

aktiv.





Daglig leder | Salgsleder | Eiendomsmegler |

## Oliver Faraji

**Mobil** 466 27 669

**E-post** oliver.faraji@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 81 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 271 140,-  
**Selger:** Sondre Thorsen Kleppesø  
Maren Næss Hatletvedt

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1947  
**BRA-i/BRA Total** 126/126 kvm  
**Tomtstr.:** 501.1 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 170  
**Oppdragsnr.:** 1503260120

# Flott enebolig over to plan, med en barnevennlig beliggenhet | Kort vei til buss, skole og barnehage

Aktiv Eiendomsmegling v/ Oliver Faraji har gleden av å presentere Hetlevikvegen 81. Flott enebolig over to plan, med en barnevennlig beliggenhet. Boligen har gode utearealer med altan på loftet på ca. 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken, samt terrasse på bakkeplan på ca. 20 m<sup>2</sup>. Dette gir gode soner for uteopphold i begge etasjer.

Kort oppsummert:

- To boenheter fordelt over 2 etasjer (ikke godkjent).
- Rammetillatelse fra næring til bolig.
- Åpen stue-/kjøkkenløsning i begge etasjer.
- Altan fra loft ca. 7 m<sup>2</sup> og terrasse på bakkeplan ca. 20 m<sup>2</sup>.
- Bad fra 2021 i 1. etasje.
- To kjøkken med innredning og hvitevarer.
- Ca. 20 meter til nærmeste bussholdeplass
- 800 meter til Hetlevik skole.
- 15 min gange til Soltun barnehage.
- 8 min med bil til Strusshamn senter.

Velkommen på visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	70
Nabolagsprofil .....	103
Budskjema .....	112

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 126 kvm

BRA totalt: 126 kvm

TBA: 7 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 80 kvm

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>

2. etasje

BRA-i: 46 kvm

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>

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

7 kvm

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

501.1 kvm

### **Beliggenhet**

Eiendommen i Hetlevikvegen 81 ligger i et fredelig og etablert boligområde i Hetlevik på Askøy, et sted som er kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til sjø og natur. Her bor du i et nabolag som oppleves trygt og harmonisk, med lite trafikk og et godt lokalmiljø som gjør det enkelt å trives fra første dag. Området består hovedsakelig av eneboliger, noe som gir en åpen og luftig følelse med god plass mellom husene og et rolig bomiljø.

Fra eiendommen er det kort vei til skole og barnehager. Hetlevik skole ligger bare rundt 8 minutters gange unna, og flere barnehager finnes innen 6–15 minutters kjøring, noe som gjør hverdagen enkel for familier med barn. Ungdomsskole og videregående skoler ligger også innen komfortabel avstand, slik at barn og unge har gode og trygge skoleveier.

Kollektivtilbudet er godt ivaretatt med bussholdeplassen Hetlevik idrettsbane kun 1 minutt unna, og herfra går bussforbindelser videre mot Kleppestø og Bergen.

Hetlevik byr på flotte turmuligheter og nærhet til både skog og sjø. Her kan du ta turer i variert terreng, utforske kyststier eller nyte nærheten til vannet. For de som er aktive ligger Hetlevik IL sin fotballbane kun 2 minutter unna, og Hetlevik skole har en aktivitetssal rundt 11 minutter fra eiendommen. Treningssentre som Energi Trening og Family Sports Club Askøy ligger innen 10–12 minutters kjøring, og gir gode muligheter for både hverdagsaktivitet og trening.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Spar Follese rundt 24 minutter til fots og Rema 1000 Strusshamn omtrent 8 minutter med bil. I tillegg ligger Strusshamn Senter og apoteket kun 8 minutter unna, noe som gir et godt og variert servicetilbud i nærområdet.

Alt i alt tilbyr Hetlevikvegen 81 en beliggenhet som kombinerer trygghet, naturnærhet og praktiske avstander til det du trenger i hverdagen. Dette er et sted der man kan leve godt, med både ro og tilgjengelighet i perfekt balanse.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

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

Nedløp og beslag:

Takrenner i plast.

Veggkonstruksjon:

Veggene har murkonstruksjon. Fasaden har pussede murfasader.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er datert fra 2007-2010.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

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

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

## TG2

### Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er lekkasje fra renneskjøter.

Det mangler nedløp.

Konsekvens/tiltak: Rennerskjøter må byttes/tettes.

Det må monteres nedløp.

### Veggkonstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes arbeid på fasaden.

### Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

### Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. 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.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassebord ligger løst, arbeid må ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes tiltak.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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: Det må påberegnes tiltak for å lukke nevnt avvik.

### Utvendige trapper

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

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes tiltak.

### Overflater

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

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes tiltak.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det mangler listverk på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det må påberegnes tiltak.

#### 1.Etasje - Bad - 2.3m<sup>2</sup> - Ventilasjon

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.

#### Loft - Bad/vaskerom - 3.2m<sup>2</sup> - Overflater vegger og himling

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Det bør monteres list i overgang tak/vegg eller silikon.

Konsekvens/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 - 3.2m<sup>2</sup> - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/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.

#### Loft - Bad/vaskerom - 3.2m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess 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 - 3.2m<sup>2</sup> - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

#### 1.Etasje - Stue/kjøkken - 31.3m<sup>2</sup> - Avtrekk

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

Konsekvens/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 - 25m<sup>2</sup> - Avtrekk

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

Konsekvens/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.

Ventilasjon

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.

Grunnmur og fundamenter

Mindre sprekker og riss i grunnmur.

Flere åpninger som bør støpes igjen.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3

Andre innvendige forhold

Skader på overflater grunnet lekkasje

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

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes tiltak for å lukke avviket.

1.Etasje - Toalettrom - 2.2m<sup>2</sup> - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Store deler av toalettrommet må rives grunnet vannlekkasje fra bereder.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Lokal utbedring må utføres.

Varmtvannstank

Det er lekkasje på varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak: Varmtvannstanken må skiftes ut. konstruksjon må utbedres.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
Konsekvens/tiltak: Det er ingen luker eller mulighet for inspeksjon annet en ved visuell kontroll av platekledning i himling. Det er ingen nedbøyninger eller tegn til lekkasje.  
Konstruksjonen er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendige trapper

Det er ikke montert trapp mellom 1 etasje og loft.

Helse, miljø og sikkerhet

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.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bergen bygg system

Beskrivelse av arbeidet: Et helt nytt bad er etablert i 1 etasje der hvor alt er nytt av både vegger fliser rør og elektrisk

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er helt ny membran og sluk på bad.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Bergen bygg system

Beskrivelse av arbeidet: Helle 2 etasje ble etablert i 2011

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Ja

Falle var litt dårligere tidligere det er rettet opp i og bedret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Comfort og Tertnes entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Laget bedre fall mot septik

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kleppestø bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt elektrisk til et nytt bad og 2 kjøkken.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Helle 2 etasje er ny i 2011

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Bygget på en etasje med skrå tak.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Har vært et næringsbygg tidligere nå er det etablert bolig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Er endret fra næring til bolig

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- Ja

Er en leilighet oppe og en nede

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- Ja

De holder på å etablere ny vei like i nærheten skal være ferdig 2027

## **Innhold**

Boligen inneholder:

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>

## **Standard**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Oliver Faraji har gleden av å presentere Hetlevikvegen 81. Eiendommen fremstår som en bolig over to plan med en romslig og funksjonell planløsning. Boligen har gode utearealer med altan på loftet på ca. 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken, samt terrasse på bakkeplan på ca. 20 m<sup>2</sup>. Dette gir gode soner for uteopphold i begge etasjer. Eiendommen ligger i et fredelig og etablert boligområde i Hetlevik på Askøy, med nærhet til sjø, natur og gode servicetilbud. Videre er det kort vei til både skole, barnehage og bussholdeplass.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger hvor boligen er vist som en enebolig med to soverom, kontor og innvendig trapp mellom etasjene, men det er avvik fra disse. I dag er boligen innredet med én boenhet i hver etasje, med tre soverom i 1. etasje og to soverom på loftet, noe som gir en annen romdisponering enn opprinnelig godkjent løsning. Bruksendring må søkes om- og godkjennes av kommunen.

Stue:

Boligen har to stuer, én i hver etasje, begge med åpen løsning mot kjøkken. I 1. etasje utgjør stue og kjøkken et samlet areal på 31,3 m<sup>2</sup>, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har en praktisk planløsning som gir naturlige soner for opphold og bespisning. På loftet er stue og kjøkken samlet i et areal på 25 m<sup>2</sup>, hvor stuen har utgang til altanen, noe som gir en god sammenheng mellom inne- og utearealer. Begge stuene har gode møbleringsmuligheter og fremstår som lyse oppholdsrom.

Kjøkken:

Kjøkkenet i 1. etasje har IKEA-innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet på loftet

har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Begge kjøkkenløsningene er åpne mot stue, noe som gir en sosial og funksjonell løsning i oppholdsrommene.

#### Soverom:

Boligen har totalt fem soverom, hvor tre er plassert i 1. etasje og to på loftet. Soverommene i 1. etasje er på henholdsvis 6,2 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> og 19,2 m<sup>2</sup>, og gir god variasjon i størrelse med plass til seng og tilhørende møblering. Soverommene på loftet er på 6,3 m<sup>2</sup> og 6,4 m<sup>2</sup>, og har plass til standard soveromsinnredning. Rommene er fordelt på begge etasjer og gir en praktisk oppdeling.

#### Bad:

Badet i 1. etasje er oppgradert i 2021 og har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt malt himling. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger. På loftet er det bad/vaskerom med flislagte vegger og gulv, malt tak og elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Toalettrom:

I 1. etasje er det et separat toalettrom på 2,2 m<sup>2</sup> med flislagt gulv og malte overflater på vegger og himling.

#### Entré:

Boligen har entré i begge etasjer, på henholdsvis 3 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 3,6 m<sup>2</sup> på loftet. Rommene gir adkomst til etasjene og videre fordeling til øvrige rom.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering på egen eiendom.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen

hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

### Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

-----  
81 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 271 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 288 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 290 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 22 472 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og eiendomsskatt. Merk at oppgitt beløp er en årsprognose mottatt fra kommunen. Fakturert beløp i 2025 var på kr 19 825,03,-.

Tømming av septiktank er ikke inkludert i kommunale avgifter. Årlig beløp er kr 3 250,-.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 7229,24- per år. I tillegg vil alle tømminger av restavfallsbeholderene faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 071 491 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 285 963 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Det er benyttet skatteetatens kalkulator for utregning av formuesverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 13, bruksnummer 170 i Askøy kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4627/13/170:

13.06.1947 - Dokumentnr: 2935 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4627 Gnr:13 Bnr:128

01.01.2020 - Dokumentnr: 1582018 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1247 Gnr:13 Bnr:170

13.06.1947 - Dokumentnr: 2935 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:13 Bnr:128 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:13 Bnr:128 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:13 Bnr:128 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

- Selgeren (bnr 128) forbeholder seg til vann på den den fraskilte parsellen i tilfelle dette finnes. Gjerdeplikten hviler på parsellen (bnr 170).

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er gitt tillatelse til bruksendring fra næring til bolig. Det foreligger noen mangler for å ferdigstille tiltaket. Når tiltaket er ferdigstilt må det søkes til kommunen om ferdigattest. Det foreligger tegninger, men det er noe avvik fra disse. Ene soverommet i første etasje er opprinnelig stue og stue er opprinnelig hall med trapp opp til andre etasje. Soverommene på loft er opprinnelig kontor og bod, og deler av ene soverommet har opprinnelig trapperom. Det foreligger ingen bruksendring av arealet. Det er i dag innredet som to leiligheter uten innvendig trapp, men er opprinnelig godkjent som en enhet med innvendig trapp.

Vilkår for tillatelsen

Vilkår for midlertidig dispensasjon

- Regulert avkjørsel må opparbeides i tråd med reguleringsplanen, når pågående utbedring av fylkesvegen er gjennomført

Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest

- Saksbehandlingsgebyr må være betalt

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger stemplet 03.06.2004.

- Melding om tiltak, utskiftning av tak med ny etasje og fasadeendring datert 30.06.2004. Meldingen er behandlet og funnet i orden.

- Tegning stemplet med godkjenning på vilkår 30.06.2004.

- Tegninger bruksendring datert 28.01.2023.

- Tillatelse til bruksendring fra næringsbygg til bolig datert 23.04.2026.

Byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

## **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Vann: Offentlig vann.

Avløp: Septiktank.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, kjøreveg, annen veggrunn - grøntareal og fortau.

Reguleringsplaner:

Planid: 409

Plannavn: Ny fylkesveg Slettebrekka - Hetlevik, gbnr. 12/221 m.fl. og 13/125 m.fl.

Ikrafttredelse: 06.10.2017

Delarealer:

Delareal 467 m2

Formål Boligbebyggelse

Delareal 4 m2

Formål Kjøreveg

Delareal 25 m2

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Delareal 2 m2

Formål Fortau

Hensynssoner i reguleringsplanen:

Delareal 130 m2

RPHensynsonenavnH140

RPSikring Frisikt

Delareal 259 m2

RPHensynsonenavnH220\_3

Kommuneplan:

Planid: 9001

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023

Ikrafttredelse: 13.12.2012

Delareal:

Delareal 501 m2

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Hensynssoner i kommuneplanen:

Delareal 392 m2

KPHensynsonenavnH220\_2

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid:

Planid: 9002

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status: Planforslag

- I planforslaget er eiendommen avsatt til boligbebyggelse og er berørt av hensynssone for støy (gul sone) og sikringsone (høyderestriksjoner Avinor).

I følge kommunen er det ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnpakke kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter kr 10 000,-, markedspakke kr 20 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 8 990,- og visninger/overtakelse kr 3 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Oliver Faraji  
Daglig leder | Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner  
oliver.faraji@aktiv.no  
Tlf: 466 27 669

### **Ansvarlig megler bistås av**

Oliver Faraji  
Daglig leder | Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner  
oliver.faraji@aktiv.no  
Tlf: 466 27 669

### **Oppdragstaker**

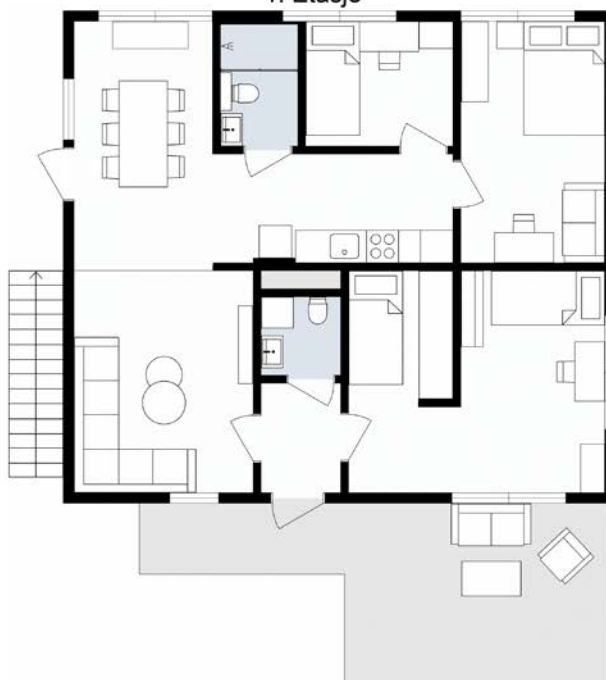
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

### **Salgsoppgavedato**

22.05.2026

# Bilder

Hetlevikvegen 81  
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

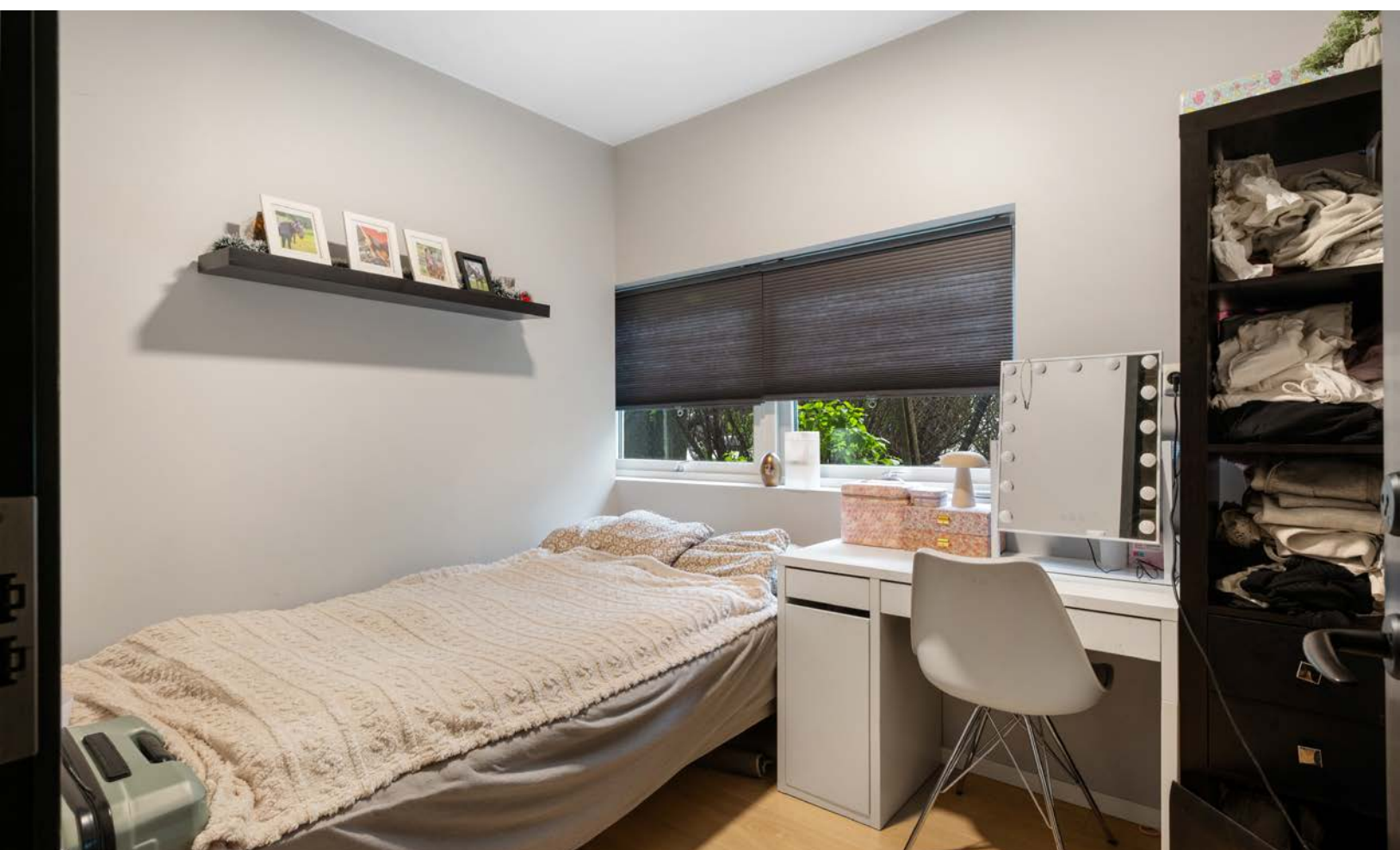
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









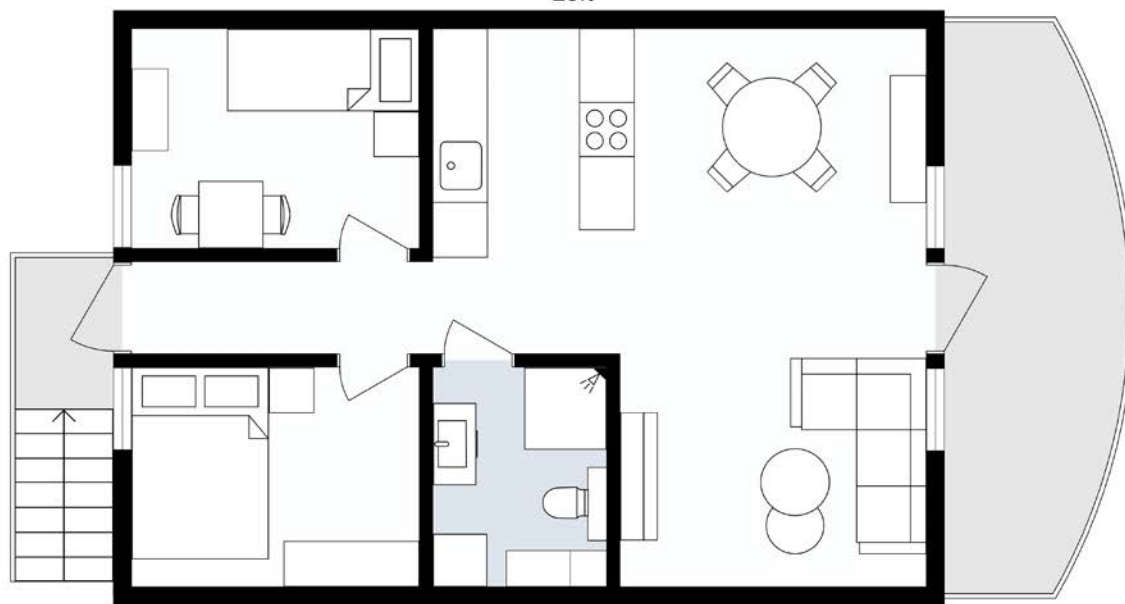






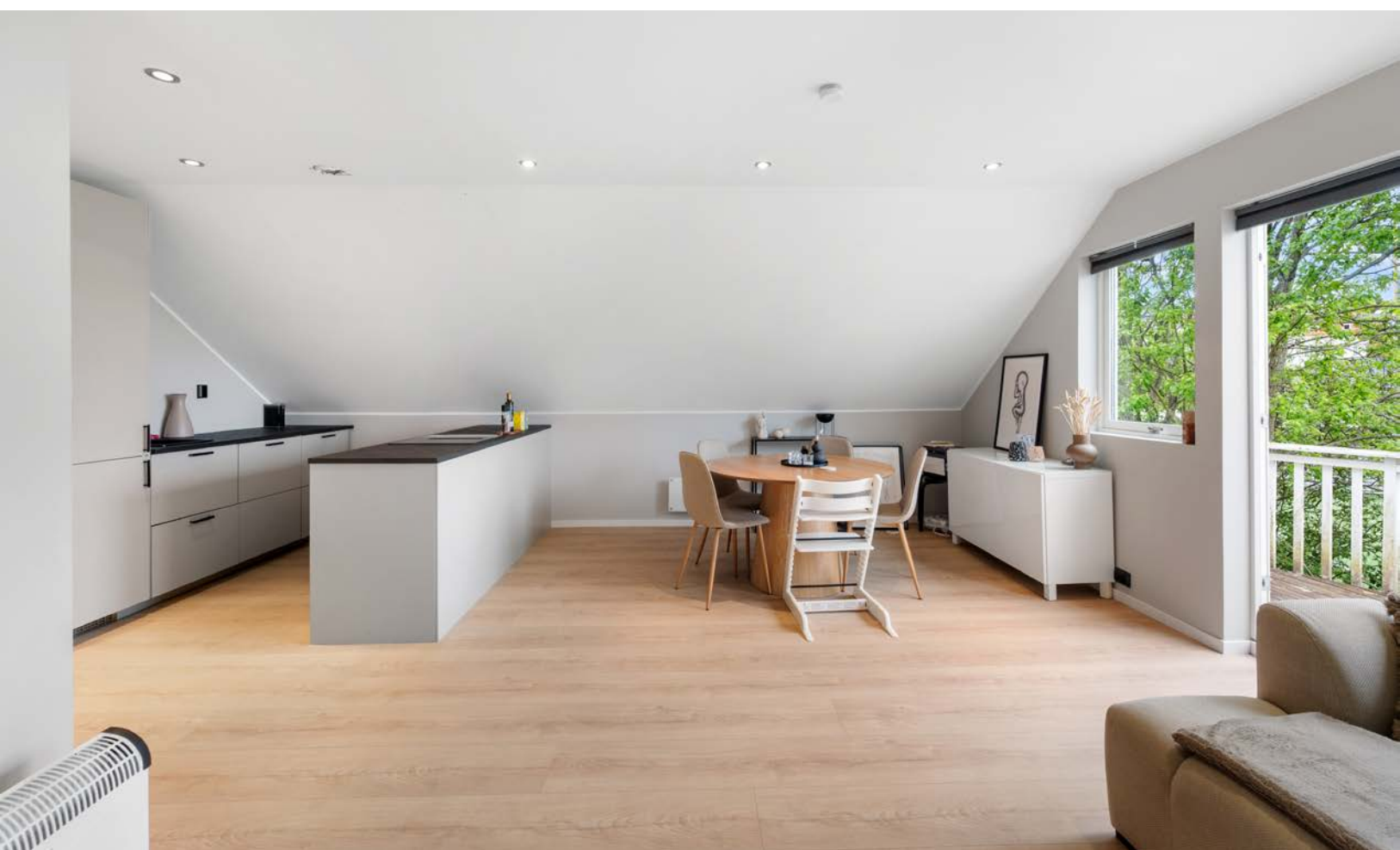
Hetlevikvegen 81

Loft



Arealsskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
























# Vedlegg

# 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 byggeregler

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
- løssøre 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 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

## 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.

### INNENDIG

[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

El-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

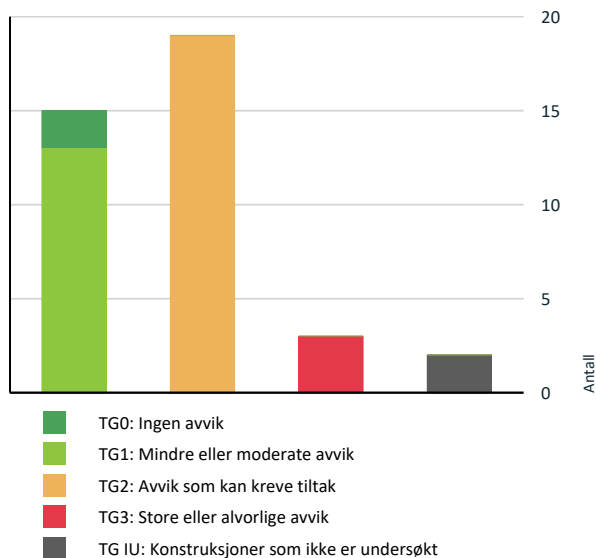
[Gå til side](#)

## 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.

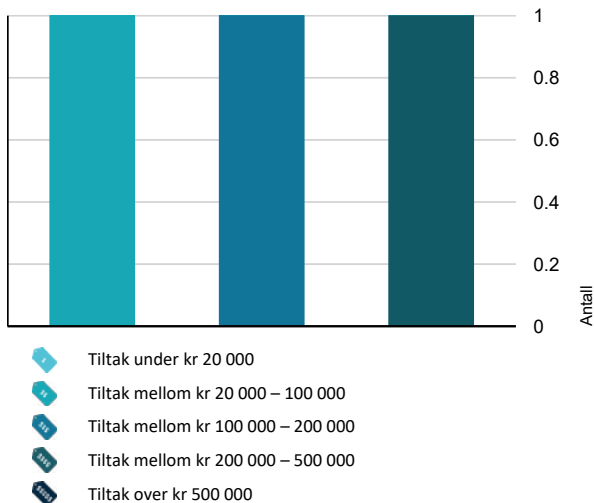
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1947

**Kommentar**  
Kilde: PropCloud

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Det er lekkasje fra renneskjøter.  
Det mangler nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rennerskjøter må byttes/tettes.  
Det må monteres nedløp.



## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

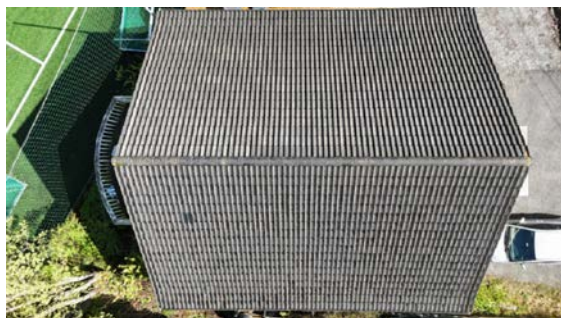
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### 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:

### ! 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 U 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.

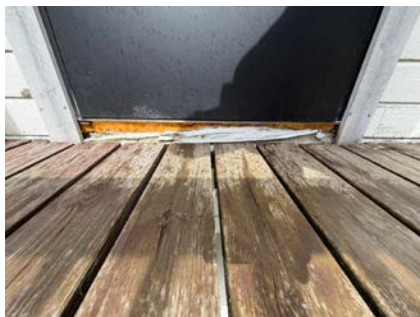
### Konsekvens/tiltak

- 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 7m2

### 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 20m2.

### 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 skjøt



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 1U 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

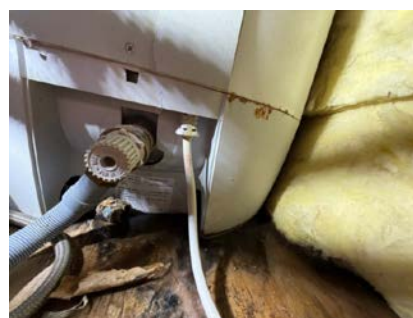
Det må åpnes opp mer for å kartlegge omfang av vannskade i vegg.

### 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 vegg 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.

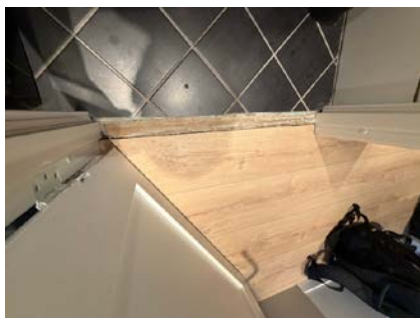
### Konsekvens/tiltak

- 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.

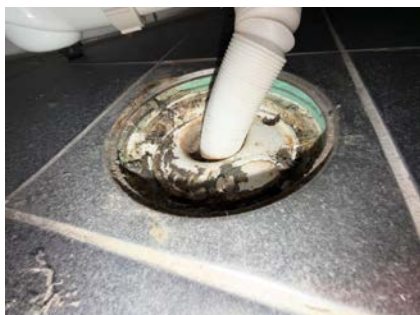
### Vurdering av avvik:

- 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 systerne.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



LOFT > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

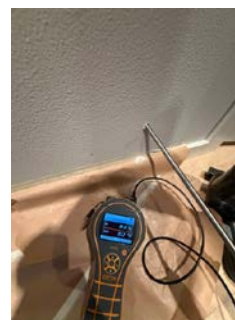
LOFT > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

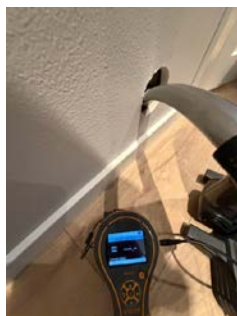
### Beskrivelse

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 kjølfrysescap, 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 > TOALETTROM - 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

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 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.

### ! TG 1 Ventilasjon - loft

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### ! TG 3 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er innebygget mellom toalettrom og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

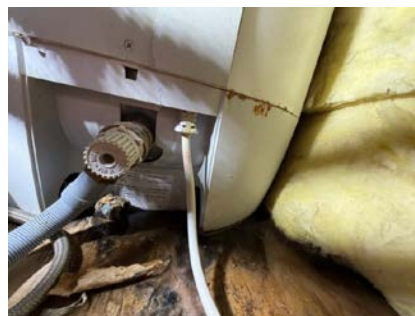
Det er lekkasje på varmtvannstanken

#### 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 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

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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 byggteknisk 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 en 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 garasje plass 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 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, skjelheter 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 - 3m2, toalettrom - 2.2m2, stue/kjøkken - 31.3m2, bad - 2.3m2, soverom - 6.2m2, soverom - 11m2, soverom - 19.2m2		
Loft	Entré - 3.6m2, stue/kjøkken - 25m2, bad/vaskerom - 3.2m2, soverom 6.3m2, soverom - 6.4m2		

### 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, Kleppestø 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. Kleppestø sentrum med butikker, kollektivterminal og hurtigbåtforbindelse til Bergen sentrum ligger innen kjørevstand. 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 septisk, eller offentlig avløp?

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	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 det 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.

Skadegjører: 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).

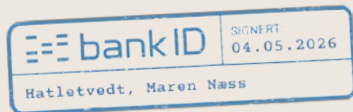
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Sondre Thorsen Kleppestø

Maren Næss Hatletvedt

---

## Boligen

Hetlevikvegen 81

5304 Hetlevik

4627-13/170/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Bergen bygg system

**Beskrivelse av arbeidet:** Et helt nytt bad er etablert i 1 etasje der hvor alt er nytt av både vegger fliser rør og elektrisk

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er helt ny membran og sluk på bad.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Bergen bygg system

**Beskrivelse av arbeidet:** Helle 2 etasje ble etablert i 2011

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Falle var litt dårligere tidligere det er rettet opp i og bedret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Comfort og Tertnes entreprenør

**Beskrivelse av arbeidet:** Laget bedre fall mot septik

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Kleppestø bygg as

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt nytt elektrisk til et nytt bad og 2 kjøkken.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Helle 2 etasje er ny i 2011

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Bygget på en etasje med skrå tak.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Har vært et næringsbygg tidligere nå er det etablert bolig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**



Er endret fra næring til bolig

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Er en leilighet oppe og en nede

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

De holder på å etablere ny vei like i nærheten skal være ferdig 2027

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

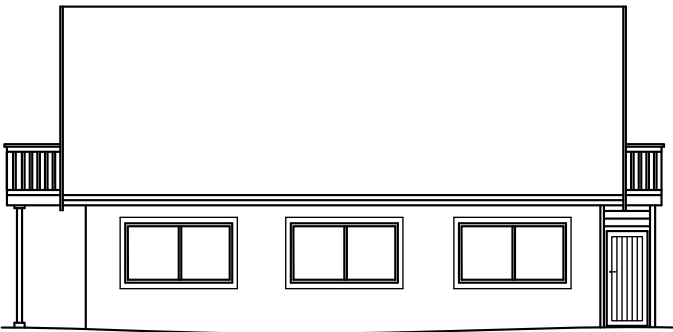
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

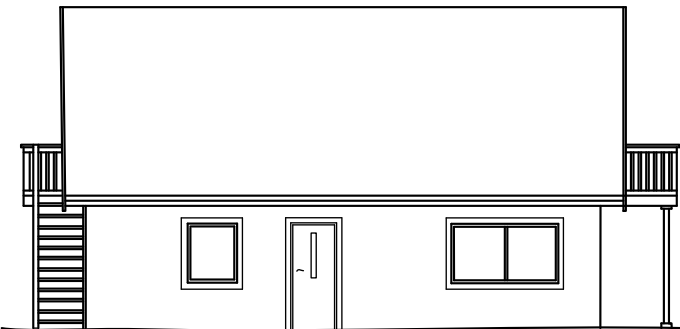
VEST



SØR



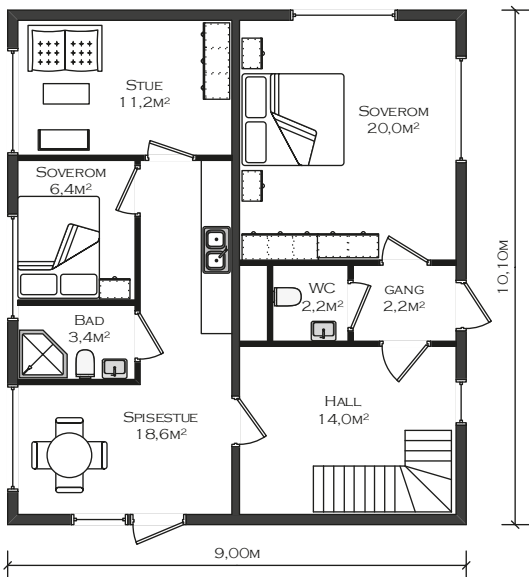
ØST



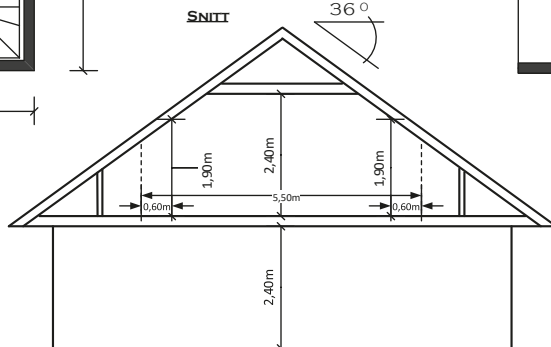
NORD



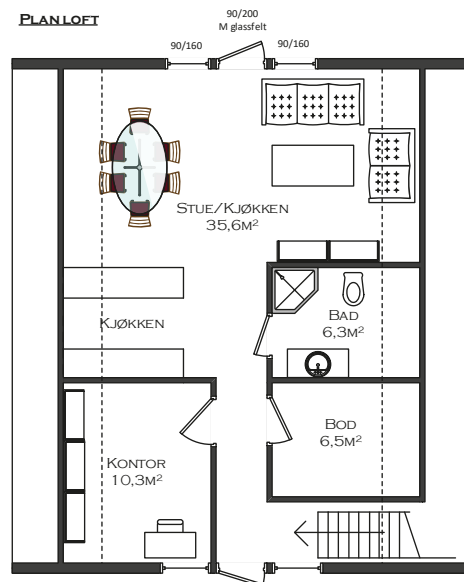
PLAN 1. ETG.



SNITT



PLANLOFT



Byggesak

Sondre Thorsen Kleppestø  
Øvre Vikane 39  
5304 Hetlevik

Vår ref. 25/23582	Saksbehandler Jennifer Christiane Annesdatter Vonlira / 56 15 81 58	Deres ref.	Dato 23.04.2026
----------------------	---	------------	--------------------

Saksnr.	Utvalg
219/26	Delegert Plan og bygg - Byggesaker

## Gbnr 13/170 - Tillatelse til tiltak

Mottatt: 14.01.2026	Fullstendig søknad: 09.03.2026	
	Antall mangelbrev: 1	
Dato for behandlingsfrist: 29.06.2026		Behandlingstid: 12 uker + 4 uker

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for bruksendring fra næringsbygg til bolig på gnr. 13 bnr. 170.

### 1. Vedtak

Vi gir tillatelse til bruksendring fra næringsbygg til bolig på gnr. 13, bnr. 170.

Tiltaket godkjennes i de tiltaksklasser som kommer frem av gjennomføringsplan datert 30.08.2025. Versjonsnummer 1.

### Godkjenning som selvbygger

Vi godkjenner tiltakshaver, Sondre Thorsen Kleppestø, som selvbygger for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket.

### Unntak fra TEK

Vi gir unntak fra teknisk forskrift (TEK17) § 14-2 annet ledd om energikrav, for krav til tak, gulv og yttervegger.

Postadresse  
Postboks 33  
5321 Kleppestø

Telefon  
+ 47 56 15 80 00

Kontonr  
6515.06.05509  
Org.nr  
964 338 442

E-post  
postmottak@askoy.kommune.no  
Internett  
www.askoy.kommune.no

## Dispensasjon

Vi gir dispensasjon fra følgende, for bruksendring fra næringsbygg til bolig:

- *Byggegrense mot fylkesveg* i kommuneplanens bestemmelser § 7-1

Vi gir midlertidig dispensasjon fra følgende, for bruksendring fra næringsbygg til bolig:

- *Regulert avkjørsel* i plan 409

Dispensasjonen gis på vilkår, som du finner under punkt 4.

Vår begrunnelse for dispensasjon finner du under punkt 3.

## 2. Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Askøy kommune mottok den 14.01.2026 søknad om tillatelse i ett trinn, for bruksendring av eksisterende næringsbygg til enebolig, på gbnr. 13/170.

Dagens bygg er oppført i to etasjer, og bygget har en inngang i første etasje samt utvendig trapp til andre etasje, i tillegg til innvendig trappeløsning. For andre etasje er det etablert en mindre balkong til nordlig fasade.

Tiltakene gjelder legalisering av eksisterende forhold.

Det er på omsøkte eiendom avvik mellom de regulert tomtegrensene i plan 409 og de usikre eiendomsgrensene mellom bnr. 130 og 128. Søknaden har tatt utgangspunkt i de regulerte tomtegrensene, som reduserer omsøkte eiendom sammenlignet med de usikre eiendomsgrensene. Det er gitt følgende forklaring på dette:

*«Grense mellom bnr. 128 og 170 er ikke oppmålte, og er i kommunens kart registrert som en usikker grense.*

*Eier av bnr. 128 er av den oppfatning at grensen går lenger mot øst enn det som fremgår av kommunens kart, og at grensen følger hekken på stedet. Tiltakshaver har valgt å legge dette til grunn for søknaden, og har derfor inntegnet grense slik nabo ønsker på situasjonsplan og markert denne som «Gjeldende grense». Nabo har på grunnlag av dette ikke hatt merknader til nabovarsling, og har også signert på avstandserklæring.*

*Sett hen til dette mener vi saken er tilstrekkelig opplyst til at kommunen kan behandle saken. Vi viser her særlig til at grensen er endret i tiltakshavers disfavør, samt at ingen har hatt merknader til grensen som er inntegnet. Kommunen skal også vise tilbakeholdenhet med å ta stilling til privatrettslige forhold, og som hovedregel sin behandling til vurdering av de offentligrettslige sider av tiltaket.»*

Vi tar forklaringen til etterretning og har ingen merknader til denne.

## Plangrunnlag for eiendommen

Tomten er regulert til «Boligbebyggelse» i reguleringsplan nummer 409 – *Ny fylkesveg Slettebrekka - Hetlevik, gbnr. 12/221 m.fl. og 13/125 m.fl.*

## Nabovarsling

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

## Uttalelser til søknaden

*Uttalelser fra andre myndigheter*

Søknaden er oversendt følgende offentlige myndigheter for uttale:

- Vestland fylkeskommune ved kultur. De har ikke kommet med uttale.
- Vestland fylkeskommune ved veg. De har uttalt følgende:

### «Oppsummert:

*Eigedomen er regulert etter plan og bygningslova og det er i første omgang Askøy kommune som må ta stilling til kva saksgang dei ønsker.*

*Vi meiner at dagens avkøyrsløse kan nyttast fram til veganlegget er ferdig og den nye vegen vert opna i 2027. Ein føresetnad for dette er at parkeringsareal vert flytta vekk frå fylkesvegen og utanom siktsonene. Dette gjeld både for dagens situasjon, og for framtidig løysing jf. Plan 409.*

*Slik vi ser det vil ei utbygging til bustadføre mål vere krevjande for denne eigedomen, med krav om parkering-, snu- og manøvreringsareal på eigen tomt. Eigedomen har usikre grenser mot fylkesveg. Grunnerverv og oppmåling er ein del av Askøypakken sitt prosjekt. Plan 409 viser nye grenser mot gnr. 12 bnr. 128. I sum medfører dette at storleiken på eigedomen er uavklart.»*

På bakgrunn av de tilbakemeldinger tiltakshaver fikk fra Vestland fylkeskommune, ble det gjort endringer i tråd med disse anbefaler. Både parkeringsplass og snuareal er planlagt plassert utenfor siktsonen og på egen grunn. Vi vurderer derfor at deres interesser er tilstrekkelig ivaretatt.

Vedtaket sendes på kopi til fylkeskommunen for orientering og klagevurdering.

## 3. Vår vurdering av søknaden

### Vurdering av plangrunnlaget

Tiltaket er i samsvar med arealformålet «Boligbebyggelse» i reguleringsplan nummer 409 – *Ny fylkesveg Slettebrekka - Hetlevik, gbnr. 12/221 m.fl. og 13/125 m.fl.*, vedtatt 06.10.2017.

Gjeldende reguleringsplan er i hovedsak en vegplan. Av planens bestemmelse § 4.1 følger det at for arealer regulert til boligbebyggelse «*gjelder enten opprinnelig reguleringsplan eller*

*kommuneplanen eller Plan- og bygningslovens bestemmelser». Bestemmelser tilsier derfor at det må ses hen til kommuneplanens bestemmelser for nærmere vurdering av tiltaket.*

Av kommuneplanens bestemmelse punkt § 7-1 følger det at byggegrense mot fylkesveg er 30 meter, som dekker hele den omsøkte tomten. Tiltaket er derfor i strid med byggegrensen mot fylkesveg.

Tiltaket krever dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra byggegrense mot fylkesveg, for å kunne godkjennes som omsøkt.

Tiltakets nåværende avkjørsel er ikke i tråd med regulert avkjørsel i samme plan. Det søkes å kunne benytte eksisterende avkjørsel frem til utbedringen av fylkesvegen er gjennomført.

Tiltaket krever midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-3 fra regulert avkjørsel, for å kunne godkjennes som omsøkt.

## **Dispensasjon**

*Søkers begrunnelse for dispensasjon*

### «Byggegrense mot fylkesvei

*Byggegrense mot veg har til formål å ivareta trafiksikkerhet (som frisikt og forhindre trafikkfarlige objekter langs vei), forhindre konflikt med støy- og støvfølsom bebyggelse, sikre grunn til grøft og vedlikehold av veg og reservere areal for fremtidig utvidelse.*

*Tiltaket innebærer ikke oppføring av nye bygg, kun bruksendring av eksisterende bygningsmasse. Den vedtatte reguleringsplanen som sikrer areal til mulig fremtidig utvidelse av fylkesveien, følges. Det planlagte tiltaket kommer ikke i konflikt med dette arealet, og hindrer dermed ikke gjennomføringen av fremtidige utbedringer eller utvidelser av veien.*

*Uteoppholdsarealene for boligen plasseres bak bygget og utenfor støysone, slik at krav til bokvalitet ivaretas. Det oppstår dermed ingen forringelse av bomiljø eller økt eksponering for trafikkstøy som følge av nærhet til fylkesveien.*

*Frisiktsone i den regulerte avkjørselen til eiendommen ivaretas, og det gjøres ingen endringer som påvirker trafiksikkerheten negativt. Vedlikehold av fylkesveien vanskeligjøres heller ikke, da denne ligger høyere enn eiendommen og er avgrenset med en høy støpekant. Det er dermed ikke mulig å bruke tomten til snølagring, og vedlikeholdsarbeid vil i praksis foregå som før.*

*Etter en samlet vurdering anses hensynene bak byggegrensebestemmelsen å være godt ivaretatt, og tiltaket medfører ingen vesentlig tilsidesettelse av disse.*

### Regulert avkjørsel

*Hensynet bak å regulere avkjørsler er å sikre trafiksikkerhet, god fremkommelighet og en helhetlig infrastruktur langs offentlig vei. Ved å plassere avkjørsler på bestemte steder i en reguleringsplan, ønsker man å unngå unødvendig oppdeling av veilinjen, redusere konfliktpunkter og sikre best mulig sikt og oversikt for alle trafikanter. Dette bidrar også til å*

*ivareta effektiv arealbruk og koordinert utbygging i tråd med langsiktige planer for området.*

*I dette tilfellet innebærer dispensasjonssøknaden en midlertidig bruk av eksisterende avkjørsel frem til den planlagte utbedringen av fylkesveien er gjennomført, med antatt ferdigstillelse sommeren 2026. Det bes om tillatelse til å benytte eksisterende avkjørsel for innkjøring til eiendommen i overgangsperioden frem til ny, regulert avkjørsel kan etableres i forbindelse med veiprojektet.*

*Denne tilpasningen vil ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen, da den foreslåtte løsningen er midlertidig, og ikke medfører nye inngrep i terreng, veistruktur eller trafikkmønster. Eksisterende avkjørsel er allerede i bruk og vurderes som trafikk sikker for det beskjedne volumet av kjøring som vil følge av bruksendringen. Den foreslåtte bruken harmonerer også med reguleringsformålet bolig, og innebærer ingen økt trafikkfare eller vesentlig endring av forholdene i området. Ved å samordne etableringen av ny avkjørsel med gjennomføringen av fylkesveiens utbedring, oppnås en mer helhetlig og rasjonell opparbeiding.*

#### Fordeler

*Dispensasjonen vil legge til rette for en bruk som er i tråd med gjeldende reguleringsplan, der eiendommen er avsatt til boligformål. Ved å gi dispensasjon fra byggegrensen muliggjøres en reell gjennomføring av arealformålet. Dette gir en effektiv og hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.*

*Det foreligger ikke lenger interesse for å benytte bygget til næringsformål, verken fra eier eller markedet. Etterspørselen etter næringslokaler i området er lavt, mens det samtidig er et større behov for boliger. Bruksendringen representerer dermed en tilpasning til dagens behov og bidrar til en mer bærekraftig bruk av eiendommen.*

*I tillegg vil tiltaket sikre aktiv bruk av bygget, noe som er avgjørende for regelmessig vedlikehold og bevaring av bygningsmasse. Et bygg som tas i bruk som bolig vil bli fulgt opp og holdt i god stand, i motsetning til et tomt næringsbygg uten funksjon. Aktiv bruk reduserer risikoen for forfall og forsøpling, og bidrar til et tryggere og mer attraktivt nærmiljø.*

*Samlet sett har dispensasjonen klare fordeler både for gjennomføring av reguleringsformålet, for ivaretagelse av eksisterende bygninger og for nærmiljøet. Den gir en løsning som er i tråd med både samfunnsmessige og planfaglige hensyn.»*

#### *Vårt vurderingsgrunnlag for dispensasjon*

*Vi kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det samme gjelder for lovens formålsbestemmelse samt nasjonale eller regionale interesser. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, og det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.*

Det skal også legges vekt på hvilke konsekvenser en dispensasjon vil ha for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette følger av plan- og bygningsloven § 19-2. Dersom vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt kan vi velge å gi dispensasjon.

#### *Vår vurdering av dispensasjon*

##### *Hensynet bak byggegrense mot fylkesveg blir ikke vesentlig tilsidesatt*

Byggegrense mot veg har til formål å ivareta trafikksikkerhet, gjennom blant annet å ivareta friskt og forhindre trafikkfarlige objekter langs veien. I tillegg skal byggegrensen forhindre konflikt med støy- og støvfølsom bebyggelse, sikre grunn til grøft og vedlikehold avveg, samt reservere areal for fremtidig veiutvidelse.

Ved enhver dispensasjonsvurdering må de de lovlige forholdene på stedet tas med i vurderingen. I denne saken er utgangspunktet at det fra før av ligger et godkjent bygg på tomten, med samme plassering, utforming og størrelse som det også vil ha etter tiltaket. Foreliggende søknad fører derfor ikke til fysiske endringer av bygget og de ytre forholdene opp mot fylkesvegen forblir lik som før.

I tillegg er den tilgrensede vegen i nyere tid blitt regulert, i en egen vegplan. I denne planen er også omsøkte tomt inkludert. Det må legges til grunn at det ved utarbeidelsen av reguleringsplanen er tatt hensyn til nødvendig areal for vegutbedringer, og at dette dermed er tilstrekkelig sikret. Fra huset til vegmidt, slik det ligger både i dag og etter tiltaket, er det en avstand på 8,9 meter og denne avstand ville vært tilsvarende også dersom bygget tas i bruk med dagens godkjente formål, altså som næringsbygg. For øvrig tilsier terrengforholdene på stedet at det uansett er lite sannsynlig at arealer på omsøkte tomt skal brukes til eller for vegen, da fylkesvegen ligger rundt 2 meter høyere i terrenget enn tiltakshavers eiendom. På grunn av terrengforskjellene er tomtene naturlig avgrenset med en bratt kant, som gjør det lite praktisk å bruke tomten til verken vegutvidelse eller til snølagring og lignende.

Når det gjelder vurderingen av trafikksikkerhet, ønsker vi å fremheve at bruksendringen fra næring til bolig potensielt kan gi mindre trafikk inn og ut av tomten, da det må forventes mer publikum til en næring enn til en privat bolig. Slik sett vurderer vi at bruksendringen vil være med på å fremme hensynene bak byggegrense mot fylkesveg, da trafikken reduseres og dette igjen reduserer sannsynligheten for trafikkuhell. I tillegg vil det være lavere krav til antall parkeringsplasser for en bolig, enn det som gjelder for en næring. I søknaden er det lagt til rette for to parkeringsplasser for eneboligen, som ligger så tett inntil mot boligen som mulig og derfor så langt unna fylkesvegen som mulig. Dersom bygget skulle tas i bruk som det står i dag, til næring, ville det potensielt vært nødvendig med flere parkeringer nærmere fylkesvegen.

Vestland fylkeskommune fremhever i sin uttale, at eiendomsgrensene mellom tomten og fylkesvegen er usikre, og at dette først vil avklares endelig ved ferdigstilling av vegprosjektet. Ved vår behandling av søknaden må vi vurdere de forhold som er aktuelle etter plan- og bygningsloven. Når det gjelder grensene, så må vi vurdere om tiltakshaver har

de nødvendige private rettigheter etter plan- og bygningsloven § 21-6, og det er kun når tiltakshaver «åpenbart» mangler disse rettighetene, at vi har grunn til å foreta oss noe. I foreliggende sak har omsøkte bolig lagt på tomten i flere tiår, og den eies i dag av tiltakshaver. Tiltakshaver har derfor de nødvendige rettigheter etter plan- og bygningsloven.

Når det gjelder uklarhetene av grensene opp mot fylkesvegen og et eventuelt fremtidig behov for grunnerverv i forbindelse med ferdigstilling av vegprosjektet, forutsetter vi at dette er forhold tiltakshaver er kjent med, og at tiltaket derfor gjøres på eget ansvar av tiltakshaver. Samtidig må det fremheves at det er minst 4 meter avstand fra parkeringsplassene til eiendomsgrensene mot fylkesvegen, og minst 6,85 meter fra huset til eiendomsgrensene. Det vil fremdeles være tilstrekkelig areal også dersom det er nødvendig med utvidelser av fylkesvegen. Til slutt må det fremheves at ferdigstilling av veggen er i sin slutfase, og vi vurderer det derfor som lite sannsynlig at det blir nødvendig med grunnerverv opp mot dette prosjektet.

Oppsummert kan vi ikke se at omsøkte tiltak vesentlig endrer forholdene på stedet opp mot det som er godkjent på tomten i dag. Vi vurderer at tiltaket vil være med på å fremme hensynet til trafiksikkerhet, samt at det fremdeles er tilstrekkelig areal for fremtidig vedlikehold og vegutvidelser. Samtidig vurderer vi det som lite sannsynlig at det gjøres utvidelser av veggen mot tiltakshavers eiendom, på bakgrunn av terrengforskjellene på stedet.

Det oppgis videre i søknaden at tiltaket nå er prosjektert slik at det ikke er i strid med frisktsonen, som er regulert inn i reguleringsplan nummer 409. Dette gjelder både for den midlertidige avkjørselen slik den ligger i dag, og for regulert avkjørsel som skal opparbeides senere. Vi vurderer derfor at dette hensynet ikke blir berørt av omsøkte tiltak.

Vi kan heller ikke se at bruksendringen fra næring til enebolig vil føre til *vesentlig* økning av trafikkfarlige objekter langs veggen. Det vil naturligvis være flere private gjenstander rundt en enebolig, sammenlignet med et næringsbygg. Samtidig er arealet mot fylkesvegen planlagt brukt til parkering, mens uteoppholdsarealet ligger lengst vekk fra, og til nord for fylkesvegen. Det er i disse områdene det er mest naturlig med utemøbler og andre private gjenstander. Til dette må det også fremheves at det etter ferdigstilling av vegprosjektet er sannsynlig med redusert trafikk langs omsøkte tomt, på grunn av at ny vegtraseé ved tunnelåpning er plassert lengre sørvest for eiendommen. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter dette hensynet.

Til slutt skal byggegrensen forhindre at støy- og støvfølsom bebyggelse kommer for nærme veggen. Støy- og støvfølsom bebyggelse er typisk bygninger eller områder der mennesker oppholder seg over lang tid, for eksempel boliger. Da søknaden omhandler bruksendring til bolig, er det klart at dette hensynet blir berørt av omsøkte tiltak. Samtidig ligger tiltaket kun innenfor gul støysone, og ikke rød støysone. I områder for gul støysone følger det av kommuneplanens bestemmelse punkt § 14-2 at det må utarbeides en støyfaglig vurdering, som dokumenterer at kravene i gjeldende regelverk er ivaretatt. Dette er gjort i foreliggende sak, og vi vurderer derfor at hensynet ikke blir *vesentlig* tilsidesatt, da rapporten konkluderer med at støynivået er tilfredsstillende. Vi viser ellers til en nærmere redegjørelse for støyvurderingen nedenfor.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

*Hensynet bak regulert avkjørsel blir ikke vesentlig tilsidesatt*

Når det utarbeides en reguleringsplan som blant annet omfatter boligområder, må det foretas en overordnet og systematisk vurdering av hvor infrastrukturen skal plasseres, slik at en oppnår mest mulig effektiv arealdisponering. En viktig del av dette er regulering av avkjørsler og vegger. Dette handler om å sørge for trafiksikkerhet og organiserte kjøreforhold innad i boligområdet. Ved å regulere inn avkjørsler, reduserer planen antall individuelle avkjørsler direkte til hovedvegen og på den måten reduseres også antall mulige konfliktpunkter. Samtidig skaper regulerte avkjørsler tryggere ferdselsmuligheter for barn, unge og andre myke trafikanter og syklende, ettersom det er tydelig fastsatt hvor bilene skal kjøre. Videre sørger dette for at hensynene til frisikt og vedlikehold blir ivaretatt, når disse er et resultat av en omfattende planprosess. Til slutt ivaretas også estetikken og bokvaliteten i et område, ettersom det er forutsigbart hvor trafikken skal gå i området.

I foreliggende sak søkes det om midlertidig dispensasjon for å bruke eksisterende avkjørsel. Den regulerte avkjørsel skal anlegges når vegarbeidet med fylkesvegen er ferdigstilt. I dag har omsøkte eiendom en egen avkjørsel, mens den regulerte avkjørselen ligger noe mer til venstre, og skal deles mellom tiltakshavers tomt og naboens tomt. Det er derfor et mindre avvik på noen meter, som det er tale om å søke dispensasjon for i en begrenset periode.

Det må ved dette understrekes at den aktuelle reguleringsplanen for tomten i hovedsak er en vegplan. Det er derfor kun to tomter som er regulert til boligbebyggelse i dette området. De hensynene som nevnes ovenfor, sett hen til effektiv plassering av infrastruktur, estetikk og trafiksikkerhet for barn, unge og myke trafikanter i boligområder, gjør seg ikke særlig gjeldende i foreliggende sak.

Søknaden ble på forhånd oversendt Vestland fylkeskommune for uttale, som har uttalt følgende om avkjørsel: «*utforminga av dagens avkjørsle er akseptabel fram til ny avkjørsle er bygd i regi av Askøypakken*».

I tillegg er tiltaket nå prosjektert slik, at parkeringsplasser er plassert utenfor frisiktsonen samt at det er snuareal på egen grunn både for eksisterende avkjørsel og regulert avkjørsel. Da det er tale om en midlertidig dispensasjon, samt at berørt vegmyndighet ikke har innvendinger til denne, vurderer vi at hensynene bak regulert avkjørsel ikke blir vesentlig tilsidesatt av omsøkte tiltak.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

*Hensynet i lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt*

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven angir at loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidig generasjoner. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, samt estetisk utforming av omgivelsene, er også fremhevet i bestemmelsen. Det samme er viktigheten av at man sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Dette følger av plan- og bygningsloven § 1-1.

Vi vurderer at omsøkte tiltak er i tråd med, og understøtter, hensynene til bærekraftig utvikling og miljøhensyn. Dette på bakgrunn av at dagens bygg som næring ikke er særlig egnet for denne bruken, blant annet på grunn av tomtestørrelsen. Det er lite plass for parkering til kunder og vareleveringer. Istedenfor at bygningen står til forfall, søkes det derfor om bruksendringen slik at bygget kan oppgraderes og brukes videre. Det er positivt både for samfunnet, da det er stadig økt behov for boliger, og miljøet ved at eksisterende bebyggelse videreutvikles og tilpasses fremfor å erstatte det med nybygg.

Da bygget allerede eksisterer og det ikke gjøres ytre endringer av dette, kan vi ikke se at hensynet til estetikk blir særlig påvirket av omsøkte tiltak. Vi kan heller ikke se at tiltaket i særlig grad berører hensynet til barn og unges oppvekstvilkår eller prinsippet om universell utforming. Det er i foreliggende sak tale om en ordinær enebolig, som til enhver tid har en begrenset brukergruppe og hensynene gjør det bare i begrenset grad gjeldende.

Ettersom omsøkte tomt er regulert til boligbebyggelse og bruksendringen er i tråd med dette formålet, anser vi hensynet til forutberegnelighet og åpenhet som ivaretatt. Søknaden er videre nabovarslet, slik at også hensynet til medvirkning er sikret.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

#### *Nasjonale og regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt*

Det avgjørende ved vurderingen av de nasjonale og regionale interessene er, om saken får betydelige konsekvenser utover seg selv.

Søknaden er sendt på høring til berørt vegmyndighet, uten at det er kommet særlige negative merknader til tiltaket. De momentene som ble påpekt av Vestland fylkeskommune er ivaretatt gjennom en mindre omprosjektering. Vi vurderer derfor at hensynet til nasjonale interesser er sikret.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

#### *Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene*

I vurderingen av dette vilkåret, må det foretas en konkret interesseavveining mellom fordelene og ulempene ved å gi dispensasjon. Vurderingen skal primært knytte seg til offentlige hensyn som loven er ment å ivareta, og fastsetter. Samlet må det foreligge en *klar overvekt* av momenter som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen eventuelt skulle være beskjedne.

Vi vurderer det som klart positivt at eksisterende bebyggelse kan videreutvikles og brukes, fremfor å stå til forfall. Sett hen til trafiksikkerheten og tomtens størrelse og plassering mot

fylkesvegen, vurderer vi det også som en fordel at eksisterende bolig bruksendring, samtidig som det ikke gjøres ytre endringer av bygget. Trafikken til tomten vil følgelig reduseres, samtidig som den på ingen steder kommer nærmere fylkesvegen. I tillegg vil bruksendringen føre til at bygget kommer i tråd med vedtatt reguleringsplan og arealformålet, som klart vil være den beste bruken av tomten.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

#### *Konklusjon*

Selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, er det fortsatt opp til kommunen å bestemme om dispensasjonen skal gis. I dette tilfellet ser vi ingen avgjørende grunner til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen, og gir derfor dispensasjon.

### **Vurdering av selvbyggeransvar**

#### *Vurderingsgrunnlag*

Hovedregelen i plan- og bygningsloven er at søknadspliktige arbeider skal forestås av foretak med ansvarsrett. Men, kommunen *kan* godkjenne tiltakshaver med ansvarsrett som selvbygger, dersom det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Dette følger av byggesaksforskriften § 6-8.

Om det gis ansvar som selvbygger i et søknadspliktig tiltak, betyr dette at tiltakshaver har fått det samme ansvar som vanligvis tildeles et kvalifiserte foretak.

#### *Tiltakshavers begrunnelse for selvbyggeransvaret*

Tiltakshaver har oppgitt følgende kvalifikasjoner:

- Egen utdanning og/eller praksis
- Bruk av innleid foretak

Det er lagt ved tilstrekkelig dokumentasjon på disse kvalifikasjonene.

#### *Vår vurdering av selvbyggeransvaret*

Forutsetningen for å stå som selvbygger for tiltaket, er at dreier seg om egen bolig- eller fritidsbygning. I tillegg må byggearbeidet være av lav kompleksitet og vanskelighetsgrad; altså tiltaksklasse 1. Dette gjelder ved alle funksjonene det søkes om selvbyggeransvar for, som kan være ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Selvbygger må sannsynliggjøre å inneha tilstrekkelige kvalifikasjoner, hvor kompetanse og erfaring skal tillegges vekt, samt relevante kurs, tidligere bistått ved oppføring av byggverk eller lignende.

I foreliggende sak søkes det om selvbyggeransvar for tiltak som kommer innenfor tiltaksklasse 1. Tiltaket består av eksisterende bygg til bruksendring til enebolig, som vurderes å ikke være av særskilte vanskelige bygningstekniske løsninger. Av den grunn vurderes tiltaket å være av lav kompleksitet. Dette underbygges også av at blant annet eksisterende vann- og avløpsledninger skal legges, som viser at flere av de eksisterende forholdene ved bygget skal videreføres.

Videre har tiltakshaver i søknaden krysset av for å kunne sannsynliggjøre nødvendig kompetanse med egen utdanning, samt innleid foretak.

Det følger av veiledningsteksten til byggesaksforskriften § 6-8, at:

*«[k]ompetanse og erfaring skal tillegges vekt. Personer med bygningsteknisk utdanning og praksis bør kunne godkjennes. Andre forhold som kan tillegges vekt er om selvbygger tidligere har bistått ved oppføring av byggverk e.l. Også relevante kurs kan tillegges vekt i vurderingen.»*

Med bakgrunn i de opplysninger som tiltakshaver oppgir, vurderer vi det som tilstrekkelig sannsynliggjort at byggearbeidet vil bli utført i tråd med lover og regler.

#### *Konklusjon*

Vi godkjenner tiltakshaver som selvbygger for alle funksjoner og områder i tiltaket.

### **Vurdering av unntak fra teknisk forskrift**

#### *Vurderingsgrunnlag*

Plan- og bygningsloven har i kapittel 31 egne regler for tiltak i eksisterende byggverk. Blant annet følger det av § 31-4 at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom visse vilkår er oppfylt. Den overordnede vurderingen er om tiltaket, til tross for unntakene, fortsatt vil være «forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø».

#### *Tiltakshavers begrunnelse for unntak fra teknisk forskrift*

Det er utarbeidet et byggteknisk notat for vurdering av tiltaket opp mot kravene i byggteknisk forskrift (TEK17). Rapporten er utarbeidet av Norsk Skadekontroll As, datert 21.02.2026. De har foretatt befarings i forbindelse med rapporten.

Det står følgende i rapporten om energikrav i TEK17 § 14-2:

*«Bygningen er oppført i 1947 og har etter tiltakshavers opplysninger følgende isolasjonsnivåer:*

- *Yttertak: Isolert med 200 mm mineralull, som gir en estimert U-verdi på ca. 0,20 W/m<sup>2</sup>K.*
- *Yttervegger 1. etasje (betong): Påforet med 100 mm mineralull på innsiden, gir U-verdi på ca. 0,40 W/m<sup>2</sup>K.*
- *Yttervegger 2. etasje (tre): Isolert med 15 mm mineralull.*
- *Gulv på grunn: Antatt isolert med 50 mm isopor og 50 mm betong, gir U-verdi på ca. 0,38 W/m<sup>2</sup>K.*

*Dagens krav i TEK17 § 14-2 er:*

- *Yttertak: 0,13 W/m<sup>2</sup>K*
- *Yttervegg: 0,18 W/m<sup>2</sup>K*
- *Gulv mot grunn: 0,11 W/m<sup>2</sup>K»*

For tak og yttervegger skrives det følgende:

*«Etterisolering på innsiden av yttervegger vurderes som uforsvarlig fuktteknisk, da plassering av duggpunktet i overgangssonen mellom betong og isolasjon kan føre til kondensering og påfølgende råteskader.*

*[V]ed pålegg av et slikt krav [vil det] være påkrevet å ta av innvendig veggpanel/plater for grunnet dampspærren bak veggbekledningen, da det er normalt og forventet at dette sjikt i en slik bolig er perforert og erfaringsmessig ikke tett nok til å kunne tilfredsstille krav til tett i en slik konstruksjon uten av den tar skade.*

*Etterisolering på utsiden er ikke ønskelig, da det vil påvirke byggets uttrykk og arkitektoniske særpreget fra 1947, også medtatt i betraktning at gesims- og takutstikk som da blir visuelt svekket minimert i størrelse.»*

For gulv skrives det følgende:

*«For å oppnå dagens krav til U-verdi for gulv mot grunn, må eksisterende gulv fjernes, og det må etableres ny isolasjon med minimum 350 mm tykkelse. Dette innebærer senking av innvendig gulvnivå, noe som igjen vil kreve omfattende rivning av alle vegger i 1. etasje.»*

I tillegg opplyses det om at:

*«For å redusere byggets energibehov planlegges det installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, som erfaringsmessig vil redusere energibehovet med 50–70 %. Dette anses som et viktig kompensierende tiltak i tråd med TEK17 § 14-1 første ledd, som angir at byggverk skal ha lavt energibehov og miljøvennlig energiforsyning.*

*Vinduer og dører er skiftet i perioden 2007–2015, og anses å holde tilfredsstillende energistandard etter nyere tider.»*

*Vår vurdering av unntak fra teknisk forskrift*

Avvikene fra dagens krav på faktisk målt energieffektiv er særlig store for tak og yttervegger i foreliggende sak. Avviket for gulv er noe lavere.

Vi må vurdere om avvikene er «forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø». Ved denne vurderingen skal vi vektlegge blant annet byggets alder, formål og faktisk teknisk standard. Det vil også være positivt for vurderingen om det skal gjøres andre tiltak som kan redusere de negative konsekvensene som unntaket får. Generelt vil det være til fordel for vurderingen av unntaket overordnet gir flere fordeler enn ulemper.

Utgangspunktet for omsøkte bygg, er at dette er en eldre bygning fra 1947. Det opplyses i søknaden om at bygget har vært jevnlig vedlikeholdt over årene. Det søkes om bruksendringen fra næring til bolig, slik at bygget etter tiltaket skal tjene som enebolig med den bruken som naturlig hører til dette. I byggteknisk notat vises det at bygget overordnet har god teknisk tilstand, og oppfyller flere av kravene i TEK17. Foretaket som har utarbeidet rapporten, konkluderer med at tiltaket også til tross for unntakene fra energikravene, ikke utgjør en risiko for personsikkerheten eller på andre måter setter et hinder for

bruksendringen, og at bygget overordnet er i forsvarlig stand i henhold til gjeldende regelverk. Vi har ingen innvendinger til dette, og vurderer derfor at tiltaket også til tross for unntak fra energikrav i TEK17 vil ha forsvarlig sikkerhet.

Som et kompensierende tiltak skal det etableres et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i bygget. Slike anlegg opplyses det i byggteknisk notat om, vil normalt redusere energibehovet betraktelig. Vi vurderer derfor at dette er et tiltak som reduserer de negative konsekvensene som følger av unntakene.

Til slutt har vi vurdert at det overordnet vil være en klar fordel å gi unntak fra kravene om energieffektivitet, sett i lys av hva som kreves for å kunne oppfylle kravene. Dette begrunnes med at oppfyllelse av kravene om energieffektivitet ville krevd betraktelig inngrep både i omfang og kostnad, som ikke er forholdsmessig vurdert opp mot de ulempene unntakene gir. Det opplyses blant annet om at flere bærende konstruksjoner må rives og gjenoppbygges i sin helhet, dersom det kreves at energikravene må oppfylles. Slike omfattende tiltak ville igjen krevd omfattende bruk av materialer, noe som ville nulltet ut de fordeler energikravene ellers har for miljø og klima.

#### *Konklusjon*

Vi gir unntak fra kravene til energieffektivitet for tak, yttervegger og gulv i teknisk forskrift § 14-2 annet ledd.

### **Vurdering av naturmangfold**

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

### **Vurdering av kulturminne**

Sørøst for tomten, bak fylkesvegen, ligger det et automatisk fredet kulturminne «Hetlevik - Heller, Bosetning-aktivitetsområde», kulturminne ID 91777. Hellen er inntil 5 meter dyp og 10 meter lang, med et tak om lag 6 til 7 meter over bakken. Under steinblokken vises et tydelig lagdelt kulturlag: øverste lag består av mye trekull og skjørbrent stein, trolig et ildsted; deretter mørk kulturjord med et hvitt skjellag, og nederst et tykt lag med svart kulturjord. Hellen antas å være fra jernalderen.

Målt i kartet, er et om lag 16 meter mellom fasadelivet til boligen, og til kulturminnet. Da bygget allerede består, og det ikke gjøres utvidelser av byggets ytre rammer, har vi vurdert at tiltaket ikke kommer i konflikt med kulturminnet. Dette underbygges også av at fylkesvegen ligger mellom tiltaket og kulturminnet, noe som gir en naturlig skjerming mellom disse. Søknaden er for ordens skyld oversendt Vestland fylkeskommune v/kulturavdelingen, uten at det er mottatt uttale.

### **Vurdering av naturfare**

Deler av tomten, området helt til sør mot fylkesvegen, er registrert med mulig risiko for naturfare i kommunekartet. Da tiltaket gjelder bruksendringen og risikozonen ikke berører

boligen, vurderer vi at det ikke er nødvendig med ytterligere undersøkelser av byggegrunnen.

## Vurderingen av støyfare

Tomten ligger i sin helhet innenfor gul støysone. Norconsult Norge AS har derfor utarbeidet en støyrapport, datert 27.02.2026. Det konkluderes med følgende i denne:

*«Innandørs støynivå frå vegtrafikk er tilfredsstilt med noverande konstruksjonar, og fasadeelementa treng ingen utbetringar. Planløysinga er godt tilpassa støysituasjonen.»*

*Uteopphaldsarealet jamfør situasjonsplanen har tilfredsstillande støynivå i 4 m høgde.»*

Kommuneplanens bestemmelse punkt 14-2 åpner for at tiltak kan tillates innenfor gul støysone, så lenge det kan dokumenteres at gjeldende krav i relevant regelverk er ivaretatt. Dette vises oppfylt ved utarbeidet støyrapport.

## Vurdering av tiltaket

*Tiltakets arkitektoniske kvaliteter*

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

Vi vurderer at kravene i bestemmelsene er oppfylt.

## Godkjente tegninger og kart

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

TYPE	DATERT	MOTTATT	JOURNALPOST
Situasjonskart	20.06.2025	14.01.2026	25/23582-6
Reguleringskart	20.06.2025	14.01.2026	25/23582-6
Fasadetegninger	28.03.2023	09.03.2026	25/23582-9
Plan- og snitttegninger	28.01.2023	09.03.2026	25/23582-9

*Avstand til nabogrense nærmere enn 4 meter*

Vi godkjenner at tiltaket plasseres som vist på situasjonskart og nærmere enn 4 meter fra **nabogrense mot bnr. 25**, jamfør erklæring datert 22.02.2026. Hjemmel for godkjenning av plassering er plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, bokstav a.

Vi godkjenner at tiltaket plasseres som vist på situasjonskart og nærmere enn 4 meter fra **nabogrense mot bnr. 128**, jamfør erklæring datert 29.08.2025. Hjemmel for godkjenning av plassering er plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, bokstav a.

For plasseringen av tiltaket mot bnr. 128 må de deler av tiltaket som kommer nærmere grensen enn 4 meter brannsikres.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Eksisterende vann- og avløpsledninger skal benyttes, i tråd med slik de er tegnet inn i kommunens kartgrunnlag.

Utvendige vann og avløpsledninger skal utføres i samsvar med tillatelse fra Enhet for vann og avløp datert 21.01.25, arkivsak 2025751.

## **Vår konklusjon på søknaden**

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

### **4. Vilkår for tillatelsen**

#### **Vilkår for midlertidig dispensasjon**

- Regulert avkjørsel må opparbeides i tråd med reguleringsplanen, når pågående utbedring av fylkesvegen er gjennomført

#### **Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest**

- Saksbehandlingsgebyr må være betalt

### **5. Aktuelle bestemmelser for vedtaket**

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

Dispensasjon er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Midlertidig dispensasjon er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-3.

Godkjenning som selvbygger er hjemlet i byggesaksforskriften ( SAK10 ) § 6-8.

Unntak fra teknisk forskrift er hjemlet i plan- og bygningsloven § 31-4.

### **6. Almennelige bestemmelser**

#### **Tillatelsens varighet**

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken foreligger.

## Krav til utførelse av tiltaket

Tiltaket skal utføres i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK17), med unntak av de krav som det er gitt i dette vedtak.

## 7. Klageadgang

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

## 8. Faktura

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt ut i etterkant av vedtaket. Faktura sendes per post eller som efaktura i nettbanken for de som har valgt det. Du må betale faktura selv om du har klaget på vedtaket, eller søkt om nedsettelse av gebyr. Dersom du får innvilget nedsettelse av gebyr vil eventuelt mellomværende bli tilbakebetalt. Kommunens gjeldende gebyrregulativ finner du på våre nettsider.

Det er ikke klagerett på gebyret. Dersom du mener gebyret i saken din er «åpenbart urimelig», kan du søke om *nedsettelse av gebyr*. Søknaden må sendes til oss innen 3 uker etter du får vedtaket. Søknaden bør begrunnes, og sendes til [postmottak@askoy.kommune.no](mailto:postmottak@askoy.kommune.no) eller per post.

## 9. Har du spørsmål?

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

Du kan også ringe vår servicetelefon på 56 15 82 99. Åpningstider finner du på våre hjemmesider [www.askoy.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@askoy.kommune.no).

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

Husk å påføre saksnummer på henvendelsen din.

Med hilsen

Linn-Kristin Solbakken  
leder Byggesak

Jennifer Christiane Annesdatter Vonlira  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Kopi til

Maren Næss Hatletvedt Norstrand	Løftet 50 Storebotn 10	5304 5309	Hetlevik Kleppestø
Eiendomsrådgivning As Vestland Fylkeskommune Infrastruktur Og Veg Vestland Fylkeskommune Kultur Og Folkehelse	Askedalen 2 Askedalen 2	6863 6863	Leikanger Leikanger

Vedlegg

Fasadetegning

Plan- og snittegning

13. Kart - Situasjonsplan

14. Kart - Reguleringsplan

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 <a href="mailto:postmottak@askoy.kommune.no">postmottak@askoy.kommune.no</a> 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 opptre 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 dokumentcenter. Forespørselen kan sendes pr post til Askøy kommune, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø eller e-post til <a href="mailto:postmottak@askoy.kommune.no">postmottak@askoy.kommune.no</a> . 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.



Askøy kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 13/170  
Adresse: Hetlevikvegen 81  
Dato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:1000












































UTM-32



©Norkart 2026

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 tas 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-Offentlige trafikkområder (		Regulert kantkjørebane
	Offentlige trafikkområder		Tunnel
	Kjøreveg		Målelinje/Avstandslinje
	Annen veggrunn		Vegstegning / fysisk spere
	Gang-/sykkelveg		Stenging av avkjørsel
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Avkjørsel
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,		Tunnelåpning
	Anlegg for idrett og sport		Tunnelåpning
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §		Påskrift feltnavn
	Privat veg		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Privat småbåthavn (sjø)		Påskrift bredde
	Frisiktsone ved veg		Påskrift radius
	Annet spesialområde		Påskrift kotehøyde
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .		Påskrift kotehøyde
	Felles avkjørsel		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Matrikkelkart
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198		Abc Teksteiendom
	Annet kombinert formål		Abc Grunneiendom
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198		Abc Seksjon
	Grense for restriksjonsområde		Hjelpelinje fiktiv
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL		Hjelpelinje vannkant
	Boligbebyggelse		Grense .lte. 13 cm
	Idrettsanlegg		Usikre grenser
	Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg		Matrikkel Adresse
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		Abc Tekstfor Vegadresse
	Veg		Abc Vegadresse
	Kjøreveg		Bygninger
	Kjøreveg		Taksprang Bunn
	Fortau		Bygning
	Gangveg, gangareal eller gågate		Takkant
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		Veranda
	Annen veggrunn, grøntareal		Bygningslinje
	Parkeringsplasser		Taksprang
	Samferdselsanlegg eller teknisk infrastrukt.		Mønelinje
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12		
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:		
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		



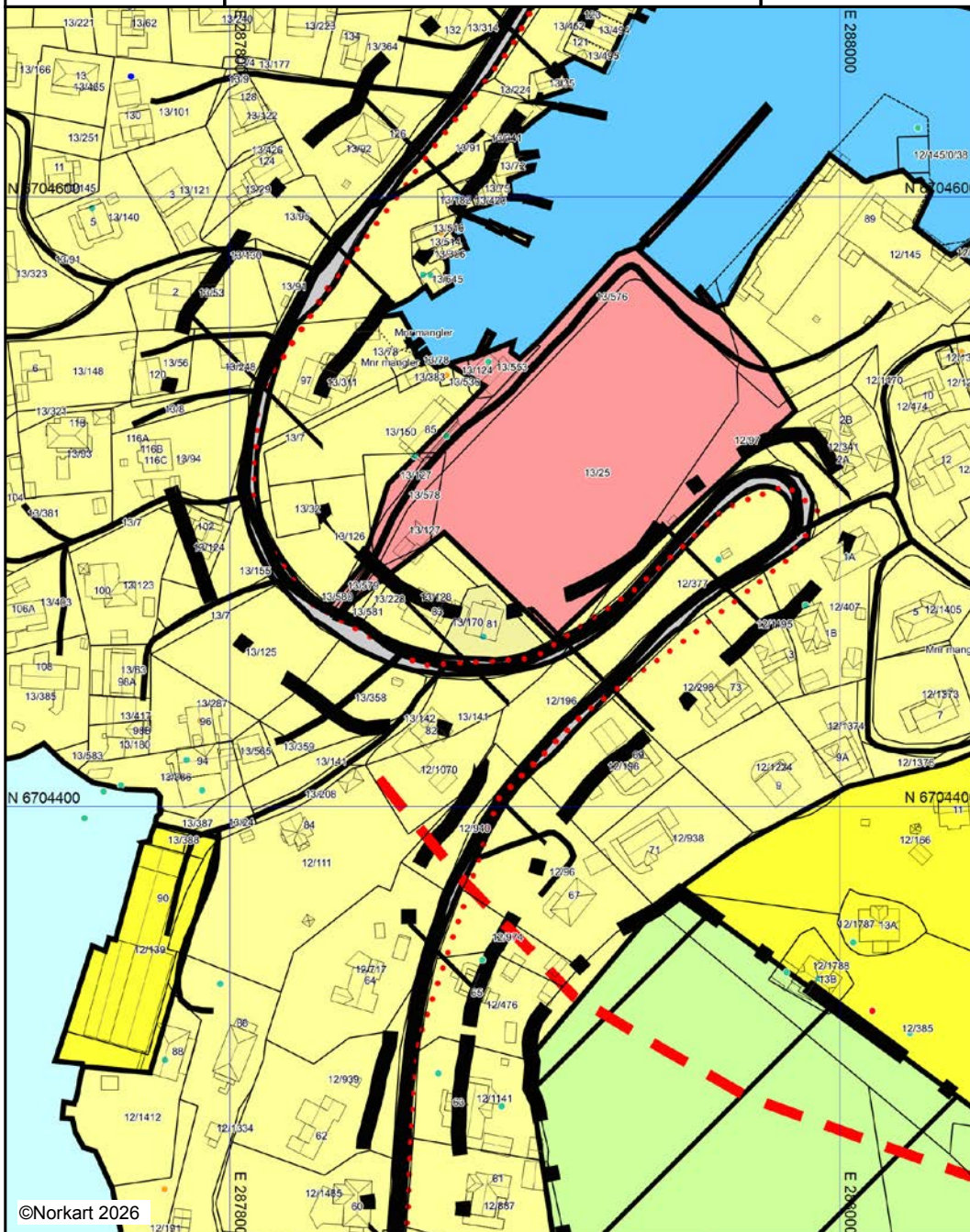
Askøy kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 13/170  
Adresse: Hetlevikvegen 81  
Dato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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 2006*

-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnsstruktur
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Småbåttled - nåværende

### *Bygninger*

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



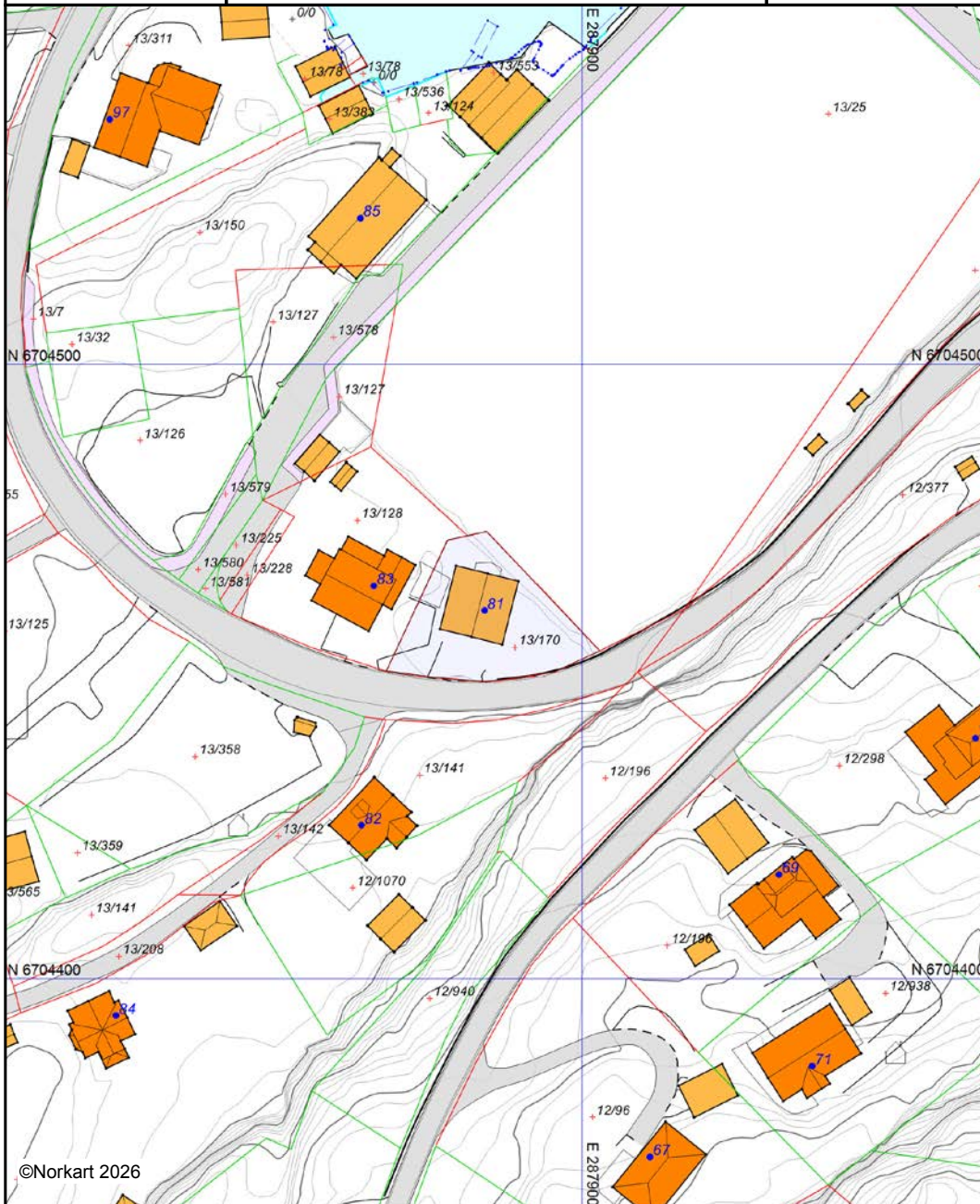
Askøy kommune

## Grunnkart

Eiendom: 13/170  
Adresse: Hetlevikvegen 81  
Utskriftsdato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026


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

## Tegnforklaring

### Matrikkelkart

- Abc*    Teksteiendom
-     Grunneiendom
- Abc*    Seksjon
-     Hjelpelinje fiktiv
-     Hjelpelinje vannkant
-     Grense .lte. 13 cm
-     Usikre grenser




### Matrikel Adresse

- Abc*    Tekstfor Vegadresse
-     Vegadresse

### VEG

-     Annet vegareal
-     Avgrensning mot annet vegareal
-     Gang/Sykkelveg
-     Vegdekkkart
-     Kjørebanekant
-     Autovern
-     Vegskulderkant
-     Veg

### Høydeinformasjon

-     Høydekurve 5m
-     Høydekurve 1m
-     Forsenkningkurve 1m

### Kyst

-     Havflate
-     Kystkontur
-     Kystkontur tekniske anlegg

### Bygninger

-     Taksprang Bunn
-     Bygning - Boligbygg
-     Bygning - Andre bygg
-     Annen bygning
-     Bygning punkt
-     Takriss
-     Veranda
-     Bygningslinje
-     Taksprang
-     Mønelinje

# Nabolagsprofil

Hetlevikvegen 81 - Nabolaget Hetlevik - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hetlevik idrettsbane Linje 491	1 min 0 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 19.5 km
Bergen Flesland	27 min

## Skoler

Hetlevik skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Follese skole (1-7 kl.) 143 elever, 7 klasser	4 min 2.6 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 45 klasser	13 min 7.6 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 10.6 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	14 min 8.1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	17 min 12.2 km

«Det er stille og rolig her, ligger ved sjøen, er lite snø om vinterene her i Bergens området.. Jeg er glad i Hetlevik.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

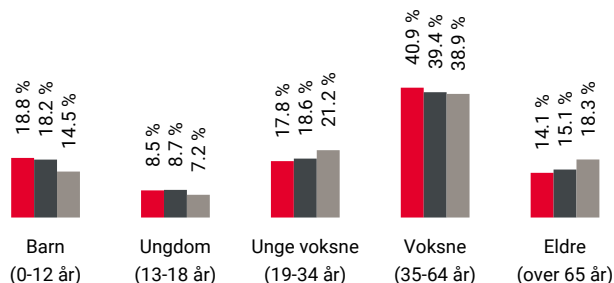
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hetlevik	1 196	451
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Soltun barnehage (0-5 år) 62 barn	15 min 1.1 km
Nab Skogen barnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 3.7 km
Skogstunet barnehage (0-5 år) 146 barn	6 min 3.9 km

## Dagligvare

Spar Follese Post i butikk, PostNord	24 min 2 km
Rema 1000 Strusshamn Post i butikk, PostNord	8 min 5.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene 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



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## Sport

Hetlevik IL fotballbane	2 min
Fotball	0.2 km
Hetlevik skole aktivitetssal	11 min
Aktivitetshall	0.8 km
Energi Trening	11 min
Family Sports Club Askøy	12 min

## Boligmasse

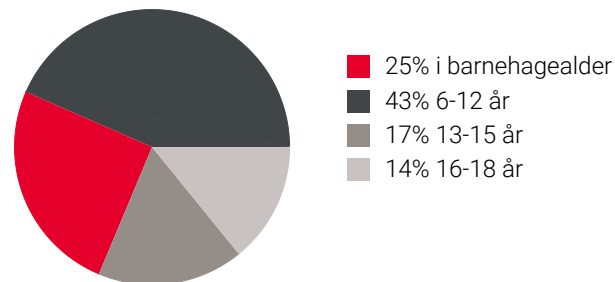


- 79% enebolig
- 8% blokk
- 13% annet

## Varer/Tjenester

Strusshamn Senter	8 min
Strusshamn Apotek	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

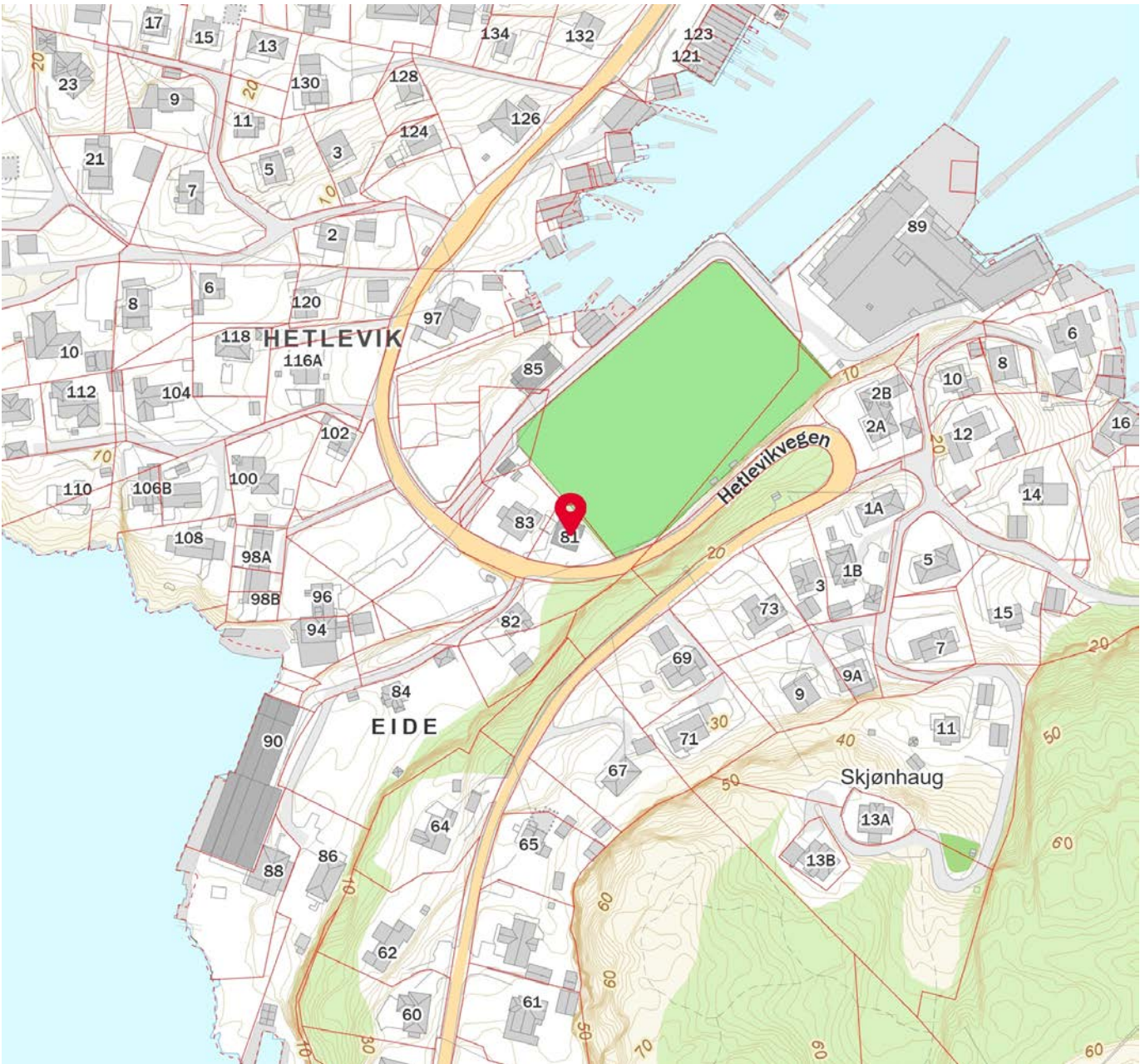
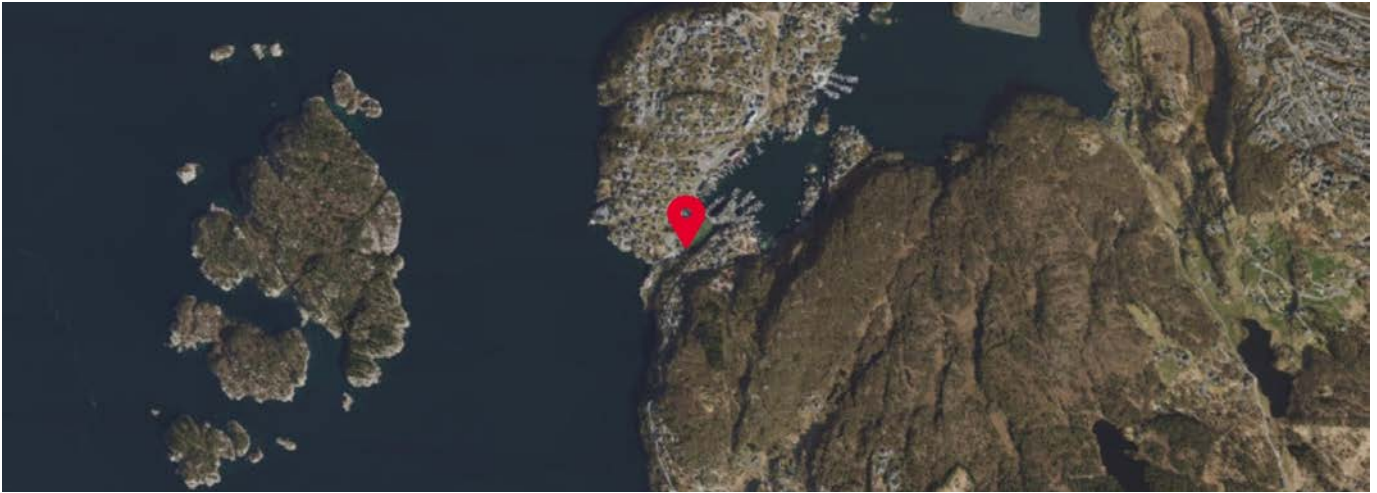


0% 43%

- Hetlevik
- Askøy
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hetlevikvegen 81  
5304 HETLEVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oliver Faraji

**Telefon:** 466 27 669  
**E-post:** oliver.faraji@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre