveg

Kjøreveg 2, 3 og 4 er felles for heile planområdet. Tomatane 12 og 17 kan nytta kjøreveg 4 som tilkomst til eigedomane.

4.2 Fortau

F_Fortau er felles for heile planområdet.

4.3 Gangveg

Gangareala f_Gangveg 1, f_Gangveg 2 og f_Gangveg 3 er felles for heile planområdet. Felles gangareal skal opparbeidast med hardt grusdekke eller asfaltdekke. Gangveggar skal leggst i terrenget på ein måte som førar til minst mulig terrenginngrep. Det kan settas opp fysisk sperre som vist på plankart for å hindre trafikk på gangvegane.

4.4 Anna veggrunn – grøntareal

Områda f_AV 1 og f_AV2 skal nyttast til skjering/ fylling for vegen. Områda skal utformast på ein estetisk god måte, med beplantning.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (plbl.§ 12-5, nr.5)

5.1 Friluftsførmål

Det må ikkje byggast i friluftsområda. Unntak kan vera mindre bygningar som direkte tenar føremålet. Slike bygningar må i kvart einskilte tilfelle verte godkjent av kommunen. I områda kan det anleggast enkle grusa stiar, som er tilpassa terrenget.

§ 6 HENSYNSSONER (plbl.§ 12-6)

6.1 Frisikt

Innafor frisktsonane må det ikkje plasserast byggverk høgare enn 0,5 m over tilliggande vegars plan. Stolpar og liknande med diameter maks 30 cm kan tillates innanfor frisktsonane.

FØRESEGNER FOR B6, DEL AV GNR 8 BNR 8, ULVESET I FJELL KOMMUNE

§1
GENERELT

- 1.1
- Det regulerte området er vist med grenselinjer på plan datert 05.04.05.
- 1.2
- Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

I

-

konsentrert småhusbusetnad

II

-

felleskøyrbar gangveg

III

-

fellesavkjørsel og parkering

IV

-

fellesleikeområde

VI

-

anna fellesareal for fleire eigedomar

VII

-

frisiktssone
- 1.3
- Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.
- 1.4
- Innanfor ramma av Plan- og bygningslova med forskrifter kan kommunen gjera mindre vesentlege unntak frå reguleringsføresegnene når særlege grunnar taler for det.
- 1.5
- Ved sidan av desse reguleringsføresegnene gjeld Plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggeforskrifter.

§ 2
FELLES FØRESEGNER

- 2.1
- BYGGJEGRENSER
Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensene som er vist på planen.
- 2.3
- UTFORMING AV BYGG
Kommunen sine estetiske retningslinjer skal leggjast til grunn for utforming av bygningar i området.
Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn dokumentasjon i form av profilar og illustrasjonar(fotomontasje, modell etc.), som viser terrengtilpassing og fjernverknad. Maks kotehøgde for planering/topp såle/grunnmur skal vurderast på grunnlag av denne dokumentasjonen.
- 2.4
- AVKJØRSLER
Avkjørsler skal vera oversiktlege og gjerast mest mogeleg trafikksikre.
- 2.5
- UBEBYGD AREAL
Ubebygd areal skal ved opparbeiding gjevast ei tiltalande utforming.
Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt råd er.
- 2.6
- ANTENNEANLEGG M.M.
Store antenneanlegg, o.l. skal meldast til bygningsrådet. Parabolantennar skal plasserast innvendig eller skjult i forhold til omgjevnaden.
- 2.7
- REKKJEFØLGJE
Fellesleikeareal, vegar og gangareal skal opparbeidast samstundes med øvrig utbygging av område, og må seinast vere ferdig før nye bustader vert tekne i bruk.

§ 3
BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER

- 3.1
- I området B6 skal det byggjast bustader med fleire bueiningar.

BYA = 22 %
Det kan byggjast i inntil 3 høgder i tillegg til underjordisk garasje.

§4
SPESIALOMRÅDE

- 4.1
- FRISIKTSSONE
Innafor frisiktssona må det ikkje plasserast byggverk høgare enn 0,5 over vegbanen.

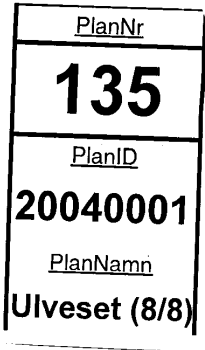
§ 5
FELLESOMRÅDE

- 5.1
- TRAFIKKAREAL
Fellestrafikkareal er felles for eigedomar innanfor planområdet.
- 5.2
- FELLES AVKJØRSEL
Fellesavkjørsel skal opparbeidast som felleskøyreveg/snuplass og anna fellestrafikkareal som er vist på planen.
- 5.3
- ANNA FELLESAREAL, F2
Området skal nyttast til park/turområde, rekreasjon og opphald for allmenta og eigedomar i området. Det kan ikkje førast opp bygningar innanfor området.
- 5.4
- FELLES LEIKEAREAL
Leikeplass skal opparbeidast ferdig grusa og samstundes med dei andre tekniske anlegga.

Stråume den 05.04.05

REGULERINGSFØRESEGNER
FOR
REGULERINGSPLAN
GNR 8, DEL AV BNR 8, ULVESETH I FJELL KOMMUNE

§1
GENERELT



- 1.1 Det regulerte området er vist med grenselinjer på plan datert _____
- 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:
- | | | |
|-----|---|---------------------------------------|
| I | - | bustader |
| II | - | frisiktsone |
| III | - | felles avkjørsel |
| IV | - | felles leikeplass |
| V | - | friluftsområde |
| VI | - | anna fellesareal for fleire eigedomar |
- 1.3 Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.
- 1.4 Innanfor ramma av Plan- og bygningslova med forskrifter kan kommunen gjera mindre vesentlege unntak frå reguleringsføresegnene når særlege grunnar taler for det.
- 1.5 Ved sidan av desse reguleringsføresegnene gjeld Plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggeforskrifter.

§ 2
FELLES FØRESEGNER

- 2.1 PLANKRAV
Planen skal godkjennast av kommunen og visa:
-Tomtegrenser
-Plassering av bygningar.
-Byggjegrenser
-Frisiktlinjer
- 2.2 BYGGJEGRENSER
Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensene som er vist på planen.
- 2.3 UTFORMING AV BYGG
Kommunen sine estetiske retningslinjer skal leggjast til grunn for utforming av bygningar i området. Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn dokumentasjon i form av profilar og illustrasjonar (fotomontasje, modell etc), som viser terrengtilpassing og fjernverknad. Maks kotehøgde for planering/topp såle/grunnmur skal vurderast på grunnlag av denne dokumentasjonen. Det er vist maksimal mønehøgde i planen.
- 2.4 AVKJØRSLER
Avkjørsler skal vera oversiktlege og gjerast mest mogeleg trafikksikre.
- 2.5 UBEBYGD AREAL
Ubebygd areal skal ved opparbeiding gjevast ei tiltalande utforming. Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt råd er.
- 2.6 ANTENNEANLEGG M.M.
Store antenneanlegg, o.l. skal meldast til bygningsrådet. Parabolantenner skal plasserast innvendig eller skjult i forhold til omgjevnaden.

- 2.7 REKKEFØLGJE
Området skal kunna byggjast ut i etappar. Det får ikkje byggast meir enn 4 bustader første år, og 2 for kvart påfølgjande år. Fellesareal skal opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga. Dette gjeld og felles oppstillingsplassar for postkassar og buss-spenn.
- 2.8 VASS OG AVLAUP
Området vert tilknytta offentleg vass- og avlaupsleidning.

§ 3
BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER

- 3.1 I området B1, B2, B3, B4 og B5 skal det byggjast frittliggjande småhus. BYA = 20%
Det kan byggjast i inntil to høgder medrekna sokkelhøgde. Loft skal reknast med i etasjetalet når bruksarealet er større enn 1/3 av etasjen under sitt bruksareal. Spesielle forhold må leggjast til grunn dersom bygningsrådet skal gje dispensasjon ut over dette.
- 3.2 I området B6 skal det byggjast bustader med fleire bueiningar. BYA = 35 %.
Det kan byggjast i 2 høgder i tillegg til loft eller underetasje for parkering. Minste uteopphaldsareal mellom 150 – 200 m² pr bueining. Det skal utarbeidast utbyggingsplan med tilhøyrande illustrasjonsplan før utbygging kan starte. Det vert og krav om utbyggingsavtale som skal sikra at feltet vert utbygd i samsvar med vedtak i kommunestyret.

§4
SPESIALOMRÅDE

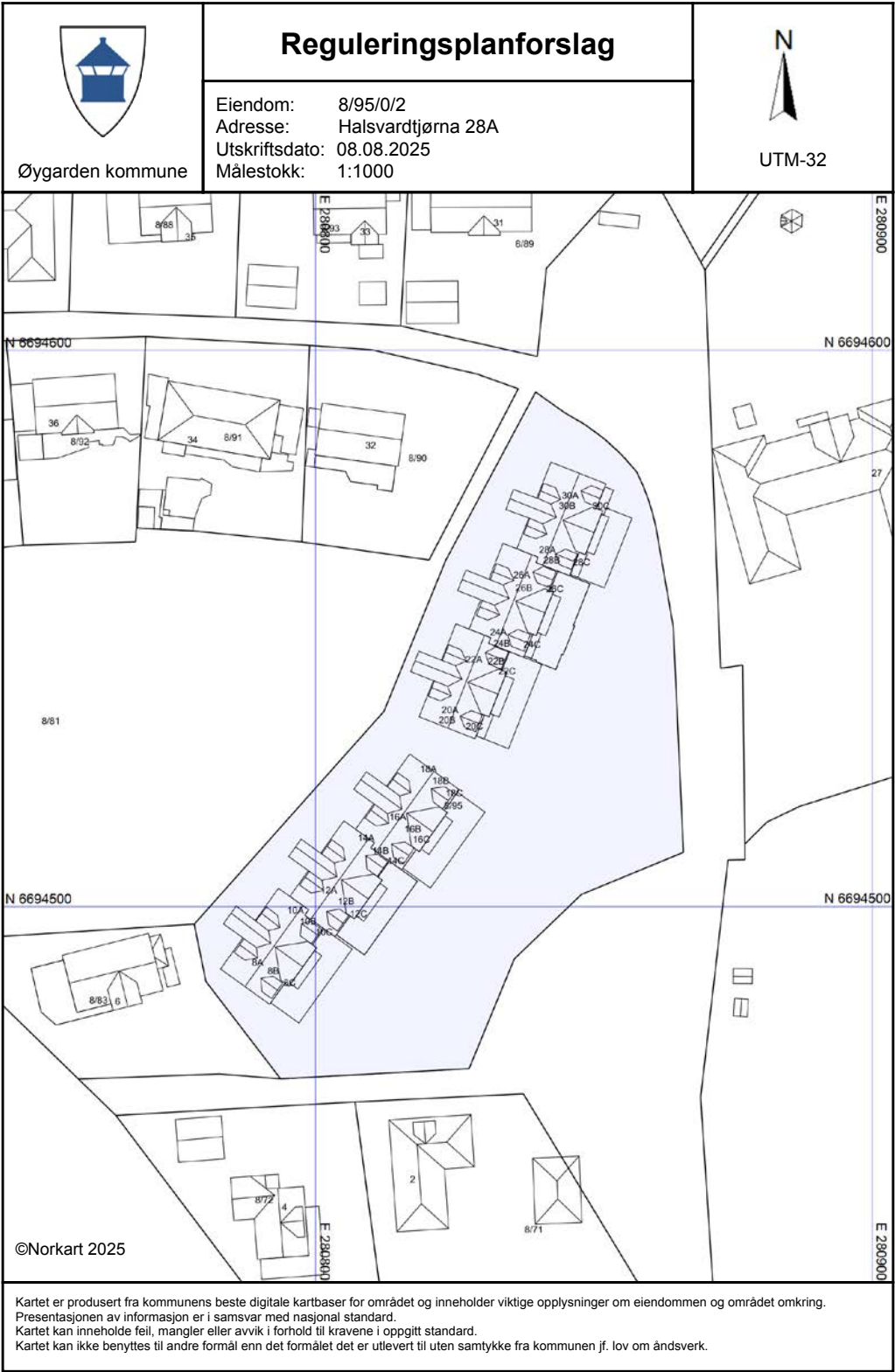
- 4.1 FRILUFTSOMRÅDE, S1
Det er ikkje tillat å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.
- 4.2 FRISIKTSONE
Innafor frisiktsonen må det ikkje plasserast byggverk høgare enn 0,5 m over vegbanen

§ 5
FELLESOMRÅDE

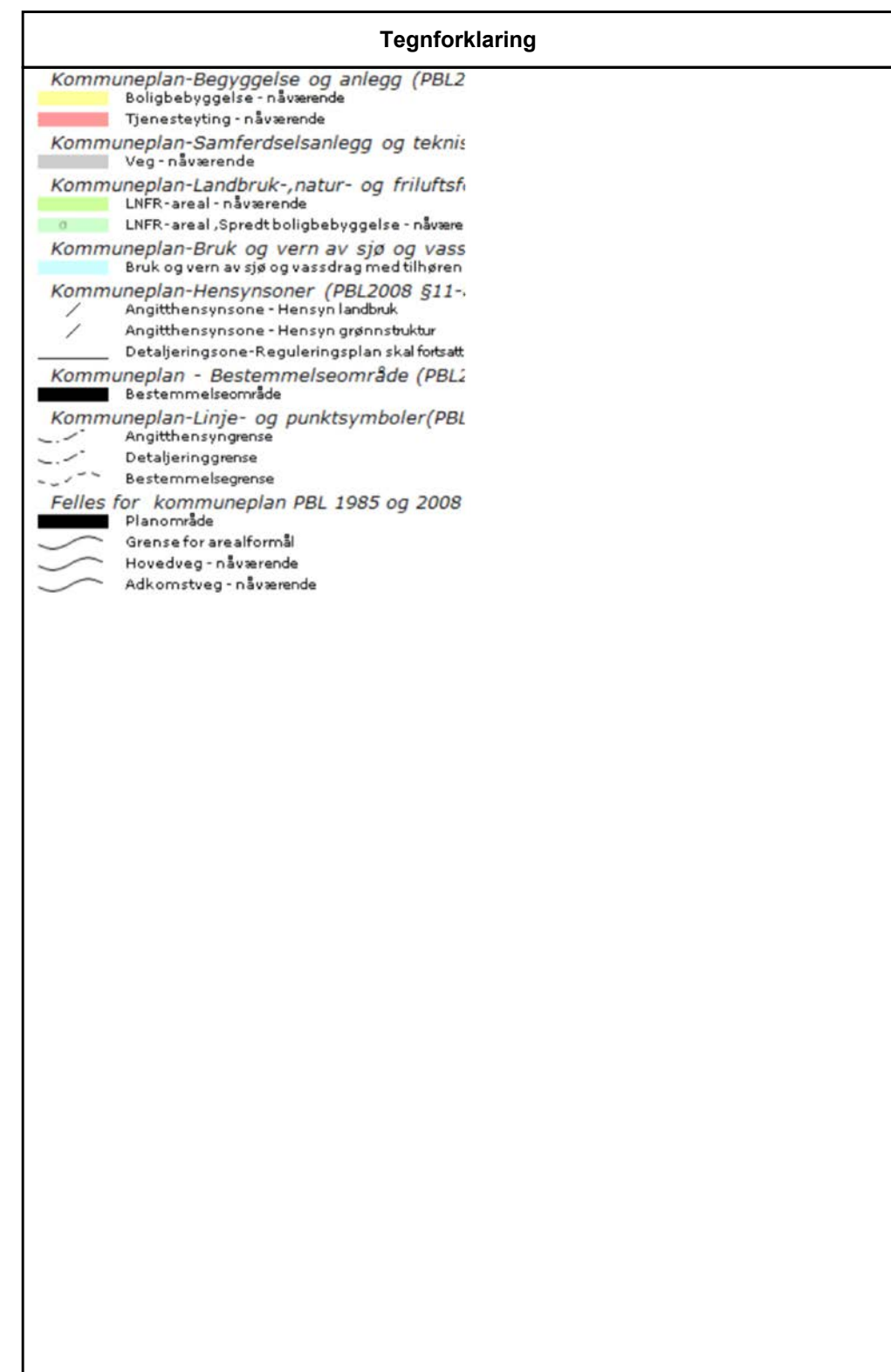
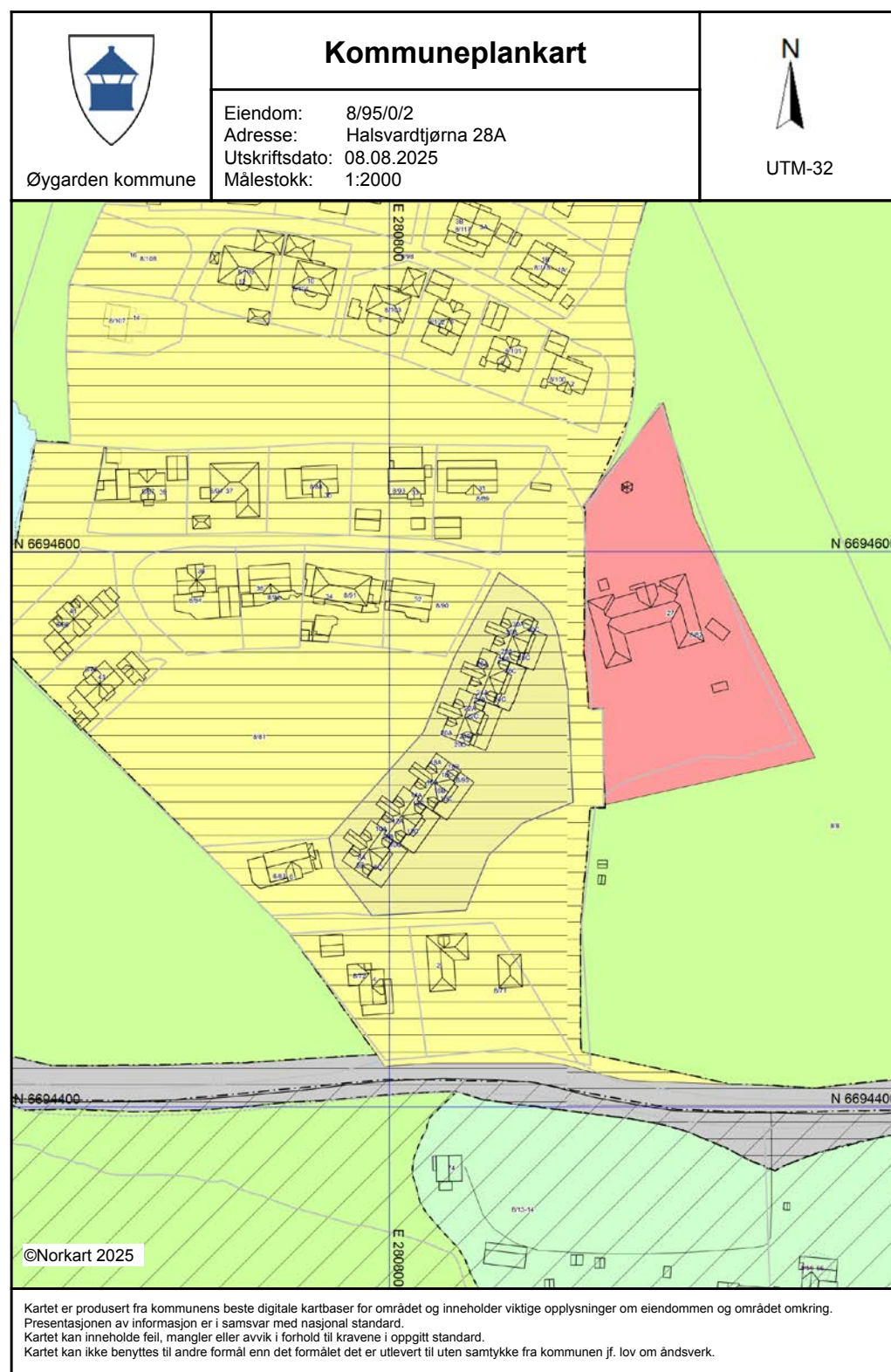
- 5.1 FELLES AVKJØRSEL
Felles avkjørsel skal opparbeidast som felles køyreveg/snuplass og anna felles trafikkareal som er vist på planen.
- 5.2 ANNA FELLESAREAL FOR FLEIRE EIGEDOMAR, F1, F2
Området skal nyttast til park/turområde, rekreasjon og opphald for allmenta og eigedomar i området. Det kan ikke førast opp bygningar innanfor området.
- 5.3 FELLES LEIKEAREAL, F3
Leikeplass skal opparbeidast ferdig grusa og med ballplass.

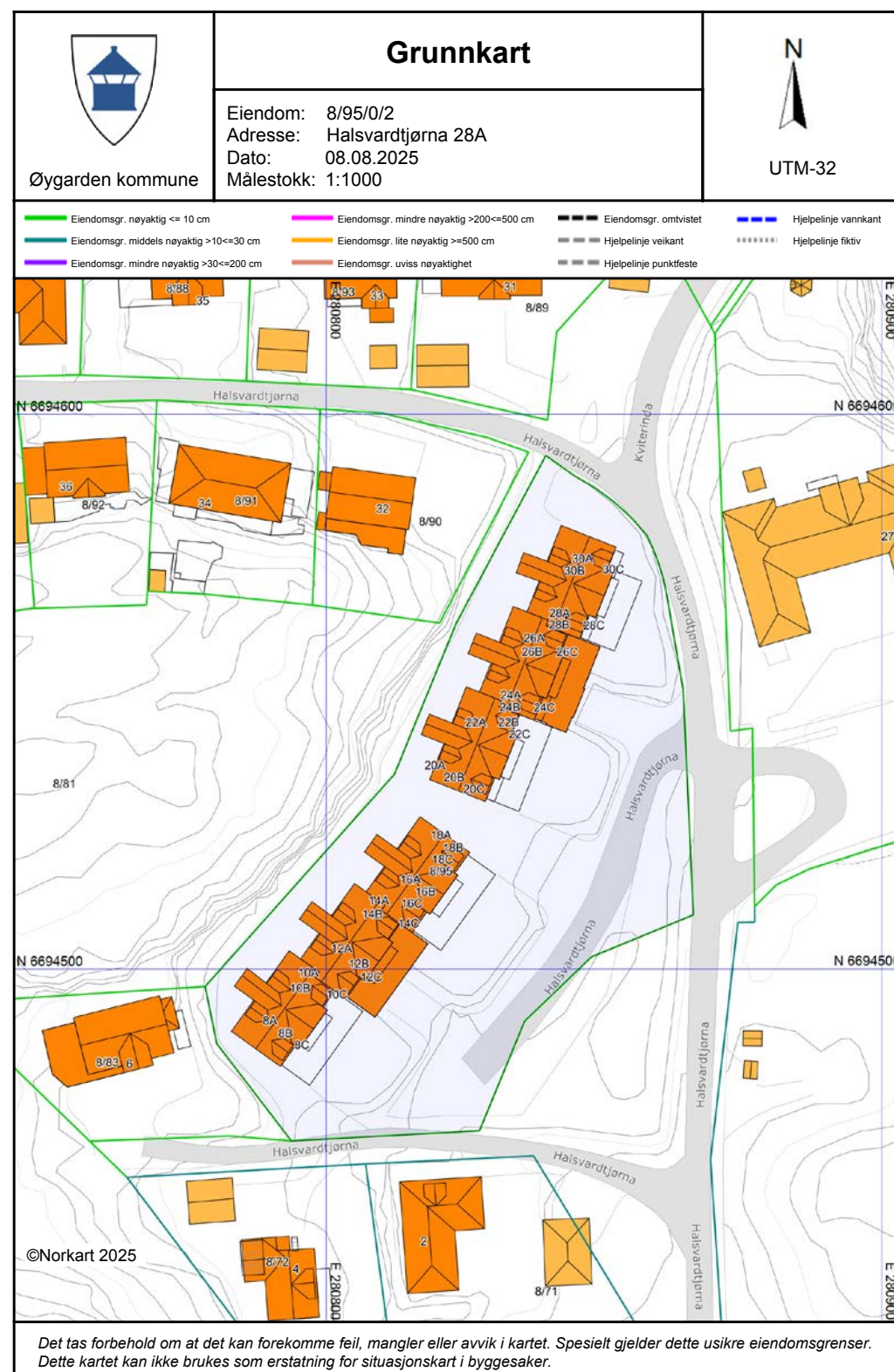


Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12) Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13) Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 14) Friluftsområde (på land)
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 15) Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 16) Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 17) Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg Kjøreveg
	Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate
	Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområder Friluftsområde
	Reguleringsplan-Hensynsområder (PBL2008 § 12) Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Sikringsonegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring





Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



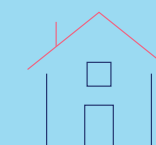
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.	En prosess du fortjener Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.
Ærlighet varer lengst Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.	Erfaring som gir resultater Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.



Erlend Stokmo
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

erlend.stokmo@emera.no
+47 450 54 488

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

Budskjema

Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING