Nabolagsprofil

Gamle Kleppestøvegen 23 - Nabolaget Kleppestø - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Kleppestø terminal Buss, ferge	6 min 0.5 km
Solhola Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.5 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	7 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 15.8 km
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Kleppestø barneskole (1-7 kl.) 471 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Florvåg skole (1-7 kl.) 186 elever, 10 klasser	23 min 1.9 km
Kleppe skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	6 min 2.9 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 637 elever, 45 klasser	12 min 0.9 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	11 min 7.5 km

«Stille og rolig strøk»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

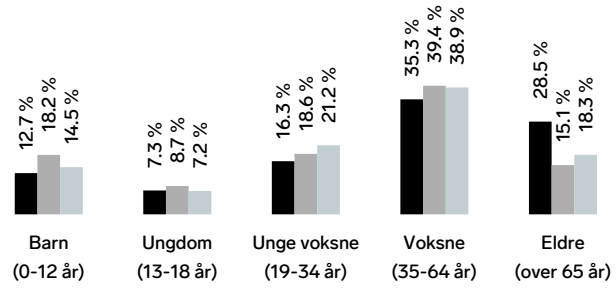
Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppestø	1 013	463
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kleppestø barnehage (1-5 år) 92 barn	9 min 0.7 km
Ø Kleppe barnehage (1-5 år) 15 barn	18 min 1.4 km
Florvåg barnehage (0-5 år) 61 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Meny Kleppestø PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Kiwi Kleppestø	6 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

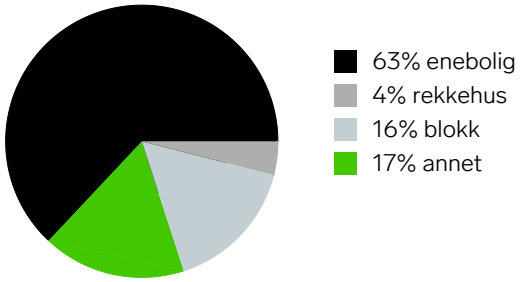
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 81/100

Sport

Kleppestø Barneskole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Solhola ballbane Ballspill	14 min 1 km
MOVA Kleppestø	8 min
Family Sports Club Askøy	10 min

Boligmasse



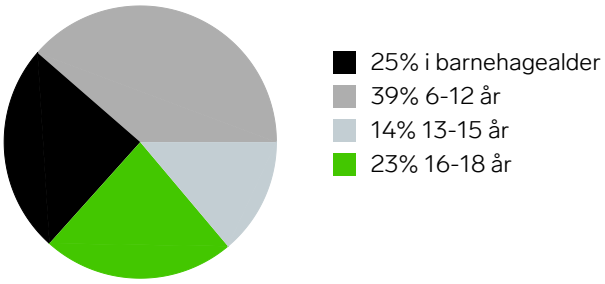
«Trygt, naturnært og ikke så værst sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Kleppestø Senter	6 min
Apotek 1 Kleppestø	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

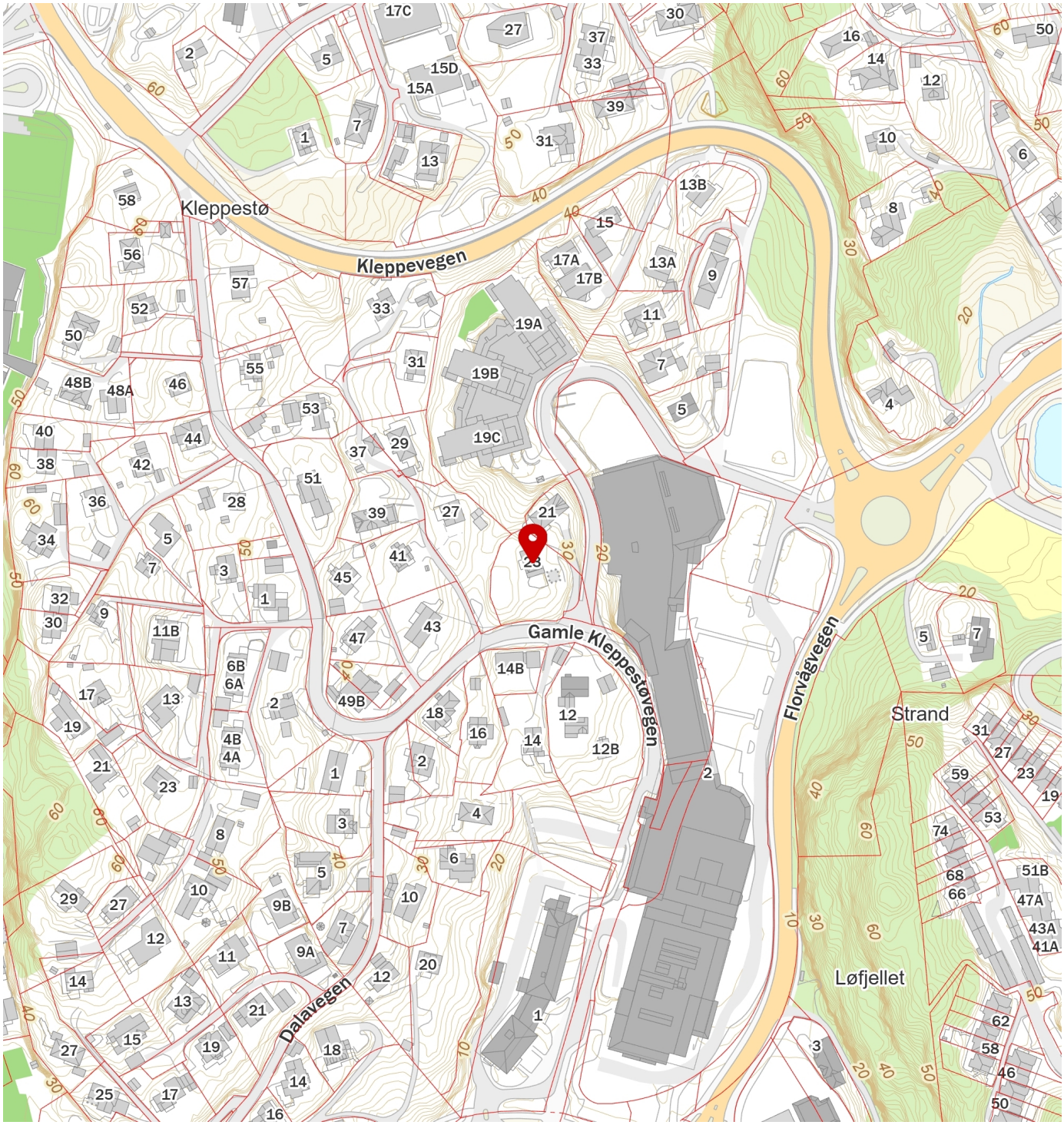


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Egenerklæring

Gamle Kleppestøvegen 23, 5300 KLEPPESTØ

02 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamle Kleppestøvegen 23	Gamle Kleppestøvegen 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele perioden (4 år)

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 8058441

Informasjon om selger

Selger

Dahl, Peer

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert helt nytt bad i 2.etg. i henhold til TEK.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Askøy VVS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2011

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rehabilitert bad i 1.etg. iht TEK.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flisespikkeriet AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av snøfangere, montering av stålpipe innvendig i skorstein.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sivert Waagen AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Pigging av fjell mot aust, fjerning av gamle masser, påfyll av nye drenerings masser på hele adkomsten mot auts og nord, samt legging av ny drenering av takvann mot sør og nord.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Soltvedt Maskin AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrisk opplegg til ny garasje Installasjon av utelys Montering av Zaptec Go Skiftet spotter til Led på soverom og bad Led lys i speilskap på bad Flere stikk kontakter på soverom 2.etg. Ny kontakt til ventilasjon på loft

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nygaard Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av utvendig stoppekran Skifting av gamle stålrør til isolerte plastrør i dreneringsgrøft Montering av varmekabel / frostsikring

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Soltvedt Maskin AS og Rørlegger Antonsen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet ut Flexit aggregat fra 2004 til 2023 modell Flyttet anlegget fra Loft mot vest til Loft mot øst. Installasjon av App styring for fjernbetjening

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egil Lerø og Sønner AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av varmepumpe i hall. Kjøpt på OBS Bygg, installert av

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ACSenteret AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montering av innvendig stålpipe
Montering av ny feierluke i kjeller
Montering av ny inspeksjonsluke i 1.etg.
Montering av røk ring i overgang mellom ildsted og pipe.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råteskade i vegg mot sør i stuen. Hele sørveggen 1. og 2. etasje skiftet i 2017 av autorisert Byggmester, Murer og Taktekker bedrifter.
Det er opplyst av tidligere eiere at arbeidet ble utført av Byggi3 AS,
Nilsen & Sture Betong AS, og Tak og Pris AS

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målt i 2016 ifølge tidligere eiere.
Verdi: LAV

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35675846

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Peer Dahl	**2026-03-02**

Identification

Peer Dahl

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Peer Dahl	02/03-2026 16:19:43	BankID OIDC High

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Kleppestøvegen 23, 5300 KLEPPESTØ
ASKØY kommune
gnr. 7, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2570 **Eiendomsverdi ref nr:** AM1864

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

takstoppdrag.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over to plan + u-etg og koffertloft. Bygget i 1912, tilbygd i 1978.
Sørvendt terrasse på 51,4 m² med utgang fra stue.
Vestvendt altan på 8,6 m² med utgang fra soverom.
Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass, bygget i 2023.

Eiendommen ble etablert 12.06.1912 og har gnr. 7 og bnr. 32 i Askøy Kommune. Eiendommens bruksnavn er Strilehaugen. I 1912 ble eneboligen oppført og i 1978 ble boligen tilbygd. Boligen er opprinnelig tegnet av den anerkjente arkitekten Ole Landmark. Boligen har saltak m/ glassert tegltakstein. Nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2022, tinglysningsdato: 01.04.2022. Boligen er omfattende oppgradert i tidsperioden 2017-2025. Oppgraderinger er gjort både av tidligere eier og av nåværende eiere. Det henvises til rapportens enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1912 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, duk, lekter og glassert tegltakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter og pipebeslag i aluminium/stål.

Ny taktekking i 2017. Arbeidet ble utført av Tak og Pris AS. Nye renner og nedløp, takbeslag og pipebeslag i 2017. Arbeidet ble utført av Tak og Pris AS. Det ble montert snøfangere på taket i 2025.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

I 1997 ble yttervegg mot øst etterisolert og påmontert ny ytterkledning. I 2010 ble yttervegg mot vest etterisolert og påmontert ny ytterkledning. I 2012 ble yttervegg mot nord etterisolert og påmontert ny ytterkledning. I 2017 ble det montert ny yttervegg og ny ytterkledning på fasade mot sør. Fasadene ble malt i 2018.

Vinduer og dører:
Isolerglass i trekarmer. Ett badevindu har isolerglass i pvc karmer. Ett velux takvindu.
Garasjeport: Leddet garasjeport med el.åpner.
Ytterdør u-etg: Malt profilert tredør.
Ytterdør hoved-etg: Hvit dørblad med tre felt av isolerglass. Døren har Yale Doorman kodelås (fra 2019).
Altandør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør stue: Hvit tredør med felt av isolerglass.

I 2017 ble det skiftet tolv vinduer. Øvrige nyere vinduer ble skiftet i 2010 - 2013. Loftsvindu og fem vinduer på fasade mot nord er fra 1978. Seks vinduer mot øst er fra 1997. Ytterdør ble skiftet i 2010. Ytterdør i u-etg er av eldre årgang. Altandør på soverom ble skiftet i 2010 og terrassedør i stue ble skiftet i 2017. Garasjeport ble skiftet i 2016.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: En-stavs eikeparkett, to-stavs eikeparkett, flislaminat, furubord.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt platekledning (strukturmaling).
Himling: Malt platekledning, malte panel, mdf panel.

Oppgraderinger:
- Loft-etg ble renovert i 2002.
- Nytt parkettgulv i hall i 2015.
- Nytt laminatgulv i entre i 2015.
- Ny mdf panel på vegger/himling i entre og hall i 2015.
- Oppussing av soverom i hoved-etg i 2016.
- Stue ble renovert i 2017.
- Oppussing av gang/trapperom i hoved-etg i 2017.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Annet:
- Garderobeskap i entre.
- Garderobeskap på soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap på hovedsoverom i loft-etg.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra 2010.
Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Innvendige trapp:
Plassbygd tretrapp med lukkede trinn.

Trapp er av eldre årgang.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad, furu fyllingsdør. Tre skyvedører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - hall, hall - stue og stue - gang/trapperom.

To innerdører i hoved-etg og badedør i loft-etg ble skiftet i 2017. Innerdører i loft-etg er fra 2002, unntatt badedør. Øvrige innerdører i hoved-etg er fra 2015, unntatt badedør som er fra 2011.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad hoved-etg. Areal: 5,6 m².
Marmorfliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater m/spotlights i himling. Marmorfliser på kasse til vegghengt toalett.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2011. Arbeidet ble utført av Flisespikkeriet m/samarbeidspartnere. Nytt badekar ble montert i 2020. Badet har vært minimalt benyttet til dusjing/bading av nåværende eiere.

Bad loft-etg. Areal: 8,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2017. Arbeidet ble utført av Askøy VVS AS.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 17,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006.
En-stavs eikeparkett på gulv, mdf panel på vegger, malt panel i himling.
Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning. To glassfronter.
Heltre/granitt benkeplate, underlimt keramisk vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate v/platetopp.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Miele). Fra 2020.
- Platetopp m/induksjon (AEG). Fra 2022.
- Oppvaskmaskin (Bosch).
- Microbølgeovn (Bosch).
- Kjøleskap (Samsung). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør(rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør sentral i u-etg. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plastrør.
Varmtvannstank er plassert i uinnredet rom i u-etg. Volum: 200 liter. Fra 2017.

Nytt rør i rør system til bad og nytt rør i rør skap i 2017.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit Nordic CL4R. Ventilasjonsanlegg ble montert i 2002. Ventilasjonsaggregat ble flyttet og nytt ventilasjonsaggregat ble montert i 2023. Type ventilasjonaggregat: Flexit Nordic CL4R. Mrk. Balansert ventilasjon er ikke tilkoblet i u-etg

El.anlegg:
Sikringsskap i gang/trapperom i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 4 stk), strømmåler, jordfeilbryter, overspenningsvern.
Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
15 ampere. 1 stk.
13 ampere. 6 stk.

Nettverksdel er plassert i åpning v/siden av sikringsskap.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling på begge bad, hovedsoverom, stue og gang/trapperom i hoved-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på begge bad.
To vegghengte panelovner. Fra 2019.
Pergo Heat gulvvarme i entre, hall og kjøkken. Fra 2015.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2017.
Varmepumpe med uttak i hall. Produsent: Fujitsu. Fra 2023.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med to uttak. Fra 2002.
Motor/beholder plassert i uinnredet rom i u-etg.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to i garasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger fra 1978.
Altan er ikke inntegnet på byggetegninger og den ene vinduet i loft-etg som er inntegnet er ikke montert.
Det foreligger ikke plantegninger i byggetegninger fra 1978.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

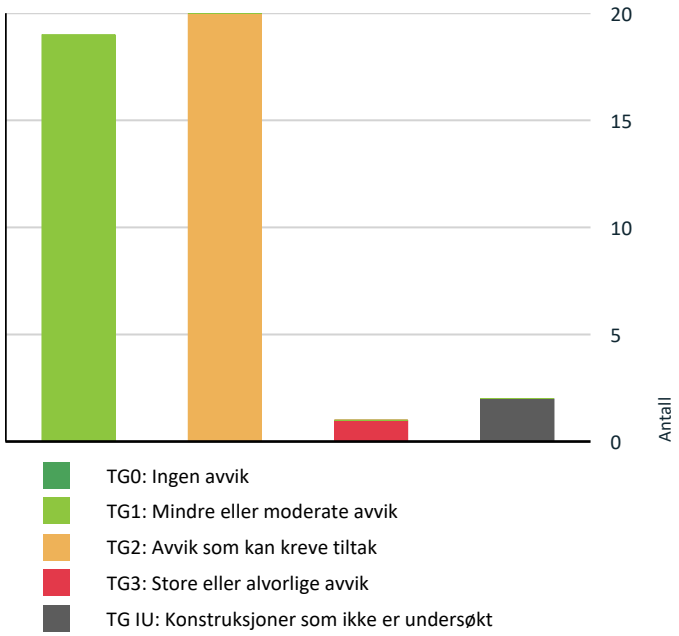
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

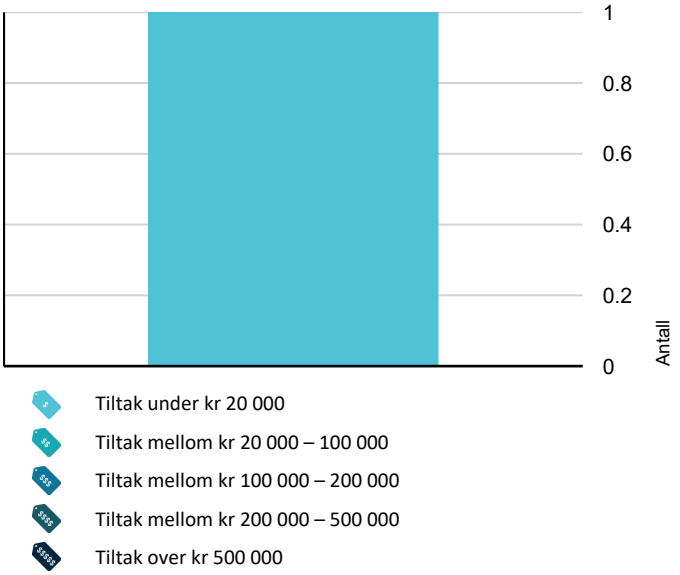
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Befaringen utvendig er begrenset på grunn av snø på feks terreng, taktekking og øvrige deler av de utvendige forhold som skulle kontrolleres.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Altandør soverom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer/påpekte punkter	Gå til side
Utvendig > Vestvendt altan	Gå til side

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - furugulv loft-etg** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Eldre avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etasje > Bad (5,6 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etasje > Bad (5,6 m²) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etasje > Bad (5,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Loft-etasje > Bad (8,6 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft-etasje > Bad (8,6 m²) > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1912

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold. Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Boligen ble tilbygd.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med sutak, duk, lekter og glassert tegltakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Ny taktekking i 2017. Arbeidet ble utført av Tak og Pris AS.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå og altan med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Glassert tegltakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.



Taktekking sett fra altan.



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.



Taktekking sett fra takvindu.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner og nedløp i sort aluminium.
Beslag/takhetter og pipebeslag i aluminium/stål.

Nye renner og nedløp, takbeslag og pipebeslag i 2017. Arbeidet ble utført av Tak og Pris AS. Det ble montert snøfangere på taket i 2025.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.



Nye snøfangere på taket i 2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak. Valmtak på takopplett mot sør.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra trapp.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Anticimex behandlet trevirke med mitdrepende middel i 2016. Ny takkonstruksjon og forsterking av drager i stuedel i 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon har begrenset med ventilering. Mitdryss ble observert. Dvs. at det er aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet. Det er tørråte/misfarging i sutak v/skorstein. Det er noen eldre fuktskjolder i sutak. Det er ikke tegn til plast i himling i eldre takkonstruksjon. Loftsluke er ikke damptett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pga takkonstruksjonens alder og overnevnte forhold bør det foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon. Utbedringer må påregnes v/ behov.

Vedr. manglende dampsperre/plast: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampsperre skal ligge på varm side av bjelkelag/isolasjon mot det kalde område. Dette betyr at overflaten (vegg/himling) mot kaldt sone må rives og bygges opp igjen med dampsperre.



Misfarging i sutak.



Mitdryss (aktiv mit).



Mitdryss (aktiv mit).

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

I 1997 ble yttervegg mot øst etterisolert og påmontert ny ytterkledning.
I 2010 ble yttervegg mot vest etterisolert og påmontert ny ytterkledning.
I 2012 ble yttervegg mot nord etterisolert og påmontert ny ytterkledning.
I 2017 ble det montert ny yttervegg og ny ytterkledning på fasade mot sør.
Fasadene ble malt i 2018.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord (gjelder eldre kledningsbord).

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc. Det bør foretas vedlikehold/malingsarbeid til sommeren, spesielt på fasade mot øst.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.



Bordkledning går helt nedtil terreng/platting v/ inngangsparti. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning på nedre del av kledning.

TG IU Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak. Valmtak på takopplett mot sør.
Konstruksjon av taksperrer.

Deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand den delen av takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer. Ett badevindu har isolerglass i pvc karmer. Ett velux takvindu.

I 2017 ble det skiftet tolv vinduer. Øvrige nyere vinduer ble skiftet i 2010 - 2013.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Garasjeport: Leddet garasjeport med el.åpner.
Ytterdør u-etg: Malt profilert tredør.
Ytterdør hoved-etg: Hvit dørblad med tre felt av isolerglass. Døren har Yale Doorman kodelås (fra 2019).
Terrassedør stue: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør ble skiftet i 2010. Ytterdør i u-etg er av eldre årgang.
Terrassedør i stue ble skiftet i 2017. Garasjeport ble skiftet i 2016.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Noen dører tar i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder ytterdør i u-etg).

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov.

Noen dører bør justeres, om mulig. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Tilstandsrapport



Yale doorman kodelås.

TG 2 Eldre vinduer/påpekte punkter

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

Loftsvindu og fem vinduer på fasade mot nord er fra 1978. Seks vinduer mot øst er fra 1997.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler skrående vannbord over noen vinduer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder eldre vinduer). Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det bør monteres skrående vannbord over vinduer hvor det mangler.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Det mangler skrående vannbord over vinduer på takopplett. Det blir ikke mye fuktpåvirkning over vinduene, men det bør vurderes å montere skrående vannbord eller beslag over vinduene.



Det er ikke beslag over skrående vannbord over vinduer. Det øker faren for fuktinntrenging, spesielt på værutsatte sider. Det bør monteres beslag oppå skrående vannbord og inntil/bak kledningsbord.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Sørvendt terrasse på 51,4 m² med utgang fra stue. Arealet er inkl. tretrapp.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående bord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var tilfredsstillende.

Terrassen ble bygd av tidligere eier i 2019. Terrassen ble bygd opp eksisterende skifer oppholdsplass. Levegg/rekkverk er av eldre årgang.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Bilde av terrassen. Terrassen var snødekket befaringsdagen, men eier sendte bilde etter at snøen var smeltet.

TG 3 Altandør soverom

Beskrivelse

Altandør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av altandør på soverom. Dersom det monteres en kvalitets dør med utvendige beslag kan kostnad bli noe høyere enn estimat.

Konsekvens/tiltak

• Døren(e) står foran utskiftning.

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere altandør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i nedre del av altandør.

TG 2 Vestvendt altan

Beskrivelse

Vestvendt altan på 8,6 m² med utgang fra soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Aluminiumskassetter mellom bjelker.
Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,11 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00.

Altanen ble tillaget i 2010 i regi av tidligere eier.

Altanen var delvis snødekket på befaringsdagen og er dermed ikke skikkelig tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke og terrassebord har væroppsprukket/slitt trevirke flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Altanen bør vedlikeholdes/males til våren. Utbedringer må påregnes v/ behov.



Altan med utgang fra soverom.



Ingen beslag i overgang kledning - terrassebord. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning på nederste kledningsbord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: En-stavs eikeparkett, to-stavs eikeparkett, flislaminat, furubord.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt platekledning (strukturmaling).
Himling: Malt platekledning, malte panel, mdf panel.

Oppgraderinger:
- Loft-etg ble renovert i 2002.
- Nytt parkettgulv i hall i 2015.
- Nytt laminatgulv i entre i 2015.
- Ny mdf panel på vegger/himling i entre og hall i 2015.
- Oppussing av soverom i hoved-etg i 2016.
- Stue ble renovert i 2017.
- Oppussing av gang/trapperom i hoved-etg i 2017.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Annet:
- Garderobeskap i entre.
- Garderobeskap på soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap på hovedsoverom i loft-etg.

Mrk.
Det er noen gliper i hjørner av gulvlister på soverom i hoved-etg. Det er sprekk i skjøt v/flislaminat i entre.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet (garasje og uinnredet rom i u-etg).

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.


Sprekk i flislaminat i entre. Må anses å være normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 17 mm skjevheter registrert v/ kontroll.

Mrk.
Stedvis knirk i gulv.

Nye trebjelker/bjelkelag i deler av stue i 2017. Gulv i gang/trapperom i hoved-etg ble avrettet i 2017.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

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.

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

TG 2 Overflater - furugulv loft-etg

Beskrivelse

Gulv: Furubord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Furugulv har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand, ev. bør furugulv slipes/behandles.


Slitasje/striper og spekk i skjøt på furugulv.

Tilstandsrapport



Slitasje/striper i furugulv.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra 2010.
Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Pipe ble rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2025. Arbeidet ble utført av Sivert Waagen AS.

Mrk.
Det er riss i brennplate inni peisovn. Brennplate bør skiftes om riss utvikler seg til sprekk.



Riss i brennplate inni peisovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Uinnredet u-etg med betonggulv og murvegger.

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv direkte på grunn.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke påførede kjellervegger i u-etg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er saltutslag og malingsflass på innside av grunnmur i bakkant av garasjedel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/behov.



Saltutslag, malingsflass og forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur i integrert garasje.



Saltutslag, malingsflass og forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur i integrert garasje.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Risikokonstruksjon:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnsig i krypkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnsig og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er tegn til mit i eldre trebjelker. Dvs. at det er aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting i krypkjeller for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i bygninger fra denne tiden på vestlandet.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, foreta utbedringer v/ behov.

Krypkjelleren bør inspiseres grundig minst én gang i året, helst vår eller høst. Sjekk for fukt, mugg, dårlig lukt, skadedyr, råte i bjelkelag, og om ventilasjonen fungerer. Ved tegn på problemer bør tiltak iverksettes raskt.

Å foreta utbedringer av fuktproblemer i krypkjeller kan være utfordrende da det ofte er vanskelig å fjerne fuktinnsig i fjellgrunn og fuktvandring i grunnmur. Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med påstøp være den beste løsningen.



Krypkjeller under deler av boligen.



Krypkjeller under deler av boligen.



Krypkjeller under deler av boligen.



Synlig mitdryss i trevirke (aktiv mit).

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygd tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er av eldre årgang.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Det er påvist andre avvik:

Det er liten frihøyde i deler av trappeløp. Trappen bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

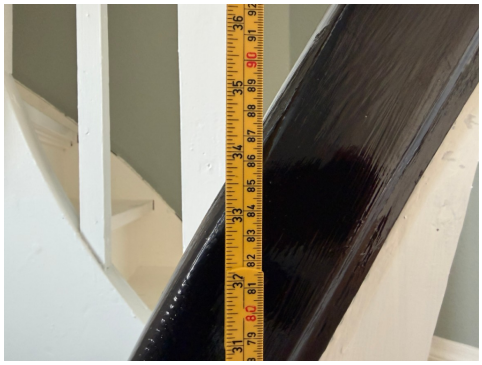
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



Innvendig trapp i boligen.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad, furu fyllingsdør. Tre skyvedører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - hall, hall - stue og stue - gang/trapperom.

To innerdører i hoved-etg og badedør i loft-etg ble skiftet i 2017. Innerdører i loft-etg er fra 2002, unntatt badedør. Øvrige innerdører i hoved-etg er fra 2015, unntatt badedør som er fra 2011. Innerdørene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører tar i karm/terskel. Badedører har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Noen innerdører bør justeres. Badedører bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

HOVED-ETASJE > BAD (5,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad hoved-etg. Areal: 5,6 m².
Marmorfliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater m/spotlights i himling. Marmorfliser på kasse til vegghengt toalett.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2011. Arbeidet ble utført av Flisespikkeriet m/samarbeidspartnere. Nytt badekar ble montert i 2020. Badet har vært minimalt benyttet til dusjing/bading av nåværende eiere.

HOVED-ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger, takplater m/spotlights i himling.
Marmorfliser på kasse til vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

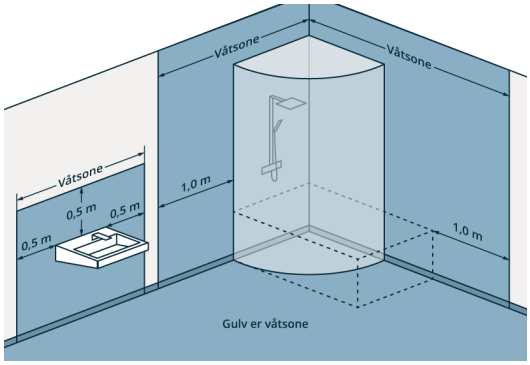
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Det bør benyttes forheng foran vindu v/dusjing.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

HOVED-ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Marmorfliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 20 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

HOVED-ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig membran/klemring i sluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- 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 oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.

HOVED-ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjgarnityr, badekar.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

HOVED-ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

HOVED-ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på kjøkken. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 33,7 % ved en temperatur på 14,5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

LOFT-ETASJE > BAD (8,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad loft-etg. Areal: 8,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2017. Arbeidet ble utført av Askøy VVS AS.

LOFT-ETASJE > BAD (8,6 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Mrk. Innerdør er plassert i ytre del av våtsone, men blir ikke utsatt for fuktvirkning. Løsning anses ikke å være et problem.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er riss/sprekk i en veggflis over dør (utenfor dusjsone).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Veggflis med sprekk må skiftes for å lukke avviket.

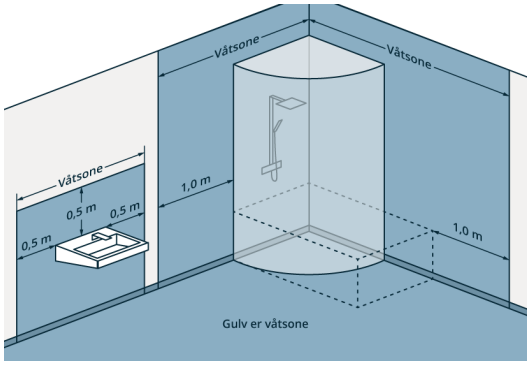


Sprekk i veggflis over dør.

Tilstandsrapport



Innerdør i ytre del av våtsone.



Bilde til opplysning.

LOFT-ETASJE > BAD (8,6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 18 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Bom ble registrert i enkelte gulvfliser. Bla. i dette område. Dørlister bør med malingsflass bør flikkmales i nedre del.

LOFT-ETASJE > BAD (8,6 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig membran/klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

LOFT-ETASJE > BAD (8,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

LOFT-ETASJE > BAD (8,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

LOFT-ETASJE > BAD (8,6 M²)

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking/12 mm hull for måling av relativ luftfuktighet er foretatt i trapperom. 73 mm hull er ikke tillaget ettersom hoveddel av skillevegg er en kompakt trevegg. Hulltaking i heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 23,3 % ved en temperatur på 16,9 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Ettersom det ikke var mulig å lage 73 mm hull i dette tilfellet kan det derfor ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

HOVED-ETASJE > KJØKKEN (17,7 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 17,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006.
En-stavs eikeparkett på gulv, mdf panel på vegger, malt panel i himling.
Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning.
To glassfronter.
Heltre/granitt benkeplate, underlimt keramisk vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate v/platetopp.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Miele). Fra 2020.
- Platetopp m/induksjon (AEG). Fra 2022.
- Oppvaskmaskin (Bosch).
- Microbølgeovn (Bosch).
- Kjøleskap (Samsung). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.

HOVED-ETASJE > KJØKKEN (17,7 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator (2 stk). Produsent: Futurum/Røroshetta. Fra 2006. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov. Kjøkkenventilator ble vedlikeholdt/oppgradert i 2022.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør(rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør sentral i u-etg. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system til bad og nytt rør i rør skap i 2017.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i u-etg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plastrør.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 2 Eldre avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejernsrør. Det er utslagsvask og eldre støpejernsluk i uinnredet rom i u-etg.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger (Gjelder eldre avløpsrør/avløpsrør i grunn).

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit Nordic CL4R. Ventilasjonsanlegg ble montert i 2002. Ventilasjonsaggregat ble flyttet og nytt ventilasjonsaggregat ble montert i 2023. Type ventilasjonaggregat: Flexit Nordic CL4R. Mrk. Balansert ventilasjon er ikke tilkoblet i u-etg



Luftbehandlingsaggregat på koffertloft.



Luftbehandlingsaggregat bak deksel.



Bryterpanel i gang. Ventilasjonsanlegg kan også styres via app. Ventilasjonanlegg bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i uinnredet rom i u-etg. Volum: 200 liter. Fra 2017.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank i u-etg.



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i gang/trapperom i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 4 stk), strømmåler, jordfeilbryter, overspenningsvern.
Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
15 ampere. 1 stk.
13 ampere. 6 stk.

Nettverksdel er plassert i åpning v/siden av sikringsskap.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling på begge bad, hovedsoverom, stue og gang/trapperom i hoved-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på begge bad.
To vegghengte panelovner. Fra 2019.
Pergo Heat gulvvarme i entre, hall og kjøkken. Fra 2015.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2017.
Varmepumpe med uttak i hall. Produsent: Fujitsu. Fra 2023.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med to uttak. Fra 2002. Motor/beholder plassert i uinnredet rom i u-etg.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Norgesnett kontroll:
Norgesnett kontroll ble utført 08.06.2022. Påpekte avvik ble utbedret, og saken avsluttes fra Norgesnetts side. Norgesnett gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg blir ikke nærmere vurdert ettersom det har vært utført Norgesnett kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik eller når avvik er rettet.

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

Inntak og sikringsskap

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


Sikringsskap i gang/trapperom.


Varmepumpe med uttak i hall.


Varmepumpe med uttak i stue.


El. bil ladestasjon i garasje.

TOMTEFORHOLD

TG 2 **Drenering**

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.
Det er ikke tegn til knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Forventet brukstid:
Drenering har en normal en brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis malingsflass og saltutslag i garasjedel. Det indikerer fuktvandring i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i betong/murkonstruksjoner.
Deler av grunnmur ligger under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.
Ny ringmur på sørside i 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis malingsflass og noen riss i grunnmur.

Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Grunnmuren bør vedlikeholdes/males i område hvor det er malingsflass.

Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.



Malingsflass på grunnmur.



Malingsflass på grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Det opplyses at det ble oppgradert/skiftet utvendige vann- og avløpsledninger i 2022.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet (gjelder deler av innvendig trapp).

Vedr. radon: Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Det mangler rekkverk oppå forstøtningsmur noen steder. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det vurderes å montere rekkverk hvor høydeforskjell er over 0,50 m.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass

Byggeår
2023

Kommentar
Oppgitt av eier

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Ringmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført som bindingsverk i tre med utvendig vindtetting, lekter og liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og glassert tegltakstein.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Det er innlagt strøm i garasjen. Sikringsskap har en automatsikring på 15 ampere (jordfeilautomat).
Det er egen elbil ladestasjon i garasjen. Type: Zaptec. Garasjen har leddet garasjeport med el.åpnefunksjon.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

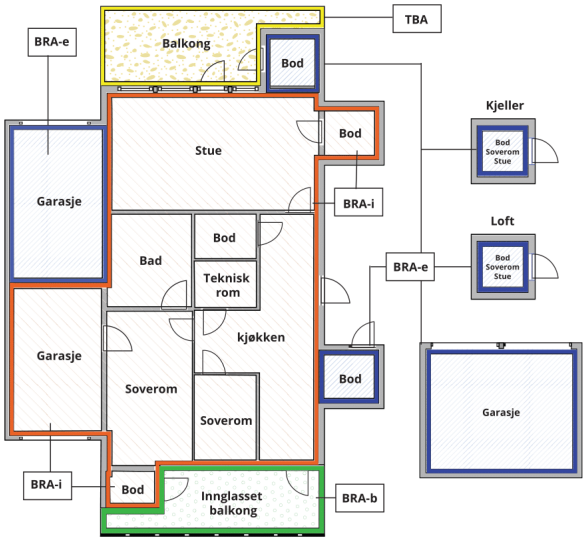
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje		22		22	
Hoved-etasje	93			93	51
Loft-etasje	43			43	9
SUM	**136**	**22**			**60**
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje		Garasje med en biloppstillingsplass (22 m²)	
Hoved-etasje	Entré (3,2 m²), hall (8,8 m²), gang/trapperom (5,9 m²), bad (5,6 m²), soverom (9,2 m²), stue (36,3 m²), kjøkken (17,7 m²), bod under trapp (1,3 m²)		
Loft-etasje	Gang/trapperom (6 m²), bad (8,6 m²), soverom (19,5 m²), soverom 2 (7,8 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,2 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,4 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyden i hoveddel av hoved-etg er 2,31 m - 2,34 m.
Takhøyden i front av stue er 3,12 m på høyeste punkt.
Takhøyden i loft-etg varierer fra 0,53 m - 2,45 m.

U-etg:
Uinnredet rom i u-etg er ikke målbart pga takhøyde. Gulvareal: 15 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse
i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger fra 1978.
Altan er ikke inntegnet på byggetegninger og den ene vinduet i loft-etg som er inntegnet er ikke montert.
Det foreligger ikke plantegninger i byggetegninger fra 1978.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se vedlagte oppgraderings lister bakerst i rapporten for nærmere beskrivelse.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (30,8 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se vedlagte oppgraderings lister bakerst i rapporten for nærmere beskrivelse.

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Peer Dahl	Kunde
	Siv Karin Wiken Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	7	32	0	0	1526.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamle Kleppestøvegen 23

Hjemmelshaver
Peer Dahl & Siv Karin Wiken Dahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde på Kleppestø.
Fra boligen er det utsikt over nærområde, Byfjorden, Skålevik og Olsvik mm.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Umiddelbar nærhet til Kleppestø senter med de fleste servicetilbud/fasiliteter. Kort vei til Askøy senter.
Mange Idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Askøyhallene og Kleppestø Kunstgressbane,
samt skoler som Kleppe Skole, Kleppestø skole og Askøy Videregående Skole i område.
Gode bussforbindelser til Bergen og øvrige bydeler. Rutebåt mellom Kleppestø og vågen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Aktuell eiendom er regulert for bolig.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For øvrige opplysinger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet
med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to i garasje.

MRK. Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar: Mrk. Flere hagemurer har en del slitasje, spesielt lecamurer. Det bør monteres rekkverk oppå hagemurer hvor nivåforskjell er over 0,5 meter.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter:
Servitutter i grunn:
1913/900344-1/50 28.05.1913 BESTEMMELSE OM VANNRETT

1956/3606-1/50 14.12.1956 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/3528-1/50 28.04.1978 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4627 GNR: 7 BNR: 604
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Div. faktura/kvitteringer		Framvist	Fremvist		Nei
Norgesnett kontroll		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport fra 2022		Lagret	Innhentet		Nei
Oppgraderingslister		Lagret	Innhentet		Ja
Kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	28.04.2026	Revidert etter å ha mottatt forsidebilde fra fotograf.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AM1864

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oversikt over kostnader ved renovering av bolig i 2017:

- Tømrer (Byggi3) kr 700 091. Riving og gjenoppbygging av stue,gulv og sørvegg 1.og 2. etasje
- Bad 2. etg (Askøy VVS AS)kr 392 524
- Nytt tak (Tak og Pris AS) kr 297 360
- Elektrikerstue (O. Solberg Thomsen) kr 65 473
- Varmepumpe (Nilsen VVS) kr 20 500
- Parkett stue kr 19 824
- Grunnmur sørvegg (Nilsen og Sture Betong AS) kr 27 813
- Støp/summing av gulv i gang ved trapp (Nilsen og Sture) kr 14 280
- Sparkling og maling stue (Malermester A.K. Bagge) kr 35 997
- Planering parkeringsplass (Gelin Maskin AS - kr 55 200
- Innstallering badekar 1. etg (Nilsen VVS) ca kr 20 000

Totalt ca kr 1 650 000

I tillegg til ovennevnte arbeid som er utført av autoriserte håndverkere har vi utført noe arbeid selv: maling av huset i 2018, maling av trappeoppgang og og begge soverom i 2017. Bygging av terrasse i 2020.

OVERSIKT OVER INVESTERINGER OG OPPGRADERINGER FORETATT ETTER OVERTAGELSEN 1.4.2022

PROSJEKT / TILTAK / INNKJØP / ARBEID	KOSTNAD	DATO	FAKTURA	BETALT	DOKUMENTASJON
INNKJØP OG MONTERING NYE GARDEROBESKAP PÅ SOVEROM OG ENTRE	17 578	2022	JA	JA	JA
OPPGRADERING AV RØROS KJØKKENVIFTE	2 578	2022	JA	JA	
REHAB AV EL.ANLEGG / SIKRINGSSKAP ETTER PÅLEGG FRA NORGESNETT	13 608	2022	JA	JA	JA
KJØP AV "ZAPTEC GO" LADEBOKS FRA TIBBER	6 295	2022	JA	JA	
OMBYGGING AV RØR IFM NY MUR LANGS HUSET VED ADKOMSTEN	23 076	2022	JA	JA	JA
DIVERSE RØRARBEID ALEXANDER	1 632	2024	JA	JA	JA
DIVERSE RØRARBEID NY VENTIL ALEXANDER	4 525	2022	JA	JA	JA
NYGAARD ELEKTRO DIVERSE EL.ARB. . UTELYS, ELBIL LADER, INNELYS, MM	52 711	2023	JA	JA	
OPPFØRING AV FRITTLIGGENDE GARASJE INKL. GRUNNMUR OG SÅLE	511 000	2023	JA	JA	JA
ADKOMSTEN - FJERNING GAMMEL MUR, RØR, PIGGING, MASSE MM	130 000	2023	JA	JA	JA
ANLEGGSGARTNER NATURSTEINMURER, SKIFERHELLER, KANTSTEIN, MM	139 125	2023	JA	JA	JA
FLYTTING AV AGGREGAT PÅ LOFTET, NYE VENTILER, NYTT AGGREGAT	47 866	2023	JA	JA	JA
KJØP OG INSTALLASJON AV FUJITSU KYSTPUMPA 6.1 kW I HALL	26 000	2023		JA	JA
NYTT INTEGRERT SAMSUNG KJØLESKAP PÅ KJØKKEN INKL. MONTERING MM	15 962	2024	JA	JA	JA
REHAB AV PIPEN MED NY STÅLPIPE ETTER TILSYN INKL. KOMM. GEBYR	55 909	2025	JA	JA	JA
MONTERING AV DOBBEL RAD SNØFANGERE PÅ TAKET ETTER KRAV FRA BYGGN	67 550	2025	JA	JA	JA(Teknisk rapport 2022)
MALING AV NY GARASJE 2 STRØK HVITMALING	31 250	2025	JA	JA	
SUM INVESTERINGER OG OPPGRADERINGER AV OSS SIDEN APRIL 2022	**1 146 665**				

Vedlegg D1

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.07.2023 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Situasjonsplan 1:500

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Aasebø Sag AS
BYGG & TRELAST

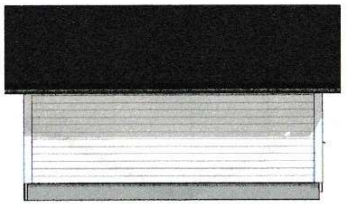
Tiltakshaver
Peer Dahl

Prosjekt
Garasje Dahl
Gamle Kleppestøvegen 23
5300 Kleppestø

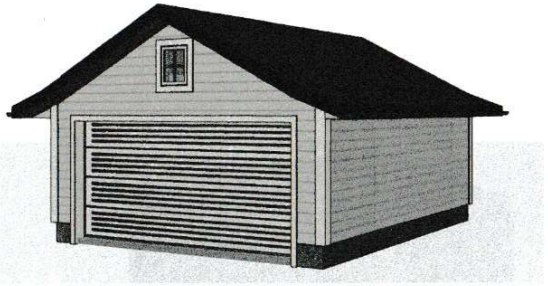
Gnr./Bnr.:	Dato	Sign.	Kontroll
7/32	06.07.2023	NF	
Prosjektnr.:	Dato oppr.	Arkstr.:	Målestokk
Prosjektnr.	10.02.2023	A3	1:500
Type tegning:		Tegningsnr.:	Rev.:
Situasjonsplan		**A10-01**	

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: Z:\Garasjer\Garasje Peer Dahl\Tegninger\Strilahaugen 5.5m.pln

Vedlegg E1 - E2



1:100 Fasade Vest





1:100 Fasade Nord

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Aasebø Sag AS
BYGG & TRELAST

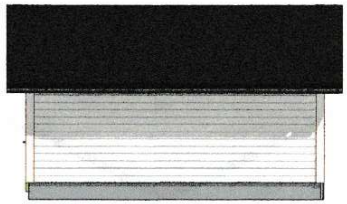
Tiltakshaver
Peer Dahl

Prosjekt
Garasje Dahl
Gamle Kleppestøvegen 23
5300 Kleppestø

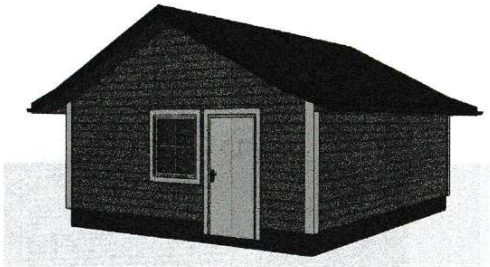
Gnr./Bnr.:	Dato	Sign.	Kontroll
7/32	18.04.2023	NF	
Prosjektnr.:	Dato oppr.	Arkstr.:	Målestokk
Prosjektnr.	10.02.2023	A3	1:100, 1:281,8
Type tegning:		Tegningsnr.:	Rev.:
Fasade Nord og Vest		**A40-01**	32

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: Z:\Garasjer\Garasje Peer Dahl\Tegninger\Birtehaugen 5.6m.pln

E2



1:100 Fasade Øst





1:100 Fasade Sør

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Aasebø Sag AS
BYGG & TRELAST

Tiltakshaver

Peer Dahl

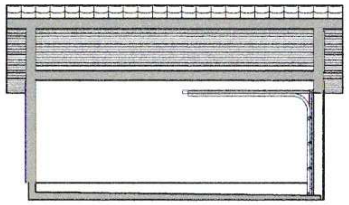
Prosjekt

Garasje Dahl
Gamle Kleppestøvegen 23
5300 Kleppestø

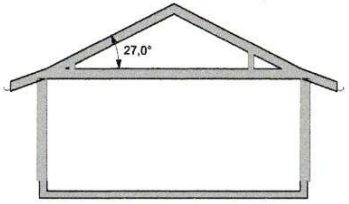
Gnr./Bnr.:	Dato	Sign.	Kontroll
7/32	18.04.2023	NF	
Prosjektnr.:	Dato oppr.	Arkstr.:	Målestokk
Prosjektnr.	10.02.2023	A3	1:100, 1:362.2
Type tegning:		Tegningsnr.:	Rev.:
Fasade Sør og Øst		**A40-02**	78

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: Z:\Garasjer\Garasje Peer Dahl\Tegninger\Strilehaugen 5.bin.pln

Vedlegg E 3



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Aasebø Sag AS
BYGG & TRELAST

Tiltakshaver

Peer Dahl

Prosjekt

Garasje Dahl
Gamle Kleppestøvegen 23
5300 Kleppestø

Gnr./Bnr.:	Dato	Sign.	Kontroll
7/32	18.04.2023	NF	
Prosjektnr.:	Dato oppr.	Arkstr.:	Målestokk
Prosjektnr.	10.02.2023	A3	1:100
Type tegning:		Tegningsnr.:	Rev.:
Snitt A og B		**A30-01**	

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: Z:\Garasjer\Garasje Peer Dahl\Tegninger\Strålahaugen 5.5m.pln

Byggesak

Peer Dahl
Gamle Kleppestøvegen 23
5300 Kleppestø

Vår ref.	Saksbehandler	Deres ref.	Dato
23/3134	Einar Skår / 56 15 81 13		01.09.2023

Gbnr 7/32 - Svar på registrering av tiltak

Det vises til melding, mottatt 17.07.2023 vedrørende registrering av garasje på gnr. 7, bnr. 32.

Meldingen er mottatt av Askøy kommune og registrert i kart- og matrikkelen.

Du gjøres oppmerksom på at du selv er ansvarlig for at tiltaket er utført i samsvar med gjeldende regelverk og plassert som vist på innsendt situasjonskart.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Einar Skår
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Siv Karin Wiken Dahl	Gamle Kleppestøvegen 23	5300	Kleppestø

Byggesak

Focus As
Storebotn 55D
5309 Kleppestø

Vår ref.	Saksbehandler	Deres ref.	Dato
25/16177	Ibrahim Pek / 56 15 80 99		10.09.2025

Saksnr.	Utvalg
640/25	Delegert Plan og bygg - Byggesaker

Gbnr.7/32 - Ferdigattest

Søknad mottatt: 08.09.2025 *Klar for behandling:08.09.2025* *Behandlingsfrist:3 uker.*

Vi viser til søknad om ferdigattest for piperehabilitering på gnr. 7 bnr. 32.

1. Vedtak

Vi gir ferdigattest for piperehabilitering på gnr. 7 bnr. 32.

2. Opplysninger om byggesaken

Tiltaket er godkjent i vedtak av 17.06.2025, DS 439/25.

3. Aktuelle bestemmelser for vedtaket

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd.

4. Klageadgang

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

5. Har du spørsmål?

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

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

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

Postadresse: Askøy kommune, Plan og bygg, Postboks 33, 5321 Kleppestø.
Husk å påfør saksnummer på henvendelsen din.

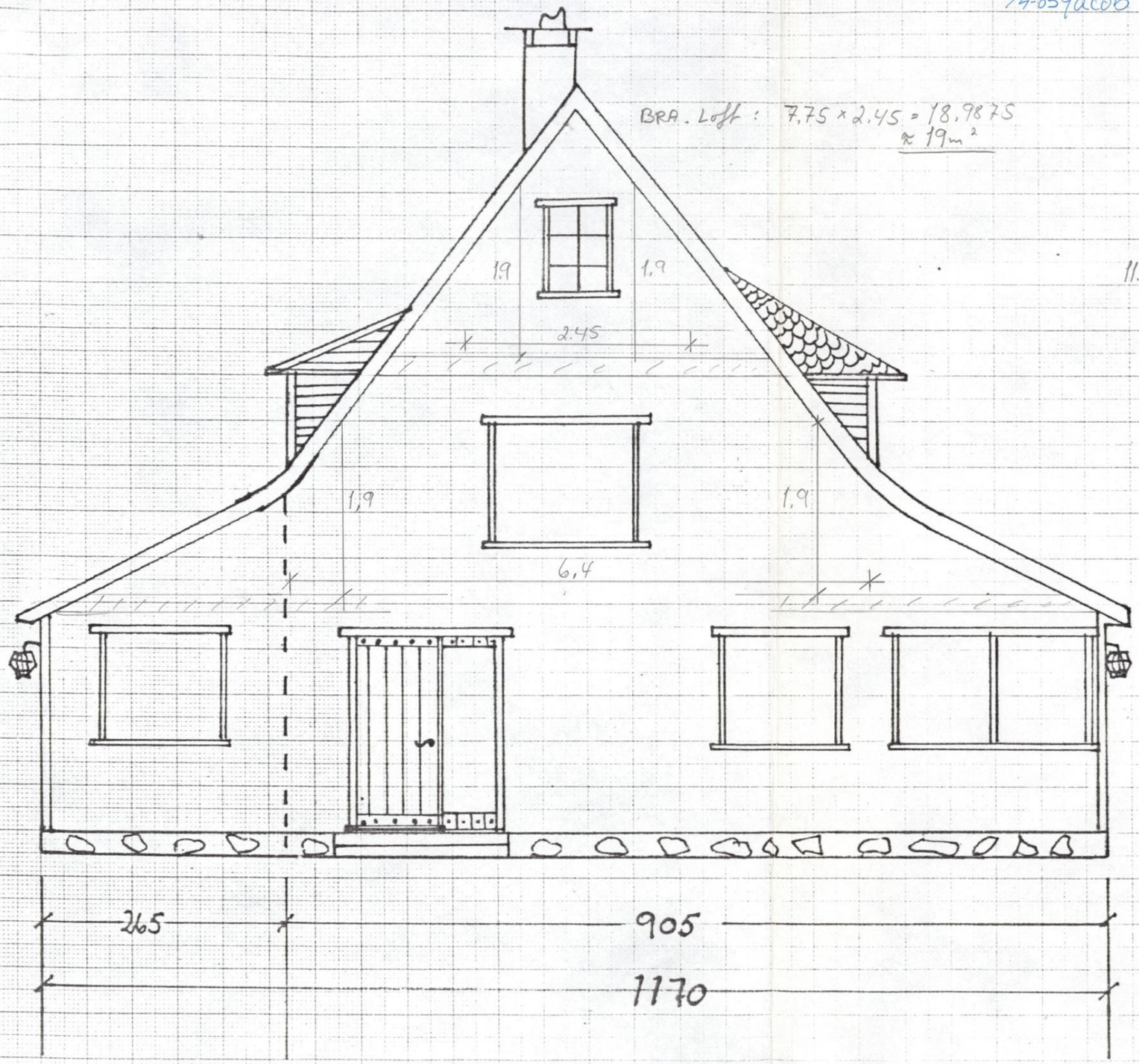
Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

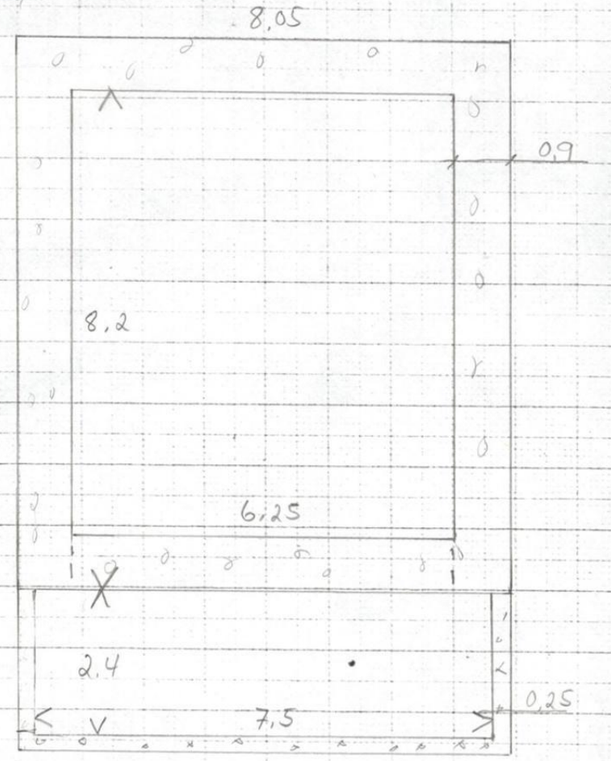
Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du må klage innen 3 uker fra du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

Jeg har målt kjælder høyden til 1,85 m
3/4-03 Jacob Bønes

BRA. Loft: 7,75 × 2,45 = 18,9875
≈ 19 m²



VEST



Kjellen 1:100

BRA.: 8,2 × 6,25 = 51,25
+ 7,5 × 2,4 = 18
69,25 ≈ 69 m²

Garasje 18 m²

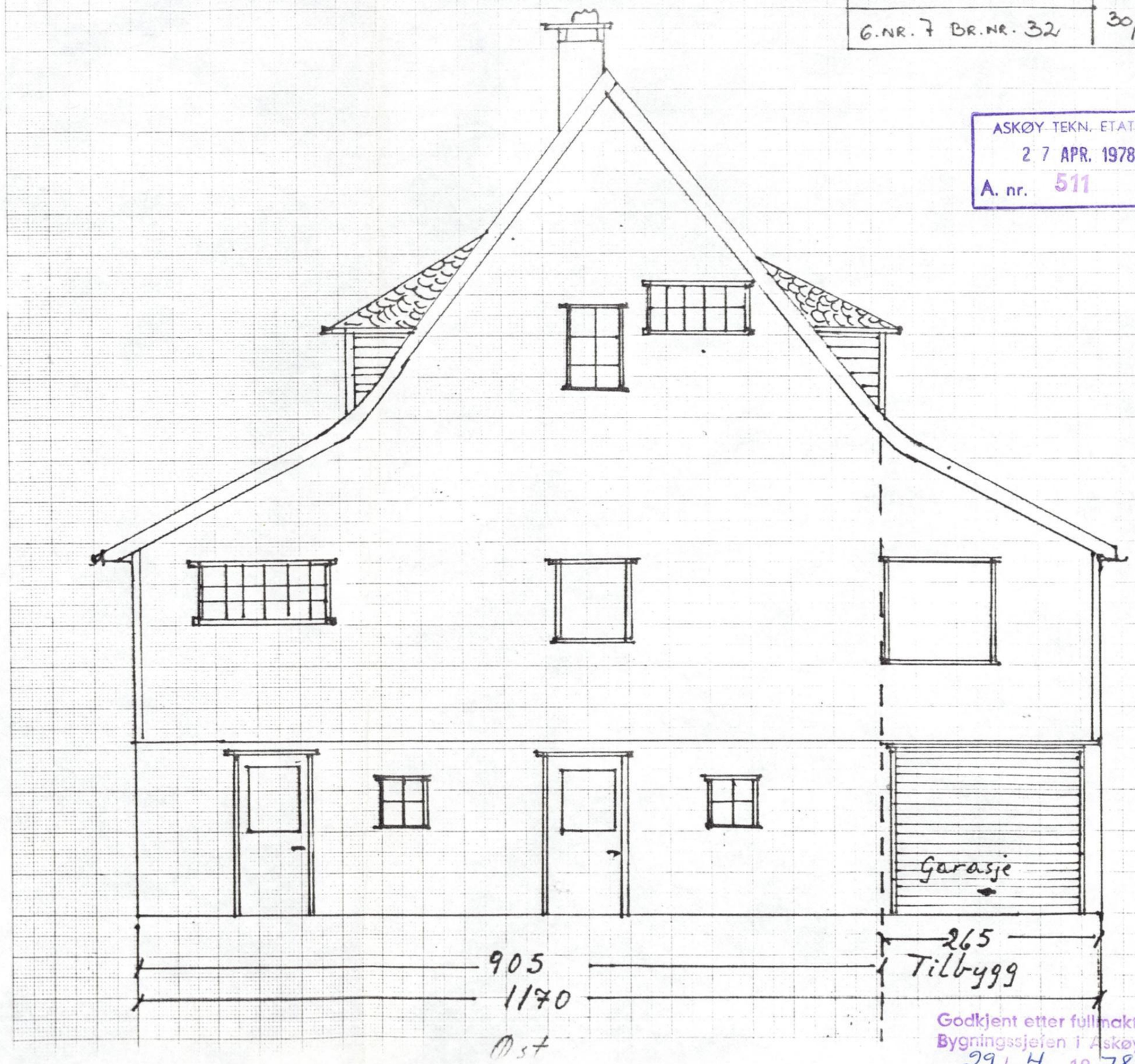
ASKØY TEKN. ETATER
27 APR. 1978
A. nr. 511

Godkjent etter fullmakt
Bygningssjefen i Askøy
29/4 78

BJØRG MYRDAL KLEPPESTØ	MÅL: 1:50
G NR. 7 BR.NR. 32	30/10-77

BJØRG MYRDAN KLEPPESTØ	MÅL: 1:50
G.NR. 7 BR.NR. 32	30/10-77

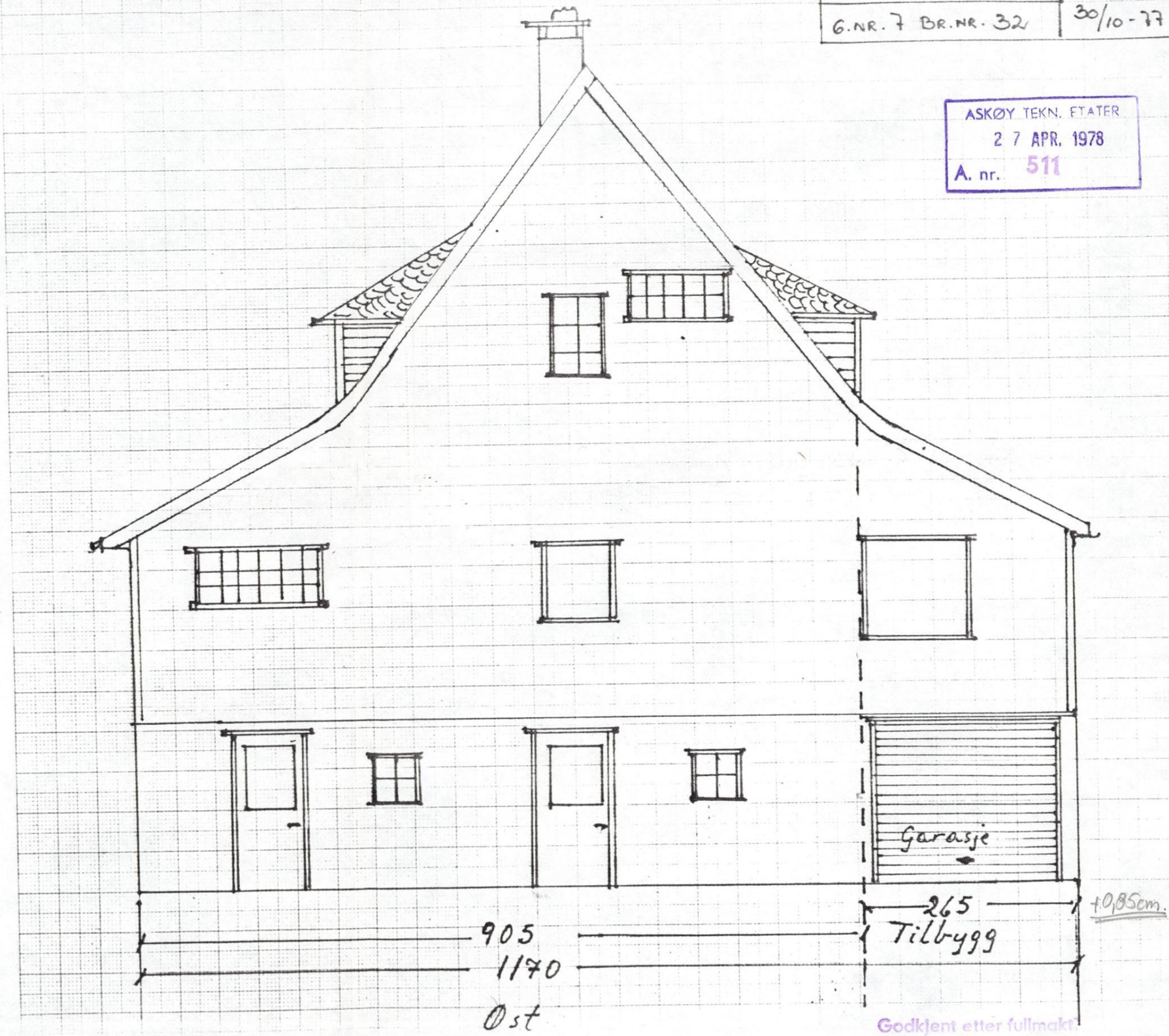
ASKØY TEKN. ETATER
27 APR. 1978
A. nr. 511



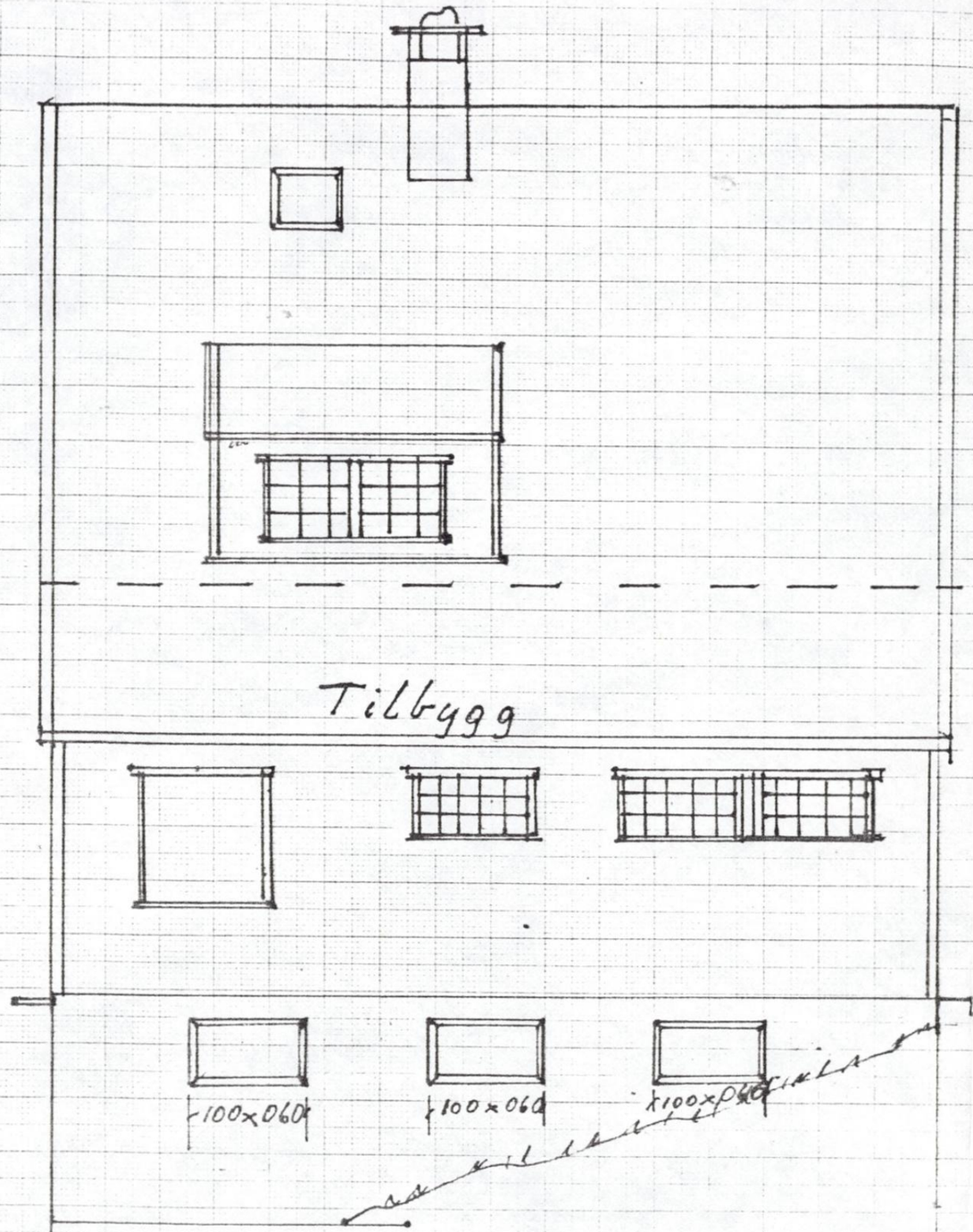
Godkjent etter fullmakt.
Bygningssjefen i Askøy
29/4 1978

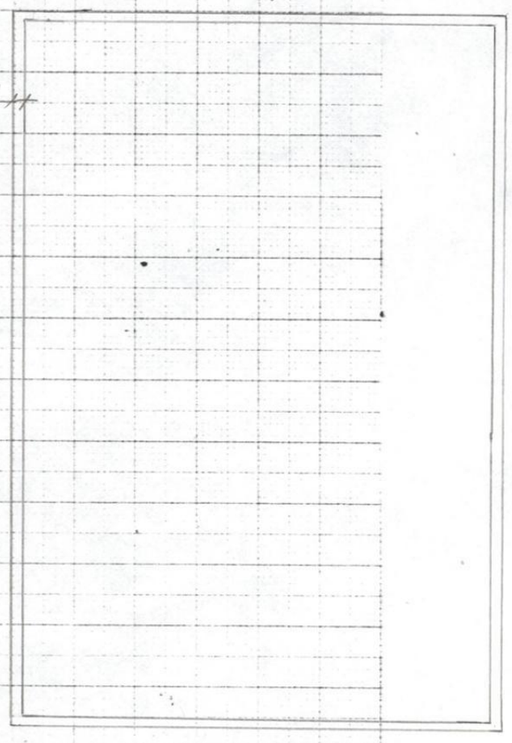
BJØRG MYRDAN KLEPPESTØ	MÅL 1:50
G.NR. 7 BR.NR. 32	30/10-77

ASKØY TEKN. ETATER
27 APR. 1978
A. nr. 511



Godkjent etter fullmakt
Bygningssjefen i Askøy
29/4 1978





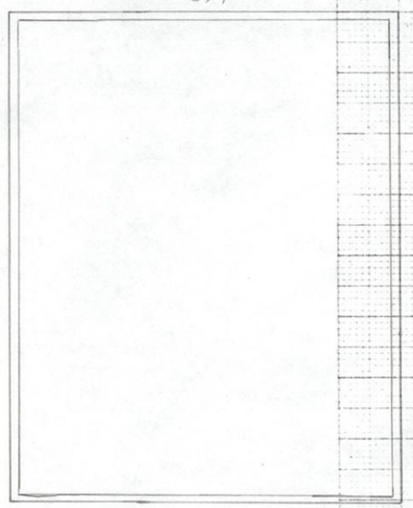
1etasje 1:100

- BRA : 11,4 x 7,75 = 88,35 ≈ 88m²

ASKØY TEKN. ETATER
27 APR. 1978
A. nr. 511

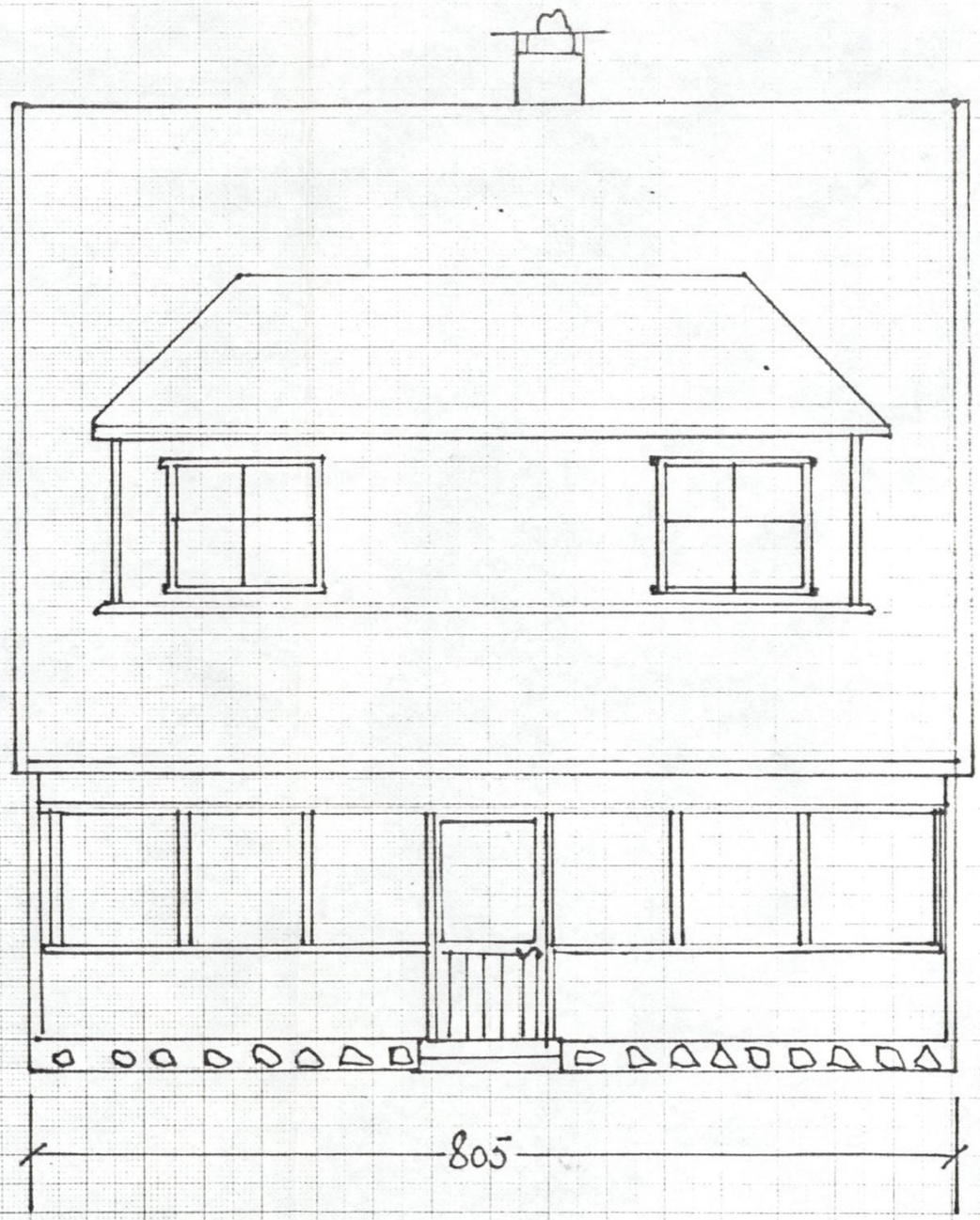
BJØRG MYRDAN KLEPPESTØ	MÅL: 1:50
G.NR. 7 BR.NR. 32	30/10-77

Godkjent etter fullmakt,
Bygningssjefen i Askøy
29 / 4 19 78



2 etasje 1:100

BRA. : 7,75 × 6,4 = 49,6 ≈ 50m²



SYD

ASKØY TEKN. ETATER
27 APR. 1978
A. nr. 511

BJØRG MYRDAL KLEPPESTØ	MÅL 1:50
G NR. 7 BR NR. 32	30/10-77.

Godkjent når fullført
Bygningssjefen i Askøy
29/4 1978

Askøy kommune

Adresse: Postboks 323, 5300 Kleppestø

Telefon: 56 15 80 00

Utskriftsdato: 19.02.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gamle Kleppestøvegen 23, 5300 KLEPPESTØ								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒
Frist for ferdigstilling i henhold til brukstillatelse er utløpt.	☐

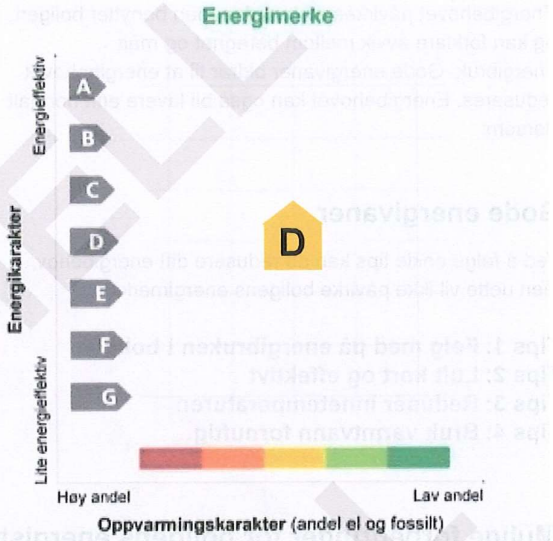
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Kleppestøvegen 23
Postnr	5300
Sted	KLEPPESTØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	32
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	13600007
Bolignr.	H0101
Merkenr.	5691b81b-a609-45d8-9b8a-9a349ef171d6
Dato.	



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.

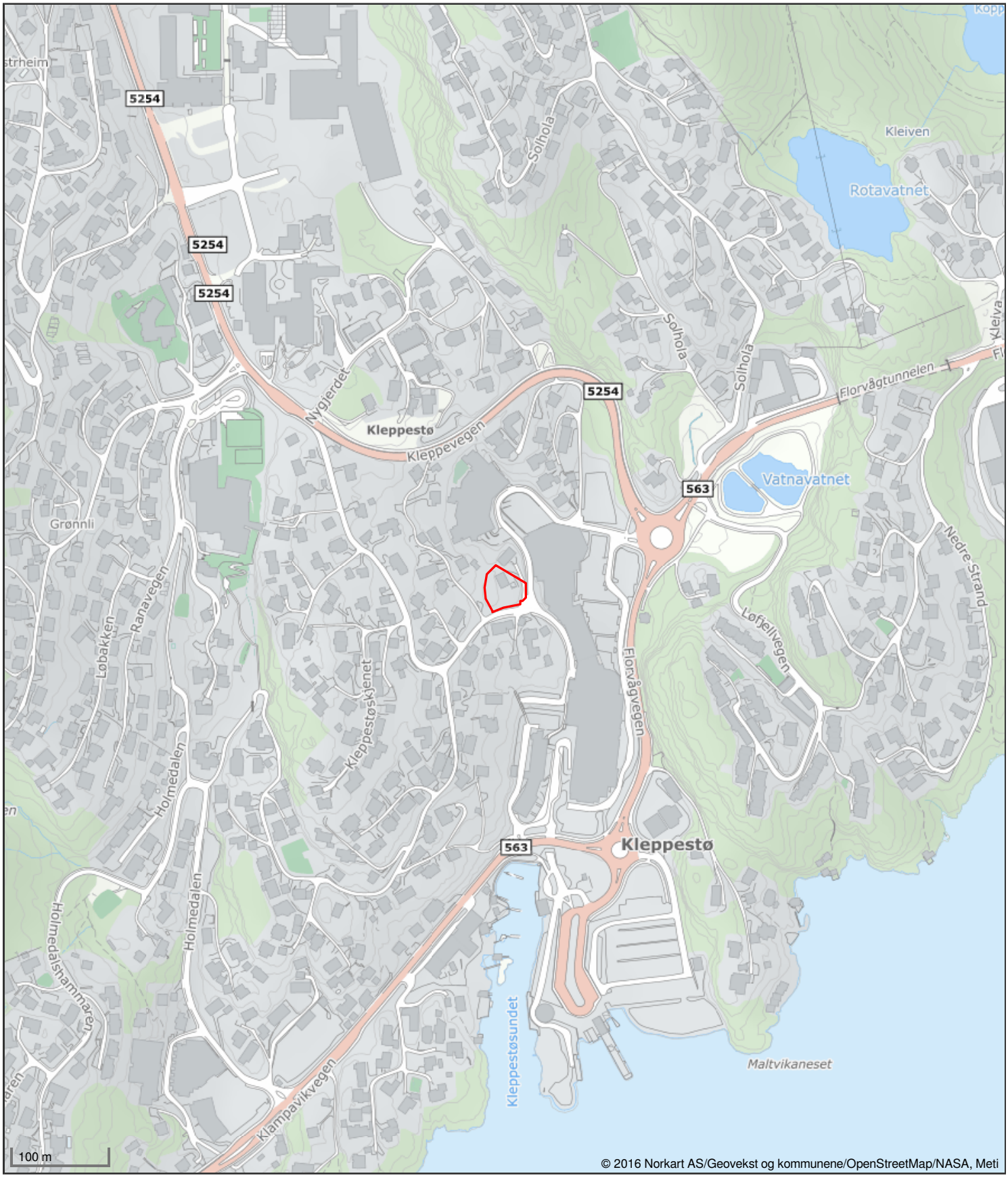
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 19.02.2026

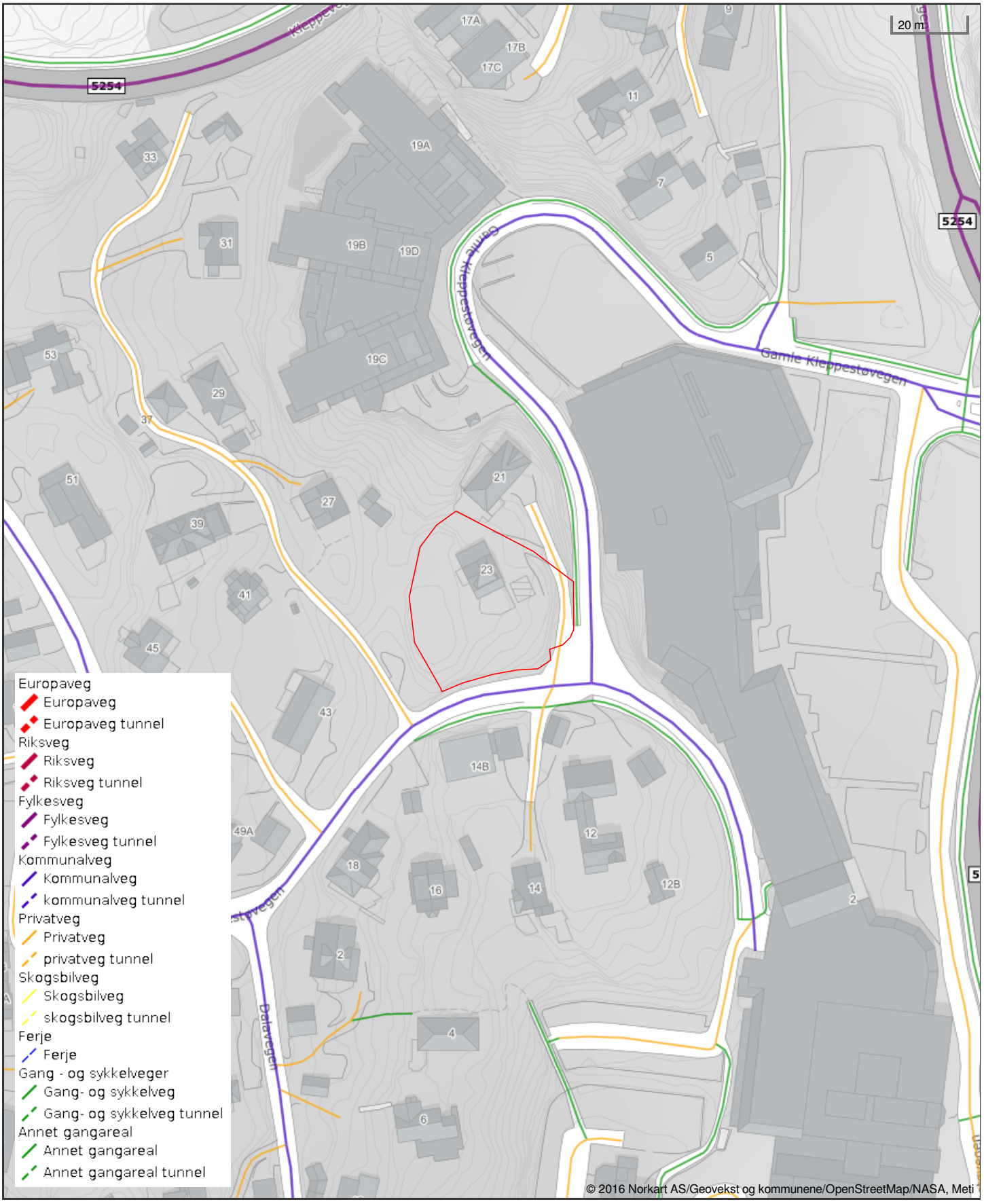
Oversiktskart for eiendom 4627 - 7/32//



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.

Utskriftsdato: 19.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 7/32//



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

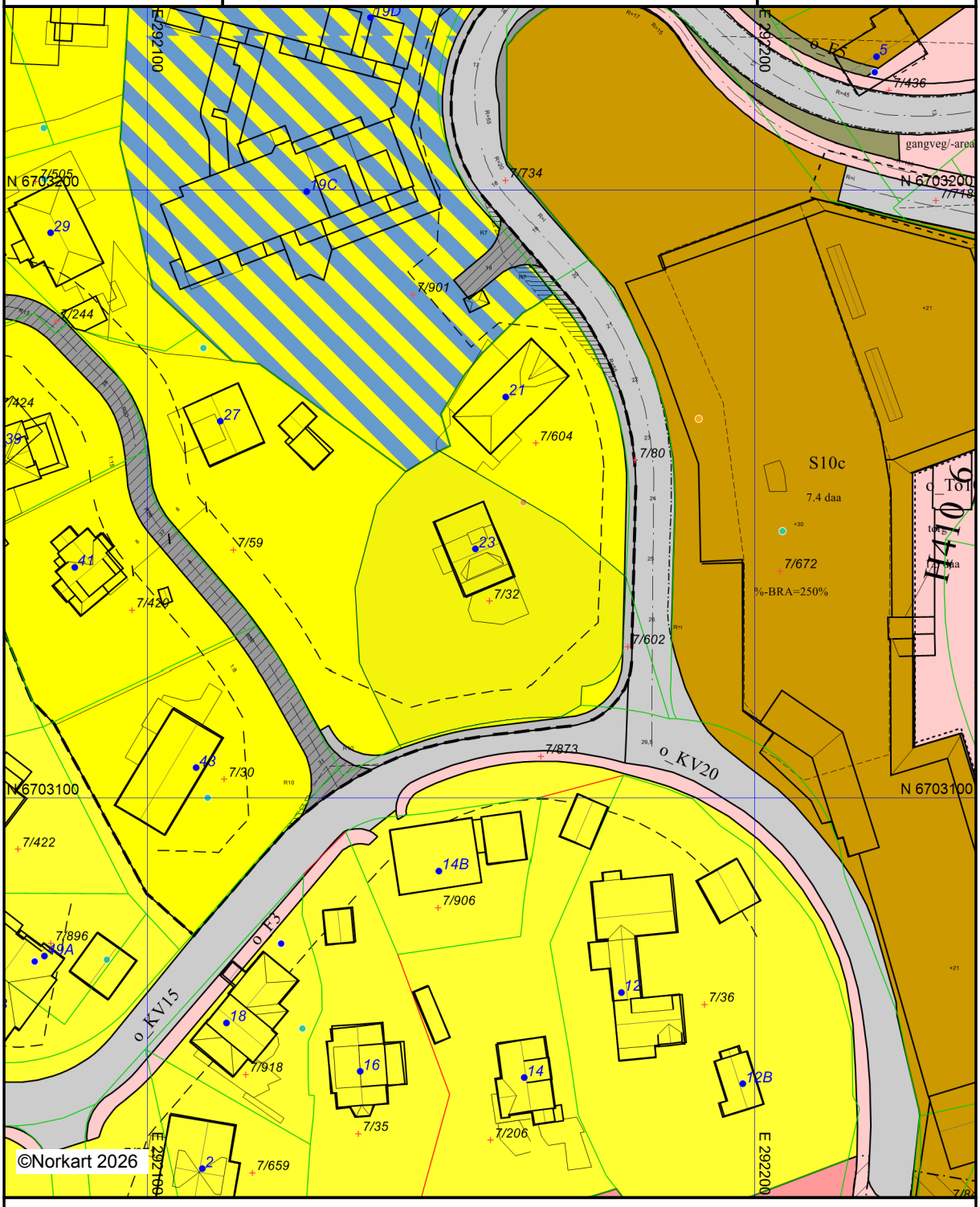
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/32
Adresse: Gamle Kleppestøvegen 23
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Bolig/Kontor
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Sentrumsformål
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
Kjøreveg
Fortau
Torg
Gang- og sykkelveg
Gangveg, gangareal eller gågate
Sykkelanlegg
Annen veggrunn, teknisk anlegg
Annen veggrunn, grøntarea
Parkeringshus eller -anlegg
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Ras- og skredfare
Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Infrastrukturgrense
Infrastrukturgrense
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Regulerthøyde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kjørefelt
Tunnel
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør

Matrikkelkart
Abc Tekst eiendom
Grunneiendom
Hjelpelinje fiktiv
Grense .lte. 13 cm
Usikre grenser

Matrikkel Adresse
Abc Tekst for Vegadresse
Vegadresse

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

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

Utskriftsdato: 19.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Kleppestøvegen 23, 5300 KLEPPESTØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 1 477 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 1 521 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	477 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=477)
Navn	Plan 8-02 - Omregulering Terrassehusprosjekt Nedre Kleppestø
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12804/477_Godkjente_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 525 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 2 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/32
Adresse: Gamle Kleppestøvegen 23
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Skipsled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

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