


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hetlevikvegen 81 , 5304 HETLEVIK

 ASKØY kommune

 gnr. 13, bnr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1329

Eiendomsverdi ref nr: EP5667

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



## Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



**NITO**

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

## Enebolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Takrenner i plast.

Veggene har murkonstruksjon. Fasaden har pussede murfasader.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er datert fra 2007-2010.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken på loft. Oppmålt til ca 7m2

Terrasse på bakkeplan. Oppmålt til ca 20m2.

Utvendig tretrapp til loft.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert,

uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal

bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er

vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis

noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres

ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal

bruksslitasje.

Støpt gulv / tregulv mot grunn, Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.

Det er ikke montert trapp mellom 1 etasje og loft.

Innvendig har boligen malte glatte dører i 1 etasje, hvite malte

fyllingsdører på loft.

Det er lekkasje fra innebygget varmtvannsbereder og det er skader

på overflater på vegger og gulv.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2.3m2

Bad med innredning og overflater fra 2021

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til

toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm .

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

og dusjvegger.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt fra stue. RH i veggen ble målt til 37.4%, ingen utslag ved

måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ

luftfuktighet på 37.4% ved en temperatur på 21.1 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

Bad/vaskerom - 3.2m2

Bad med overflater fra 2011

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket

til toppen av membranen ved dørterskelen er 0cm. Gulvet er flatt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt fra gang. RH i veggen ble målt til 47.8%, ingen utslag ved

måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ

luftfuktighet på 47.8% ved en temperatur på 21.7 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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Oppvaskmaskin bør justeres, står for langt inne.

Noe fuktmerker i benkeplate ved oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og

stekeovn.

Det er ventilator i platetopp med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og malte overflater på vegger og tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er opplyst i søknad om bruksendring at det skal monteres

balansert ventilasjon. Dette er ikke utført på befaringstidspunkt.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er innebygget mellom toalettrom og kjøkken.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i entre, stue og på bad i 1 etasje, på bad på loft.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

EI-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens

kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av

autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske

anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar

med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav

til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter

forskrift

# Beskrivelse av eiendommen

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har betonggrunnmur. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

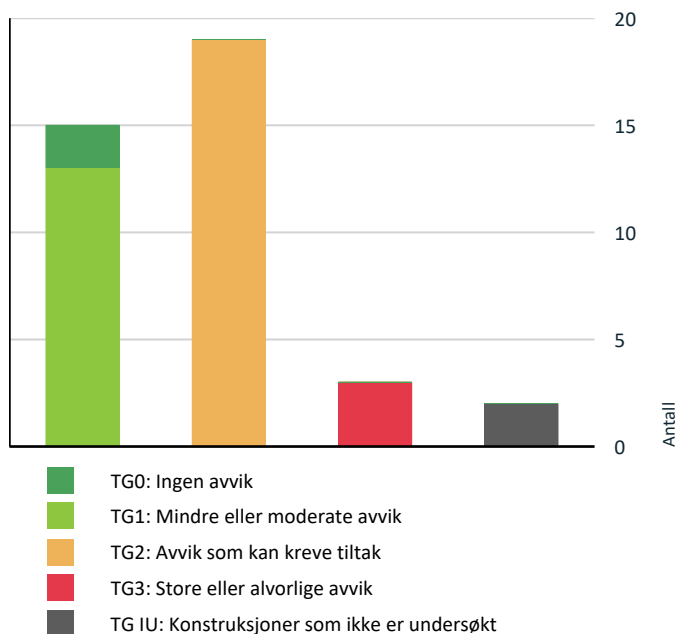
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen er vist som enebolig med 2 soverom og innvendig trapp mellom etasjene.

Det er i dag etablert 1 leilighet pr etasje, med 3 soverom i 1 etasje og 2 soverom på loftet.

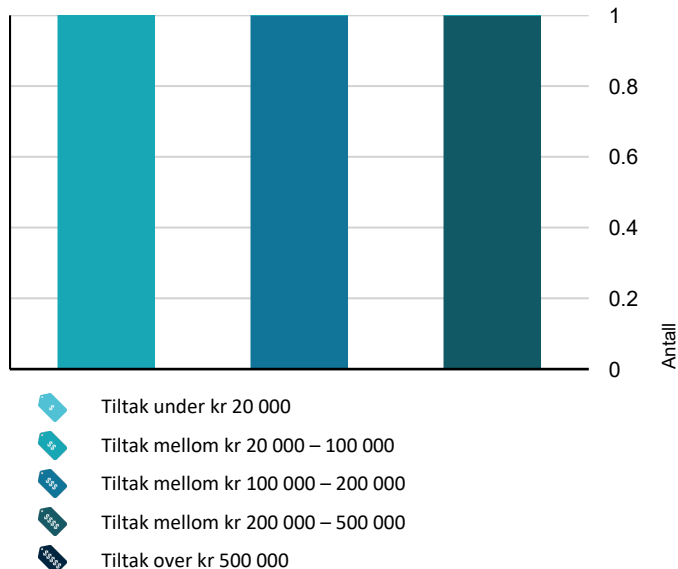
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom - 2.2m2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken - 31.3m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 2.3m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken - 25m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom - 3.2m2 > Overflater  
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom - 3.2m2 > Overflater  
Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom - 3.2m2 > Sluk,  
membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom - 3.2m2 >  
Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1947

**Kommentar**  
Kilde: PropCloud

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

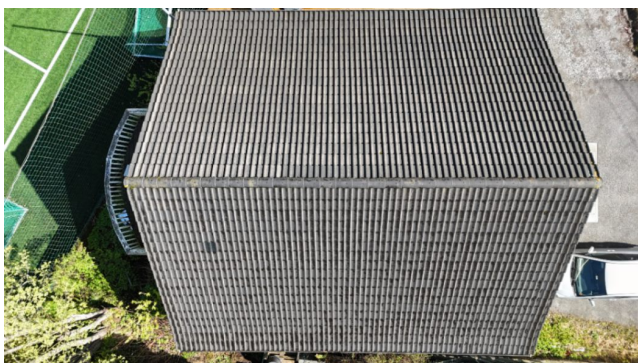
*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Egenerklæring



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner i plast.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er lekkasje fra renneskjøter.  
Det mangler nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renneskjøter må byttes/tettes.  
Det må monteres nedløp.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasaden har pussede murfasader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere plasser i mur det bør fylles i for å unngå inndriv av vann i veggkonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes arbeid på fasaden.



Gliper mellom listverk og mur, bør tettes, gleder flere plasser.

# Tilstandsrapport



Åpninger bør støpes igjen.



Flere området er med åpninger som bør tettes.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen luker eller mulighet for inspeksjon annet en ved visuell kontroll av plateledning i himling. Det er ingen nedbøyninger eller tegn til lekkasje. Konstruksjonen er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduene er datert fra 2007-2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dør til loft er vanskelig og åpne/lukke, det må påberenges justering eller utskiftning av døren.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken på loft. Oppmålt til ca 7m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påberegnes spyling og maling av terrassebord og rekkverk.  
Det må etableres søylepunkt, søyle står løst på noen klosser.  
Spennet er for langt for drager, det bør monteres en søyle til på midten eller bytte drager.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak for å lukke nevnt avvik.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan. Oppmålt til ca 20m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord ligger løst, arbeid må ferdigstilles.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig tretrapp til loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjon er værslitt og det må utføres normalt periodisk vedlikehold, vasking og maling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak.



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet vannlekkasje må trolig deler av laminat gulvet på kjøkken og veggplater i samme område byttes ut.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak.



svelling / buling i skjõt



Manglende overgangslist eller terskel



Fukt skader i veggplater og listverk

## TG 1 Overflater - loft

### Beskrivelse

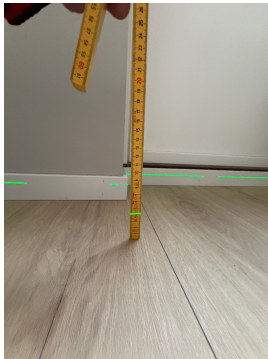
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt gulv / tregulv mot grunn, Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.



## TG IU Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er ikke montert trapp mellom 1 etasje og loft.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører i 1 etasje, hvite malte fyllingsdører på loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Det mangler listverk på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Det må påberegnes tiltak.



## TG 3 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er lekkasje fra innebygget varmtvannsbereder og det er skader på overflater på vegger og gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på overflater grunnet lekkasje

Det må åpnes opp mer for å kartlegge omfang av vannskade i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## VÅTROM

1.ETASJE > BAD - 2.3M2

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bad med innredning og overflater fra 2021

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1.ETASJE > BAD - 2.3M2

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1.ETASJE > BAD - 2.3M2

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm .

## 1.ETASJE > BAD - 2.3M2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 1.ETASJE > BAD - 2.3M2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1.ETASJE > BAD - 2.3M2

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



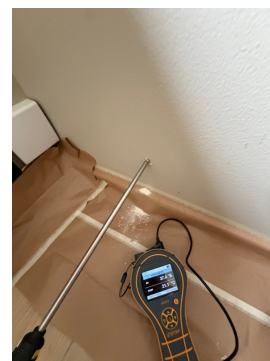
## 1.ETASJE > BAD - 2.3M2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

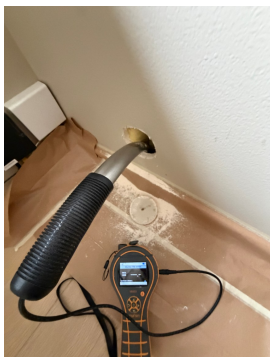
#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue. RH i vegggen ble målt til 37.4%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 37.4% ved en temperatur på 21.1 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



# Tilstandsrapport



LOFT > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## Generell

### Beskrivelse

Bad med overflater fra 2011



LOFT > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

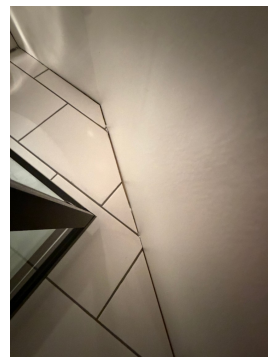
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater. Det bør monteres list i overgang tak/vegg eller silikon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.



LOFT > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0cm. Gulvet er flatt.

### 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 avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

# Tilstandsrapport



Det mangler terskel eller annen løsning på overgang.

LOFT > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



LOFT > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

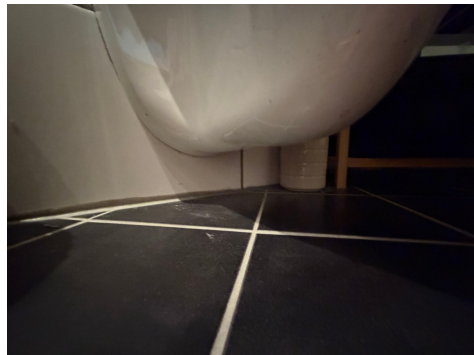
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sisterner pågå over lang tid uten å bli oppdaget.



LOFT > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

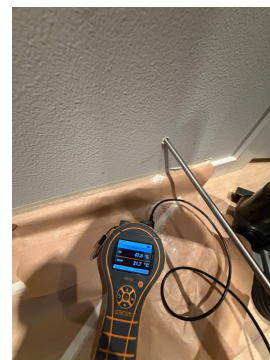
LOFT > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

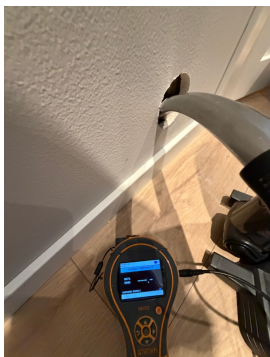
### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. RH i vegg ble målt til 47.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 47.8% ved en temperatur på 21.7 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



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 31.3M2

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Oppvaskmaskin bør justeres, står for langt inne.  
Noe fuktmerker i benkeplate ved oppvaskmaskin.



### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 31.3M2

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



### LOFT > STUE/KJØKKEN - 25M2

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

### LOFT > STUE/KJØKKEN - 25M2

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er ventilator i platetopp med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTRUM - 2.2M2

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og malte overflater på vegger og tak.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Store deler av toalettrommet må rives grunnet vannlekkasje fra bereder.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TC 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

### TC 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TC 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er opplyst i søknad om bruksendring at det skal monteres balansert ventilasjon. Dette er ikke utført på befaringstidspunkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TC 1 Ventilasjon - loft

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TC 3 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er innebygget mellom toalettrom og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lekkasje på varmtvannstanken

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannstanken må skiftes ut. konstruksjon må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i entre, stue og på bad i 1 etasje, på bad på loft.

#### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Oppgradert i ulike perioder. ikke totan rehabilitert i en omgang.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring på el arbeid utført under selgers eietid.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.

Det bør monteres deksel rundt sikringer i 1 etasjer.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre sprekker og riss i grunnmur.  
Flere åpninger som bør støpes igjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type  
Utvendige vannledninger er av ukjent type  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

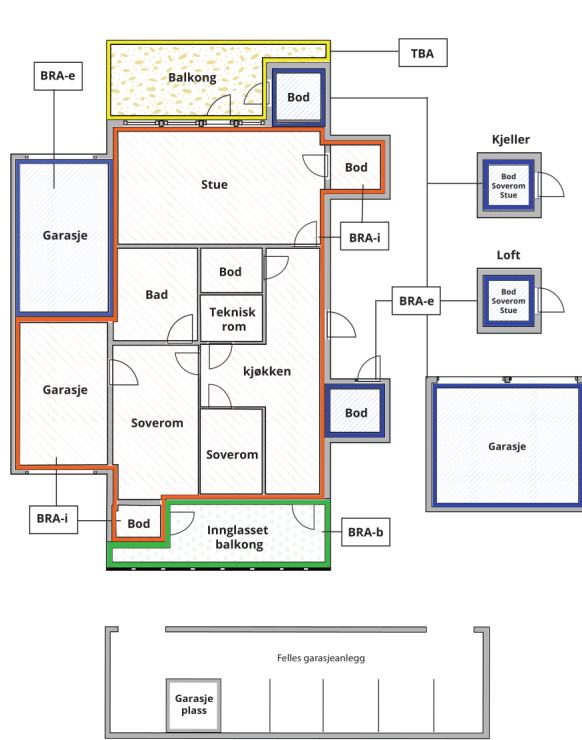
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	80			80	
Loft	46			46	7
<b>SUM</b>	<b>126</b>				<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 3m <sup>2</sup> , toalettrom - 2.2m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 31.3m <sup>2</sup> , bad - 2.3m <sup>2</sup> , soverom - 6.2m <sup>2</sup> , soverom - 11m <sup>2</sup> , soverom - 19.2m <sup>2</sup>		
Loft	Entré - 3.6m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 25m <sup>2</sup> , bad/vaskerom - 3.2m <sup>2</sup> , soverom 6.3m <sup>2</sup> , soverom - 6.4m <sup>2</sup>		

### Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen er vist som enebolig med 2 soverom og innvendig trapp mellom etasjene.

Det er i dag etablert 1 leilighet pr etasje, med 3 soverom i 1 etasje og 2 soverom på loftet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	13	170		0	501.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hetlevikvegen 81

### Hjemmelshaver

Hatletvedt Maren Næss, Klepestø Sondre  
Thorsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hetlevik på Askøy med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har nærhet til sjø og kystmiljø, og fremstår rolig. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud i nærområdet. Klepestø sentrum med butikker, kollektivterminal og hurtigbåtforbindelse til Bergen sentrum ligger innen kjøreavstand. Området har gode forbindelser til øvrige deler av Askøy og Bergen via hovedveinettet. Nærområdet byr på sjønære omgivelser og turmuligheter langs kystterreng og omkringliggende friområder. Adkomst via offentlig vei.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Ukjent - punkt oppdateres i forbindelse med ferdigstilling av rapport. Er det septik, eller offentlig avløp?

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.