NORDVIK

Øvre Kleppe-vegen 13

6 soverom | 234 kvm | Enebolig



Velkommen til

Øvre Kleppe-vegen 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
36	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
91	Andre vedlegg
96	Vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026

Nøkkelinformasjon



Flott enebolig sentralt på Askøy m/ godkjent utleiedel | Panoramautsikt mot sjø | Terrasseareal på 86m² | Dobbelgarasje

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**181 090,-**
Totalpris	**7 381 090,-**
BRA-i	**234 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1930**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Øvre Kleppe-vegen 13! En flott og innholdsrik enebolig med nydelig sjøutsikt mot Bergen i et attraktivt boligfelt sentralt på øyen. Her kan man bo med nærhet til den man skulle trenge i hverdagen, samtidig som man har naturskjønne omgivelser like utenfor inngangsdøren. Et område både store og små kan trives i!

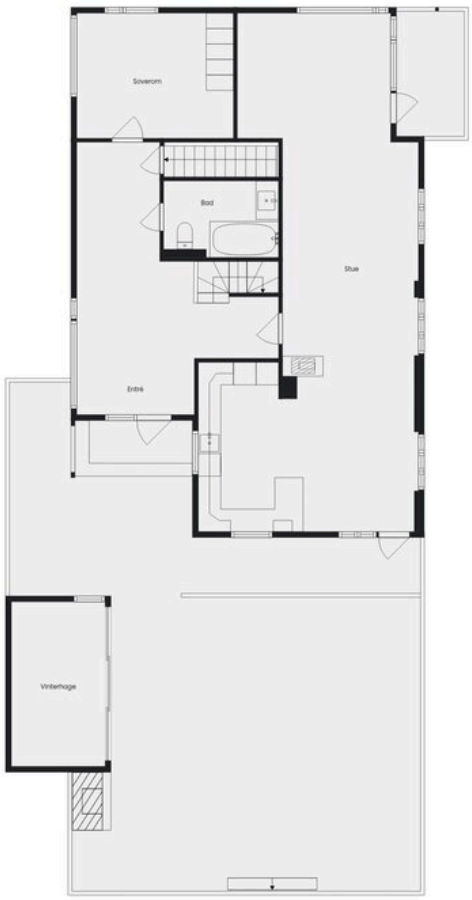
- Boligen har vært gjennom flere oppgraderinger de siste årene
- Egen utleiedel, vært utleid for kr. 14 000,-
- Dobbelgarasje m/el-billading og parkering på egen tomt
- Åpen og sosial planløsning
- Gode solforhold og panoramautsikt mot sjø

Området:

- Skole og barnehage ca. 5 min. gange unna
- Kort vei til dagligvarebutikk og Kleppestø senter
- Kort vei til kollektivtransport, samt hurtigbåt til Bergen
- Turområder som Kolbeinsvarden i nærheten

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

Fotograf Silje Holte www.frksuper.no frksuper

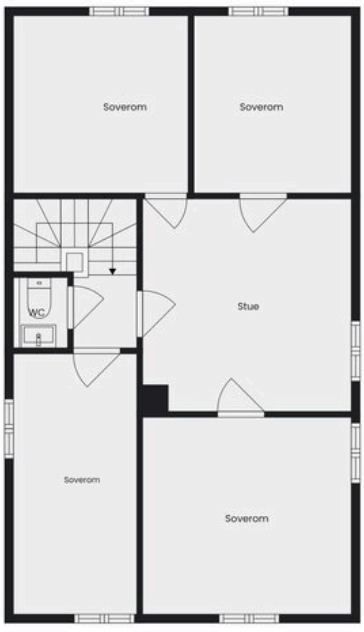
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm
























SMEG












LE RÊVE DÉCOR
NOT THAT KIND OF GIRL
A young woman tells you what she's learned
Lena Dunham
































Hayashi
BE
RG
EN

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0028/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvre Kleppe-vegen 13, 5300 KLEPPESTØ
Gnr 8, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Selgere
Nils Joakim Svelund Stridsberg
Linda Svelund Stridsberg

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
180 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
200 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 381 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 400 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 234 kvm
Totalt BRA: 234 kvm
TBA: 86 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 23 kvm. Vaskerom 8,8 m² og bod 13,6 m²
Total BRA: 23 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Stue/kjøkken 61,4 m², gang 24 m², bad 5,4 m², trapperom 2,5 m² og soverom 12,1 m²
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 86 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Trapperom 4,1 m², toalettrom 1,1 m² (ikke målbart areal), soverom 12,4 m², soverom 2 8,7 m², soverom 3 9,7 m² og gang 13,7 m
Total BRA: 57 kvm.

Leilighet
Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad 6,1 m², bod 2,9 m², entré 1,4 m², stue/kjøkken 25,5 m² og soverom 7,4 m²
Total BRA: 45 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme.
Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje. Ellers mulighet for biloppstilling på tomten.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Gaustad flis og mur bad i hoved etasjen. Bad i leilighet ble pusset opp, Glen Hole Houge var ansvarlig for membran og fliser. NSK våtrom har fikset sprekt flis

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Gaustad flis og mur Bad i leilighet ble pusset opp, Glen Hole Houge var ansvarlig for membran og fliser

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ligger dokument i boligmappa.no Bad i leilighet ble pusset opp, Glen Hole Houge var ansvarlig for membran og fliser

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2012. Sørveggen ble byttet og etterisolert, Alle vinduer skiftet Fløyen var ansvalig for arbeid 2022 Østvegg skiftet, etterisolering og nye vinduer. T&T bolig as

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- I følge forrige eier ble drenering ble utbedret i 2006 i forbindelse med påbygg, Åmodt entrepenør utførte arbeid.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- Forrige eier var utdannet elektriker og har utført arbeide selv.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 31.05.21

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Forrige eier var utdannet elektriker og har utført arbeide selv.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2024, Det meste av kobberrør er skiftet ut. Dette er utført av en venn av familien til forrige eier på dugnad som er utdannet rørlegger

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Septiktank

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Har satt inn ny varmepumpe i 2024

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- Forrige eier har utført måling i 2010, men fant ikke resultatene

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- En flis som har sprekkt på bad i 1 etg. Dette arbeid er utført av NSK våtrom

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Det er teglstein pipe, i når forrige eier flyttet inn i 2001 så var det flere merker etter sot da det ikke var belag på pipe utvendig. Dette ble montert av en blikkenslager og sjekket av Askøy Brannvesen. Merker kan fremdeles sees på loft, men det er ikke noe nytt som har oppstått. Feier er jevnlig på besøk, senest 2024. Ingen merknader

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Sprekk i taket i utestue

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Eldre hus vil det alltid forekomme litt spreket uten betydning

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i

boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- I forbindelse med omlegging av kommunale avløpsrør i nabolaget for noen år siden oppstod det et midlertidig problem med rotter. Her gikk naboene sammen om å sette ut gift/ feller og problem ble raskt avsluttet. På gammelt vaskerom/bad ble det oppdaget sølvkre for noen år siden, etter oppussing av vaskerom er det ikke blitt observert flere. Finner edderkopper i kjelleren

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja
Beskriv:
- Har godkjent matrikkelen fra Askøy kommune. Huset er registrert som enebolig med utleie del

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport da huset ble kjøpt i 2024

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Tilstandsrapport da huset ble kjøpt i 2024

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon
- Yttervegger er oppført med mur/trekonstruksjoner kledd med liggende kledning
- Sal/flatt-tak tekket med betongstein og takpapp
- Takrenner og nedløp i plast
- Vinduer med isolerglass i trekarmer
- Ytterdører i finer/tre
- Etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG3):
- Pipe over tak
- Overflater og konstruksjon på toalett på loft

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Rom under terreng
- Vannledninger
- Varmesentral
- Varmtvannstank
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold
- Septiktank
- Overflater og innredning på stue/kjøkken i 1.etasje
- Overflater gulv på bad i 1.etasje
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1.etasje
- Ventilasjon på bad i 1.etasje
- Overflater vegger og himling på vaskerom i underetasje
- Overflater gulv på vaskerom i underetasje
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom i underetasje
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på vaskerom i underetasje
- Overflater gulv på bad i leilighet
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i leilighet

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i leilighet

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe
- Varmekabler i gulv

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 40 639 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 35 394,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 35 394,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing/tilsyn. Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Sector Alarm kr. 500,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr. 1 000,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 599,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 6 599,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 321 273,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 285 090,- pr. 2024
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 salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Frende
Polisenr: 1850283

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 429 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Iht. kart er eiendommen tegnet inn med grønne grenselinjer, noe som indikerer høy nøyaktighet. Usikre grenser mot kommunal vei.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger opplyser at forrige selger har utført radon måling i 2010, men selger har ikke lykkes i å finne resultatene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Øvre Kleppe-vegen 13!

Boligen har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Kleppestø. Nyt panoramautsikt mot Byfjorden, byfjellene i tillegg til nabolaget og nærområdet. Her ligger det til rette for et herlig familieliv med kort vei til både skole, barnehage, butikker og kollektivtransport som gjør hverdagen enkel og praktisk. I tillegg har man dagligvarebutikker som både Rema 1000 Kleppestø og Coop Extra Holmedalen i nærheten.

Her bor man med kun 5 minutters kjøring unna Kleppestø senter som byr på med de fleste servicetilbud og fasiliteter. På Kleppestø finnes blant annet treningssenter, kunstgressbane og svømmehall. Et barnevennlig og trygt område med kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg. Det er mange flotte og varierte turmuligheter i området.

Offentlig kommunikasjon er like i nærheten av boligen med busstopp som lett tar deg rundt på øyen, eller til Bergen. Kleppestø Kai med hurtigbåt som tar deg til Bergen sentrum på 12 minutter, perfekt for pendlerne! Om man ønsker å kjøre er det ca. en 10 minutters tur til Bergen sentrum.

Dette er et flott område for deg som ønsker et trygt og godt familieliv, med nærhet til det man skulle trenge i hverdagen. Her har du en vakker utsikt, et familievennlig nabolag og flotte turmuligheter.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Veldig bra beliggenhet på boligen, nærhet til alt. Veldig kort skolevei og kort avstand til fritidsaktiviteter: Stor og romslig bolig med fantastisk utsikt.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Veldig hyggelige naboer, nærmeste nabo har barn og er veldig hyggelig. Ellers barnevennlig område med nærhet til lekeplass og mange barn i området.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Nærhet til det meste, veldig gode bussforbindelser, kort vei til senteret, treningssenter, skole og barnehage. Kort vei til båten som tar 12 min. inn til Bergen sentrum.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Kolbeinsvarden er min absolutte favorittur.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.10.2009. Denne gjelder tilbygg/påbygg til bolig, samt dobbelgarasje m/terrasse.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke funnet godkjente byggetegninger i kommunens arkiv på boligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere at dagens bruk samsvarer med godkjent planløsning og det er derfor uvisst om rom er iht. godkjent bruk. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at boligen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Megler har tatt utgangspunkt i at tegninger fra 1975 som er stemplet av kommunen er de godkjente tegningene for eiendommen, samt stemplede tegninger for tilbygg i 2006.

Det er avvik fra byggetegninger fra 1975, samt tegninger for tilbygg i 2006:
Loftsetasje:
- Soverom tilknyttet gang er opprinnelig byggemeldt og godkjent som kammer og kjøkken. Dette er å anse som bruksendring og tiltaket er søknadspliktig.

Hovedetasje:
- Deler av entré er godkjent som wc-rom. Dette er ikke å anse som bruksendring og tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Iht. tilbygg fra 1975 er tilbygget soverom innlemmet i stuens areal. Dette er ikke å anse som bruksendring og tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Separat bad og wc-rom er slått sammen til ett bad, og det er tettet igjen dør mot soverom, tilkomst til bad er derfor fra entré. Dette er ikke å anse som bruksendring og tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Entré er åpnet opp ved fjerning av vegg og dør, og kott er innlemmet i entréen. Dette er å anse som bruksendring og tiltaket er søknadspliktig.
- Iht. tilbygg fra 2006 er kontor innlemmet i stuens areal. Dette er ikke å anse som bruksendring og tiltaket er ikke søknadspliktig.

Kjelleretasje:
- Deler av soverom mot stue i kjeller er opprinnelig byggemeldt som kleskott. Dette er å anse som bruksendring og tiltaket er søknadspliktig.
- Vegg og dør mellom stue og kjøkken er åpnet opp og fjernet. Dette er ikke å anse som bruksendring og tiltaket er ikke søknadspliktig, gitt at veggen er i bærende.
- Deler av entré, samt den ene boden er innlemmet i kjøkkenarealet. Dette er å anse som bruksendring og tiltaket er søknadspliktig.
- Deler av entré, samt den andre boden er innlemmet i stuens areal. Dette er å anse som bruksendring og tiltaket er søknadspliktig.
- Deler av bad er opprinnelig byggemeldt som vaskerom. Dette er ikke å anse som bruksendring og tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Vaskerom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som boder og gang. Dette er å anse som bruksendring og tiltaket er søknadspliktig.
- Treningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som hobbyrom. Dette er å anse som bruksendring og tiltaket er søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt

tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Septikanlegg:
Det fremkommer i tilstandsrapporten at eiendommen har septiktank av betong, men den er ikke besiktiget.
Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Plan 4-00 - Øvre Kleppe, Kleppestø, ikrafttrådt 08.10.1970 regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplaner:
- PlanID 4 - Plan 4-00 - Øvre Kleppe, Kleppestø - formål boliger
- PlanID 22 - Plan 22-00 - Holmedalen - del av Øvre Kleppe - formål kjørevei
- PlanID 118 - Munkebotn skytebane/aktivitetssenter - formål annet friområde

Reguleringsplaner under arbeid:
- PlanID 495 - Detaljplan g/s-veg Munkebotn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter):
- Plan-ID 495 - Detaljplan g/s-veg Munkebotn

Hensynssoner i kommuneplanen:
- H210_2 - rød sone iht. T-1442
- H220_1 - gul sone iht. T-1442'
- H360_1 - skytebane
- H540_20 - hensyn grønnstruktur
- H530_9 - hensyn friluftsliv
- H220_2 - gul sone iht. T-1442
- H210_1 - rød sone iht. T-1442
- H110_1 - nedslagsfelt drikkevann
- H370_1 - høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid:
- PlanID 9002 - Kommuneplanens arealdel 2024-2036

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4627/8/25:
Tinglyst 16.12.1924 - Dokumentnr: 900599 -
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:7 Bnr:69
stentak

Tinglyst 29.05.1928 - Dokumentnr: 900496 -
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:8 Bnr:77
Bestemmelse om vannrett

Tinglyst 23.10.1928 - Dokumentnr: 900497 -
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:8 Bnr:77

Tinglyst 03.12.1935 - Dokumentnr: 900737 -
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:8 Bnr:82
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder utmark

Tinglyst 10.01.1953 - Dokumentnr: 168 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:8 Bnr:172
Omhandler eldre skjøte daværende kjøper har rett til å benytte gårdsveien som ligger inn til dens grense, mot å delta i vedlikehold av veien.

Tinglyst 03.11.1962 - Dokumentnr: 4691 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:8 Bnr:332

Tinglyst 05.03.1964 - Dokumentnr: 447 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Tinglyst 02.10.1969 - Dokumentnr: 990089 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 28.05.1971 - Dokumentnr: 3301 -
Erklæring/avtale
Dokument angående avståelse av fri grunn til vann og kloakk.
Omhandler Askøy kommune sin rett til nedlegging av offentlig kloakk- og vannledning med tilhørende kummer etter fremlagt plan.

Tinglyst 14.12.1972 - Dokumentnr: 10158 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:8 Bnr:518
Omhandler eldre skjøte daværende kjøper har bruksrett til vei tilhørende gnr. 8 bnr. 25 mot vedlikehold, samt full gjerdeplikt mot gnr. 8 bnr. 8.

Tinglyst 12.03.1973 - Dokumentnr: 2037 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:8 Bnr:529
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler eldre skjøte hvor daværende kjøper får bruksrett i veg til gnr. 8 bnr. 25 mot vedlikehold av vei, samt full gjerdeplikt.

Tinglyst 29.07.1975 - Dokumentnr: 5886 -
Erklæring/avtale
Dokument angående avståelse av fri grunn til vei

Omhandler erklæring om at eier av gnr. 8 bnr. 25 forplikter seg å avstå grunn til eiendom til utvidelse av veien Øvre Kleppe i samsvar med plan utarbeidet av kommuneingeniøren.

Tinglyst 15.11.1978 - Dokumentnr: 10344 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler rett til bruk av den vei som fører fra hovedvei over hovedbruket frem til bnr. 572, samt rett til vei bak naustet til bnr. 67. Veiene vedlikeholdes sammen med de øvrige bruksberettigede.

Tinglyst 23.05.1984 - Dokumentnr: 990093 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 30.05.1985 - Dokumentnr: 6844 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler ekspropriasjon for to parallellførte kraftledninger.

Tinglyst 03.12.1996 - Dokumentnr: 13538 - Elektriske kraftlinjer
B.K.K. sin sin ledning av 132 KV Askøy - Ravnanger, registrert i Midhordland sitt register 03.12.1996 over d.mfl eiendommer.
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler registrering av kraftledning som går over eiendommene som nevnt i servitutten.

Tinglyst 07.06.1999 - Dokumentnr: 5374 - Elektriske kraftlinjer
Nidhordl. herredsretts sak nr. 421/96 B:
132 KV Jordal - Askøy II.
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler registrering av kraftledninger ledningene går over eiendommene som følger av vedlegg 4b.

Tinglyst 17.11.2008 - Dokumentnr: 933238 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Askøy Kommune
Org.nr: 964 338 442
Kan ikke gjøres endringer i terrenget eller bygges nærmere enn 3 m. uten samtykke fra retighetshaver.
Omhandler at eiere av gnr. 8 bnr. 25 gir Askøy kommune tillatelse til å legge og til å ha liggende overvannsledning med tillhørende installasjoner i trase som vist på vedlagt kart. Dette samt uhindret tilkomst til ledningsnettet og det som står i forbindelse med det.
Med flere bestemmelser

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Style med Nordvik kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 15 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 181 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2026

Ansvarlig megler
Lene Hærum, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92885407

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Øvre Kleppe-vegen 13

Nabolaget Myrane/Øvre Kleppe - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kleppestø barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Kleppe skole (1-7 kl.) 246 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Florvåg skole (1-7 kl.) 185 elever, 9 klasser	5 min 2.9 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 k... 619 elever, 45 klasser	7 min 0.6 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	13 min 8.9 km

Offentlig transport

Kyrkjelemyra Linje 493, 495	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 17.7 km
Bergen Flesland	25 min

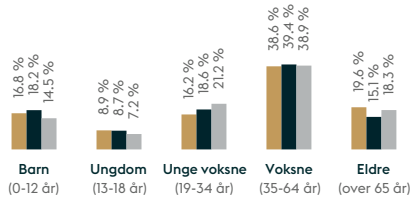
Barnehager

Ø Kleppe barnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 0.3 km
Kleppestø barnehage (0-6 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Kleppe barnehage (0-5 år) 76 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Kleppestø	13 min
Coop Extra Holmedalen	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrane/Øvre Kleppe	1 437	591
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kyrkjelemyra ballbane	7 min
Kleppestø Barneskole	7 min
MOVA Kleppestø	6 min
Family Sports Club Askøy	15 min

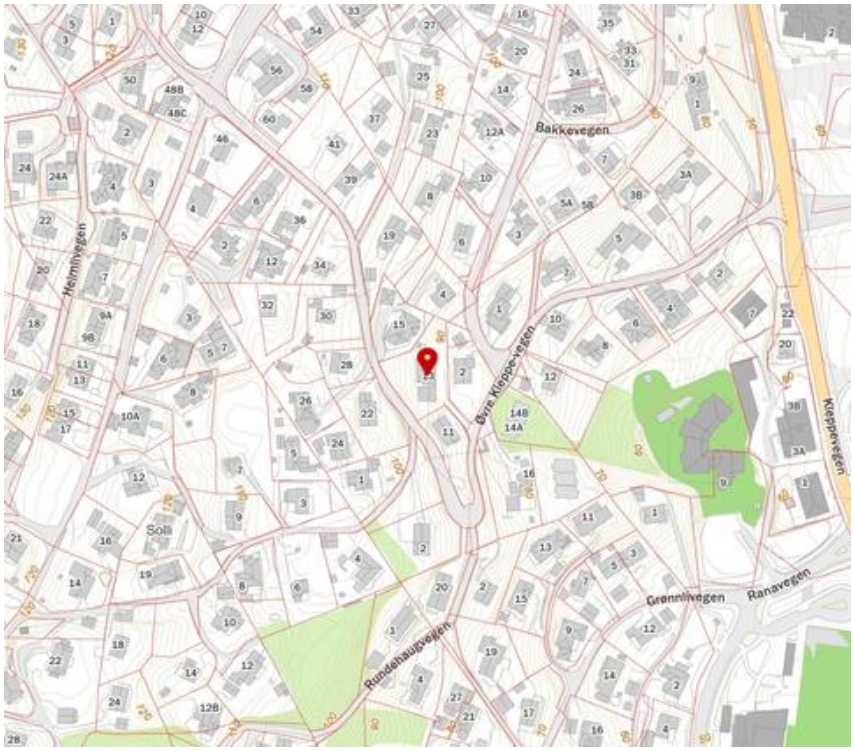
«Panoramautsikt til Bergen by. Etablert villastrøk med nærhet til det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvre Kleppe-vegen 13, 5300 KLEPPESTØ
ASKØY kommune
gnr. 8, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-9004 **Eiendomsverdi ref nr:** ZO1336

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Medlem av

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

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

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

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



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Byggeforskrifter og Plan og Bygningsloven var frem til 1965 kun gjeldende i storbyer (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger). Denne boligen er oppført i 1930 og på dette tidspunktet var det ingen gjeldende byggeforskrifter og bygningslov i dette området. Bygget skal måles mot gjeldende normal byggeskikk fra byggeår.

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeskikk fra 1930 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Boligen er periodisk modernisert/vedlikeholdt, holder i dag en alminnelig god standard på overflater og innredninger.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med mur/trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Sal/flatt-tak tekket med betongstein og takpapp.
Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Ytterdører i finer/tre.

Terrasser/altaner:
Østvendt terrasse på 5,4 m² med utgang fra stue.
Sør-østvendt terrasse på 67,7 m² med utgang fra kjøkken.
Frittliggende terrasse på 13,3 m² med utvendig tilkomst.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Keramiske fliser, laminat og betong.
Vegger: MDF-panel, malte plater/betong, malt strie, panel og mur/pussede flater.
Himlinger: Malte plater, panel, betong, takplater.

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet er ved forrige salg opplyst pusset opp i 2022.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, badekar med dusj og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Vaskerom underetasje:
Vaskerommet har fliser på gulv, malt mur og mdf-panel på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk.

Bad i sokkelleilighet:
Badet er ved forrige salg opplyst pusset opp i 2024.
Badet har fliser på gulv, baderomsplater og mur på vegger.
Sanitærutstyr er: toalett, dusjkabinett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte hvite fronter.
Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert induksjonstop, fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, og kjøleskap.

Sokkelleilighet:
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Hvite glatte fronter.
Ventilator med mekanisk avtrekk.
Intergrert oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegger.
Sanitærutstyr er toalett og servant.
- Ikke ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør) og kobber.
- Boligen har avløpsrør av plast.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.
- Varmtvannsbereder på 200 liter og 300 liter er plassert i bod i sokkelleilighet.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Innredning av underetasje stemmer ikke overens med byggemeldte tegninger.

Det tas forbehold om mindre endringer som ikke er medtatt i beskrivelsen.
Eksempelvis justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, bæreveggeg/statikk etc.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

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

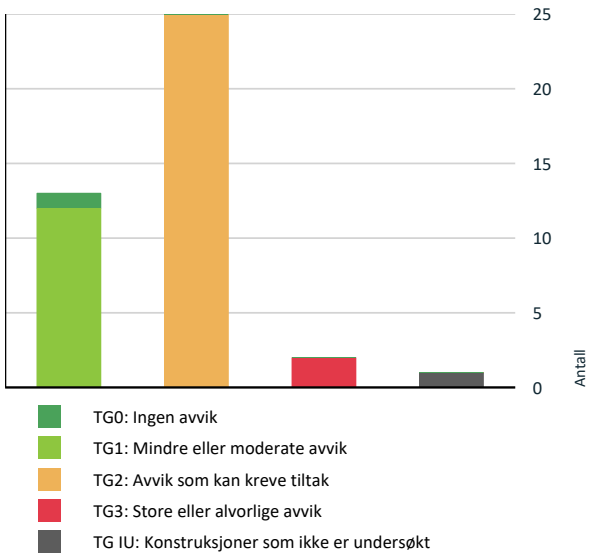
Utestue

• Det foreligger ikke tegninger

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

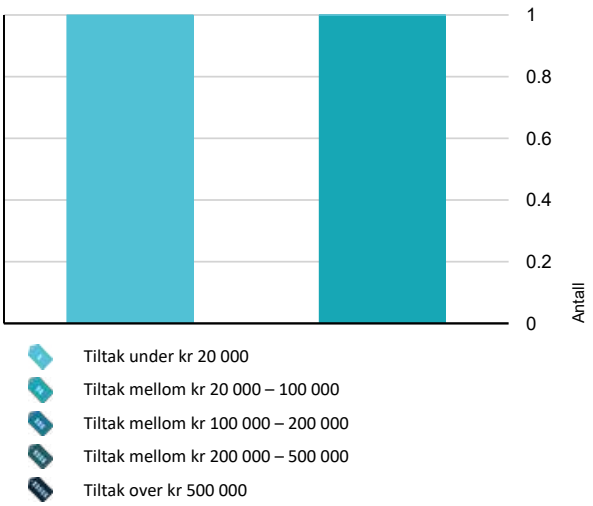
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Pipe over tak	Gå til side
Spesialrom > Loft > Toalettrom (ikke målbart areal) > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

▲	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
▲	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
▲	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
▲	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
▲	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
▲	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygg mot nord og sør.
1991	Tilbygg	Tilbygg mot nord.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skiferstein, takpapp på tilbygg.

På grunn av sikkerhetsmessige årsaker er taket er besiktiget fra bakkenivå, flatt tak er besiktiget fra tak.
Detaljer som gjennomføringer, takhetter, beslag og detaljer rundt undertak er derfor ikke vurdert. Takhetter og beslag har kortest levetid på utvendige tak og bør kontrolleres jevnlig.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder.
NB Alderen på yttertaket gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll og stedvis utskiftinger for å unngå lekkasjer.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert endel mosevekst på takpapp.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Eksempel på mosegroe på takpapp.

TG 3 Pipe over tak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pipe over tak er kledd med blikk, eldre blybeslag i overgang pipe/tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert hull/skade i blytekking rundt pipe. Blytekking/beslag rundt pipe skal sikre tett overgang mellom pipe og taktekking, og skade i tekkingen innebærer svekket tetthet i et særlig utsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Blytekking/beslag rundt pipe bør utbedres eller skiftes av fagkyndig/blikkenslager. Overgangen mellom pipe og taktekking bør kontrolleres nærmere for å avklare om det foreligger lekkasje eller fuktskader i undertak/takkonstruksjon.

Årsak:
Skaden kan skyldes alder, slitasje, bevegelse mellom pipe og takkonstruksjon, mekanisk påvirkning eller værpåkjenning over tid. Blytekking er utsatt for aldring og sprekk-/hullskader i overganger og bøyepunkter.

Konsekvens:
Hull i blytekking rundt pipe gir økt risiko for vanninntrengning i overgang mellom pipe og tak. Dette kan føre til fuktskader i undertak/takkonstruksjon dersom forholdet ikke utbedres

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hull i blybeslag rundt pipe

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Mrk:
Tidligere rapport/egenerklæring fra 2024 opplyser om lekkasje ved beslag/takvindu/overlys, opplyst utbedret av blikkenslager og registrert hos forsikringsselskap. På befaringen er det registrert eldre/rustskadde beslag i overgang tak/overlys, og forholdet bør holdes under oppsikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert eldre takrenner med dårlige overganger. Det er også registrert eldre beslag med rust i overgang mellom tak og overlys.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Takrenner og overganger bør kontrolleres nærmere og utbedres/skiftes der det er dårlige skjøter, lekkasjer eller sviktende funksjon. Eldre/rustskadde beslag i overgang tak/overlys bør jevnlig kontrolleres/holdes under oppsikt, særlig etter perioder med mye nedbør.
Det er ikke krav om ettermontering av snøfangere dersom dette ikke var krav på byggemeldingstidspunktet, men behovet bør vurderes ut fra dagens bruk, takfall, gangarealer/inngangspartier og risiko for snø-/isras.

Årsak:
Forholdene skyldes i hovedsak alder, værpåkjenning og slitasje på takrenner, skjøter/overganger og beslag. Rust i beslag oppstår normalt som følge av langvarig fuktbelastning og aldring av metall/beskyttende overflate.

Konsekvens:
Dårlige overganger i takrenner kan føre til lekkasje, overløp og ukontrollert vannavrenning på fasader og konstruksjoner. Rustskadde beslag ved overlys kan gi svekket tetthet og økt risiko for vanninntrengning i overgang mellom tak og overlys. Over tid kan dette medføre fuktskader i undertak, takkonstruksjon og innvendige overflater.

Manglende snøfangere kan gi økt risiko for snø- og isras fra tak. Siden dette ikke var krav på byggemeldingstidspunktet, vurderes forholdet først og fremst som et sikkerhetsmessig forbedringspunkt etter dagens bruk/risikoforhold.



Eldre beslag med rust i overgang tak/overlys.



Eksempel på overgang med dårlig/manglend overlapp i takrenneskjøt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon, kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning er stedvis avsluttet svært nær terreng/bakken. Det er i tillegg registrert begrenset/lite lufting bak kledningen. Begrenset lufting bak kledning er en utførelse som er vanlig sett opp mot bygningens alder/byggeår, men løsningen har svakere uttørkingsevne enn dagens anbefalte utførelse.
Det er også registrert manglende/begrenset lufting i kiste/overkant av takoppløft. Kledningen har stedvis bruksslitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledning bør heves eller terreng senkes der avstanden mellom kledning og terreng er for liten. Lufting bak kledning bør forbedres der dette er praktisk mulig. Lufting i kiste/overkant av takoppløft bør kontrolleres og utbedres for å sikre bedre ventilering og uttørking.
Kledningen bør stedvis vedlikeholdes med rengjøring, skraping/sliping og ny overflatebehandling. Skadde eller svekkede kledningsbord bør skiftes. Ved utbedring bør det samtidig kontrolleres for fukt-, sopp- og råteskader i kledning, lekter og bakenforliggende konstruksjoner.

Årsak:
Forholdet skyldes i hovedsak eldre byggemetode og/eller tidligere utførelse hvor lufting bak kledning ikke er etablert i samme grad som ved dagens anbefalte løsninger. Kledning nær terreng kan også skyldes opprinnelig utførelse eller senere terrengendringer. Bruksslitasje og vedlikeholdsbehov skyldes normal aldring, værpåkjenning og løpende fuktbelastning over tid.

Konsekvens:
Kledning nær terreng får økt fuktbelastning fra sprutvann, snø og fukt fra bakken. Begrenset lufting bak kledning reduserer konstruksjonens uttørkingsevne og kan gi økt risiko for fuktopphopning, svertesopp, råte og redusert levetid.

Tilstandsrapport



Ikke synlig utlufting i overkang på kledning på takoppløft.



Eksempel på eldre bruksslitt kledning.



Begrenset lufting i underkant kledning i overgang kledning/beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretak med undertak av sutaksbord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Store deler av takkonstruksjonen er lukket/gjenbygget og uten mulighet for full visuell kontroll. Takkonstruksjonen er derfor kun kontrollert fra tilgjengelig koffertloft med de begrensninger dette medfører.

Det er registrert begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget og har enkelte eldre fuktmerker. Ved kontroll med fuktmåler på befaringsdagen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene. Det er også registrert noe ujevnheter i taket og spor etter mit/borebille i konstruksjonen.

Med hensyn til bygningens alder må det påregnes at takkonstruksjonen kan ha begrenset isolering og manglende eller mangelfull dampsperre sammenlignet med dagens byggemetoder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere der dette er mulig, særlig med hensyn til lufting, dampsperre, isolering, eldre fuktmerker og eventuelle skjulte skader. Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes tiltak for å bedre lufting og redusere kondensrisiko, samt etablere/utbedre dampsperre og isolering der konstruksjonen åpnes.
Områder med eldre fuktmerker bør holdes under oppsikt. Ved nye fuktmerker, lukt, økte fuktverdier eller tegn til råte bør konstruksjonen åpnes og undersøkes nærmere av fagkyndig. Spor etter mit/borrebille bør vurderes nærmere dersom det registreres ferskt boremel, aktive angrep eller svekkelser i treverket.

Årsak:
Misfarging og eldre fuktmerker i undertak kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, kondens eller mangelfull lufting. Begrenset ventilering, eldre konstruksjonsoppbygging, manglende/mangelfull dampsperre og begrenset isolering kan bidra til kondensdannelse og redusert uttørkingsevne i takkonstruksjonen.
Spor etter mit/borrebille indikerer tidligere eller mulig aktivitet fra treborende insekt. Ujevnheter i taket kan ha sammenheng med alder, konstruksjonsoppbygging, tidligere belastning eller bevegelser i takkonstruksjonen.

Konsekvens:
Mangelfull ventilering og mulig manglende/mangelfull dampsperre kan gi økt risiko for kondens og fuktbelastning i takkonstruksjonen, særlig i kalde perioder. Over tid kan dette føre til svertesopp, misfarging, redusert isolasjonsevne, fuktskader og i verste fall råteskader dersom forholdet vedvarer eller forverres.
Siden store deler av konstruksjonen er lukket, kan skjulte skader eller mangler ikke utelukkes uten åpning av konstruksjonen. Spor etter mit/borrebille kan innebære svekkelser i treverk dersom det har vært omfattende eller aktivt angrep, men omfang og eventuell aktivitet er ikke avklart ved enkel visuell kontroll.



Eksempel på manglende luftespalte.



Eksempel på begrenset luftespalte.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert avvik ved flere vinduer. Enkelte vinduer i murvegg i underetasje er kun innfestet/tettet med skum. Enkelte vinduer har i tillegg lite fall på vannbord i underkant.

Det er også registrert utilstrekkelig tetting ved vannbord over vindu, da det ikke er montert metallbeslag mellom vannbord og kledning. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning, hvor det normalt forutsettes beslag over og/eller under vindu for å sikre tilfredsstillende avrenning og tetting mot slagregn. Det er registrert at enkelte utvendige ventiler mangler/ikke er tilfredsstillende utført

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduenes innsettings- og tetningsdetaljer bør kontrolleres nærmere og utbedres. Vinduer som kun er skummet inn bør sikres med egnet mekanisk innfesting og korrekt tetting mot utvendig fuktbelastning. Vannbord bør utføres med tilstrekkelig fall, og det bør monteres egnede metallbeslag over og/eller under vinduer der dette mangler. Eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres ved utbedring.

Årsak:
Forholdet skyldes mangelfull eller ufullstendig utførelse av innsetting og utvendige tetningsdetaljer rundt vinduer. Skum alene er ikke en fullverdig utvendig tetting mot fukt og slagregn. Manglende beslag og lite fall på vannbord gir redusert vannavledning fra vindusåpningene.

Konsekvens:
Mangelfull tetting og beslag rundt vinduer kan føre til vanninntrengning i overgang mellom vindu, mur/vegg og kledning. Over tid kan dette gi fuktskader i karmer, omramming, kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Lite fall på vannbord kan føre til at vann blir stående eller ledes feil vei, noe som øker fuktbelastningen og reduserer levetiden på vindu og tilstøtende bygningsdeler.



Eksempel på vindu i mur uten tekking/innpussing.



Eksempel på vindu uten beslag i overgang vannbord/vegg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør leilighet: Finert dørblad.
Ytterdør u.etg: Finert dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør 1.etg: Finert dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert flere avvik ved dører. Glassfelt i dør til leilighet er erstattet med treplate. Ytterdørene har generelt en del utvendig slitasje.
Det er også registrert manglende beslag i underkant av dører/i overgang mellom dør og vegg. Dette gir en mangelfull fuktbeskyttelse av utsatte overganger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping/sliping og ny overflatebehandling. Manglende beslag i underkant av dører og overganger mellom dør/vegg bør monteres/utbedres for å sikre bedre vannavrenning og fuktbeskyttelse.
Dør hvor glassfelt er erstattet med treplate bør vurderes nærmere med hensyn til tetthet, isolasjon og utførelse. Utskifting av enkelte dører/dørblad må påregnes dersom skader eller slitasje er omfattende.

Årsak:
Forholdene skyldes alder, værpåkjenning og mangelfull eller utsatt overflatebehandling/vedlikehold over tid. Manglende beslag i underkant av dør/overgang dør-vegg gir redusert beskyttelse mot nedbør og slagregn. Glassfelt som er erstattet med treplate skyldes tidligere skade/endring av dørblad.

Konsekvens:
Utvendig slitasje gir redusert levetid på dør/dørblad og kan føre til videre fuktopptak, råteskader og redusert tetthet. Manglende beslag i underkant/overganger øker risikoen for vanninntrengning i dør, terskel, vegg og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre fuktskader, råteskader og behov for utskifting av dører eller tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Eksempel på dør uten beslag i underkant.



Eksempel på dør uten beslag i underkant.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt terrasse på 5,4 m² med utgang fra stue.

Sør-østvendt terrasse på 67,7 m² med utgang fra kjøkken.
Betong platting på garasje tak.

Frittliggende terrasse på 13,3 m² med utvendig tilkomst
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, da membranlaget/tettesjiktet er tildekket av terrassebord og ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Terrassen/altanen er registrert tekket med takpapp. Terrassedekket fungerer samtidig som taktekking over del av kjellerbod, og eventuelle utettheter i tekking/tettesjikt kan derfor få direkte betydning for underliggende konstruksjon/rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tettesjikt/takpapp, oppkanter, beslag, skjøter og vannavrenning bør kontrolleres nærmere dersom det er tegn til lekkasje, fuktmerker eller skade i underliggende kjellerbod/konstruksjoner. For full kontroll må terrassebord demonteres. Terrassen bør holdes under oppsikt, og sluk/avrenning bør holdes ren og funksjonell. Eventuelle lekkasjer eller skader må utbedres av fagkyndig.
Rekkverket bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping/sliping og ny overflatebehandling. Skadet eller svekket treverk bør skiftes ved behov.

Årsak:
Tettesjiktet er skjult under terrassebord, og det er derfor ikke mulig å kontrollere tekking, skjøter, oppkanter, avslutninger, sluk/avrenning eller eventuelle skader uten demontering. Når terrasse/altan fungerer som tak over underliggende rom, er utførelsen særlig avhengig av tilfredsstillende fall, tette overganger og fungerende vannavrenning.
Malingsslitt rekkverk skyldes normal vær- og aldringspåvirkning over tid, kombinert med behov for vedlikehold/overflatebehandling.

Konsekvens:
Skjulte feil eller skader i takpapp/tettesjikt kan medføre lekkasje til underliggende kjellerbod og tilstøtende konstruksjoner. Mangelfull avrenning eller utettheter kan føre til fuktskader, råteskader, mugg/soppvekst og redusert levetid på konstruksjonen. Siden tekking/tettesjikt ikke er tilgjengelig for kontroll, kan skjulte forhold ikke utelukkes.
Malingsslitt rekkverk gir økt vedlikeholdsbehov. Dersom overflatebehandling ikke vedlikeholdes, kan treverket få økt fuktbelastning og redusert levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Keramiske fliser, laminat og betong.
Vegger: MDF-panel, malte plater/betong, malt strie, panel og mur/pussede flater.
Himlinger: Malte plater, panel, betong, takplater.

Innvendige overflater er periodisk modernisert og fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

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

Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker på opp mot 28 mm.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være avvik i målinger.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har underetasje hvor enkelte rom er delvis og helt under terrengnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktmåling gjennom hulltaking i en påforet vegg mot terreng i bod er det registrert en fuktverdi på 14 vektprosent i bunnsvillen. Denne verdien ligger i det øvre sjiktet av det som anses som normalt for treverk i innemiljø, men er samtidig en indikator på at fuktpåvirkning forekommer.

Risiko og konsekvenser:
- Økt risiko for sopp- og råteangrep
Treverk har en kritisk grense for råteutvikling ved ca. 20 vektprosent fuktighet. Selv om den målte verdien er under denne grensen, kan fuktnivået øke over tid ved vedvarende eksponering, noe som kan føre til råteskader.

En årsak til dette kan f.eks være at det tilføres fukt fra terreng/mangelfull drenering, kondens, kapillært oppsug fra betong eller utilstrekkelig fuktsperre mellom bunnsvill og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen må overvåkes, og tiltak kan bli nødvendige.
Årsak kan blant annet være kondens eller se punkt om drenering.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ved forrige salg opplyst pusset opp i 2022, det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Tilstandsrapport

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, badekar med dusj og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt, eikespiler i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

- Det er registrert dårlig fall mot sluk, stedvis flatt gulv.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Manglende dokumentasjon for membran/slukløsningen gir usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon. Feil utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med innredning, badekar med dusj og vegghengt toalett,

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

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

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i heltrevegg mellom bad og gang under trapp. Veggkonstruksjonen består av heltre/plankvegg uten veggplate under trapp. Det er ikke boret gjennom veggkonstruksjonen, da dette medfører risiko for å skade underliggende tettesjikt på baderomssiden.
Det er utført fuktmåling i tilgjengelig del av plankveggen med egnet måleinstrument, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering:
Basert på utført kontroll er det ikke påvist tegn til fuktpåvirkning i veggen på befaringstidspunktet.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom av ukjent alder og utførelse.

Vaskerommet har fliser på gulv, malt mur og mdf-panel på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt mur og mdf-plater, himlinger av malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger er utført med malt mur og MDF-plater. MDF-plater på våtrom er fuktømfintlige materialer og vurderes som en ikke godkjent løsning i rom med fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

MDF-plater/listverk bør beskyttes mot direkte vannsøl/fuktbelastning. Ved fremtidig oppgradering bør fuktutsatte overflater utføres med fuktbestandige materialer og dokumentert våtromsløsning.

Årsak:
Forholdet skyldes bruk av fuktømfintlige materialer i våtrom. Slike materialer har begrenset motstand mot langvarig fuktpåvirkning sammenlignet med våtromstilpassede materialer.

Konsekvens:
Ved fuktbelastning kan MDF-plater og listverk få svelling, misfarging, deformasjon og redusert levetid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
- Det er ikke terskel med oppkant under dør mellom vaskerom og bod.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på 13 mm.

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

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

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har eldre plastsluk som er foret opp og tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, og har derfor ikke kjennskap til oppbygning eller utførelse av tettesjikt under flisene.

Det er registrert at flislagt gulv er utført uten sokkelflis/oppkant mot vegg. Vegger er utført med MDF-plater og gulvlist direkte mot flislagt gulv. Utførelsen tilsier at det sannsynligvis ikke er etablert tilfredsstillende membranoppbrett/tettesjikt opp på vegg i overgang gulv/vegg.

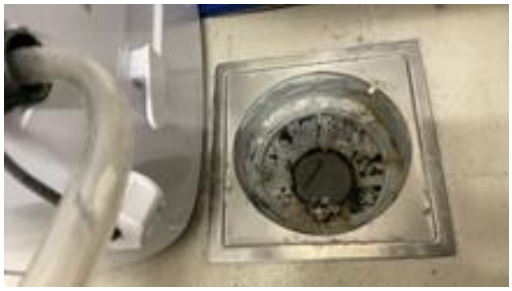
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Utførelsen bør undersøkes nærmere for å avklare om det finnes tilfredsstillende tettesjikt/membranoppbrett i overgang gulv/vegg. For å lukke avviket må det normalt utføres ombygging/utbedring med dokumentert vanntett overgang mellom gulv og vegg. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommet bygges med dokumentert tettesjikt, membranoppbrett og fuktbestandige materialer i henhold til gjeldende krav/anvisninger.

Årsak:
Forholdet skyldes manglende dokumentasjon på våtromsoppbyggingen, samt en utførelse hvor overgangen mellom gulv og vegg ikke fremstår som en dokumentert vanntett våtromsløsning. Manglende sokkelflis/oppkant og MDF-plater med gulvlist direkte mot flislagt gulv indikerer at tettesjikt/membranoppbrett i overgang gulv/vegg kan være mangelfullt eller ikke etablert.

Konsekvens:
Manglende eller mangelfullt membranoppbrett i overgang gulv/vegg gir økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen ved vannsøl, lekkasje eller annen fuktbelastning på gulvet. MDF-plater og gulvlister er fuktømfintlige materialer og kan få svelling, misfarging og skade ved oppfukting. Forholdet gir usikkerhet rundt våtrommets fuktsikkerhet og kan over tid medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved hulltaking og fuktmåling i bunnsvill i vegg ved vaskerom er det registrert fuktinnhold på ca. 15 vektprosent i treverk. Det er ikke avklart om fuktverdien skyldes fuktpåvirkning fra vaskeromssiden, eller om den har sammenheng med fuktopptrekk/kapillærsug fra såle/konstruksjon mot grunn.

Årsak:
Forhøyet/moderat fuktinnhold i bunnsvill kan skyldes flere forhold, herunder fuktbelastning fra våtrom, mangelfull tetting/tettesjikt, kondens, eller fuktopptrekk fra betong/såle mot grunn. Årsaken er ikke endelig avklart ved enkel hulltaking og fuktmåling.

Konsekvens:
Fukt i bunnsvill kan over tid gi risiko for sopp-/muggsoppvekst og råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer eller øker. Usikker årsak gjør at det ikke kan utelukkes at konstruksjonen er påvirket av fukt fra vaskerom eller grunn. Skjulte forhold i tilstøtende konstruksjoner kan ikke avklares uten ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak til fuktinnholdet. Det bør kontrolleres om fuktbelastningen kommer fra vaskeromssiden, fra konstruksjon mot grunn/såle, eller fra annen kilde. Videre bør området holdes under oppsikt, og det bør utføres ny kontrollmåling etter en periode. Ved tegn til økende fuktverdier, lukt, misfarging eller skadeutvikling bør konstruksjonen åpnes nærmere og utbedres av fagkyndig.



SOKKELLEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ved forrige salg opplyst pusset opp i 2024, det foreligger dokumentasjon (arbeidsrapport datert 4/2-2024) på utførelse av membran og murerarbeid, utført av Glen Hole Houge.

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

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

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har baderomsplater og malt mur, malt himling.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.
- Fra slukrist til topp membran ved dør er det målt høydeforskjell på ca. 17 mm.

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

- Det er registrert at fall mot sluk ikke er iht. minstekrav, men det er fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har eldre plastsluk som er foret opp og tettesjikt av smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

oalett, dusjkabinett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming (dusjvegger mot leilighetens yttervegger evt. lydvegger) er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Merk:
Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningssakkyndige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

Manglende mulighet for hulltaking innebærer at skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ikke kan utelukkes

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte hvite fronter. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert induksjonstop, fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, og kjøleskap.
Kommentar:
Det er ikke registrert knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skadert og svelling i benkeplater.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

SOKKELLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Hvite glatte fronter. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Intergrert oppvaskmaskin.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM (IKKE MÅLBART AREAL)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegger.
Sanitærutstyr er toalett og servant.
- Ikke ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er brukt mdf-plater på vegger, disse vil ikke tåle fuktbelastning fra servant.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør) og kobber.
Stoppekran er plassert på vaskerom, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Fordelerskap/rørskap ved utslagsvask mangler avrenning/lekkasjeutløp til synlig sted.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør-systemet er ikke merket, og det mangler tettemuffer i enden av varerør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rør-i-rør-systemet bør kontrolleres og utbedres av rørlegger. Det bør etableres lekkasjeutløp/avrenning fra fordelerskap/rørskap til sluk eller annet synlig sted, eventuelt annen dokumentert kompenserende løsning. Rørkurser bør merkes, og det bør monteres tettemuffer i enden av varerør. Eldre vannledninger bør holdes under oppsikt, og utskifting/oppgradering må påregnes på sikt.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Synlige deler av avløpsanlegget er kontrollert visuelt. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller nærmere kontroll av skjulte/nedstøpte avløpsrør.

Vurdering:
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på kontrollerte deler av innvendige avløpsrør på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter og 300 liter er plassert i bod i sokkelleilighet.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Støpsel er ikke brunsvidd.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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.
   Elanlegget ble installert før eiers eietid.
   Ved forrige salg i 2024 ble det opplyst: Selger er selv elektriker og har jevnlig oppdatert det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eiere, men i eiers eietid (siden 2024) er det ikke utført arbeid på elanlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ja Kontroll sist i 2021. Godkjent 22.10.2021

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja Pga. det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeid utført i regi av tidligere eier elanlegget anbefales en elkontroll av autorisert elektrikker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser og knotteplast mot grunn.
Ved forrige salg er det opplyst at drenering ble fornyet i ca. 2006, dette er ikke videre dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis synlig knotteplast mot grunnmur. Knotteplasten er ikke avsluttet med klemlist mot grunnmur, og den er stedvis avsluttet under terrengnivå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Knotteplast bør avsluttes korrekt over terreng med egnet klemlist/tetteløsning mot grunnmur. Områder hvor knotteplast er avsluttet under terreng bør utbedres slik at vann, jord og finstoff ikke kommer ned bak knotteplasten.

Årsak:
Forholdet skyldes mangelfull utførelse/avslutning av utvendig fuktsikring, eventuelt terrengendringer etter montering. Manglende klemlist gir en åpen avslutning hvor vann, jord og smuss lettere kan trenge ned bak knotteplasten.

Konsekvens:
Feil avslutning av knotteplast kan redusere funksjonen til utvendig fuktsikring. Vann og finstoff kan komme ned bak knotteplasten og gi økt fuktbelastning på grunnmur. Over tid kan dette bidra til fuktinntrengning, salt-/kalkutslag, avskalling og fuktskader i konstruksjoner mot terreng.



Eksempel på knottplst med manglende klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murkonstruksjon.
Kommentar:
Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget
rundt bygget er varierende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert søkk/setninger i belegningsstein i hage. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er i tillegg opplyst at det kan være områder på eiendommen hvor vann blir stående.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Søkk/setninger i belegningsstein bør utbedres ved behov, slik at overflater får tilfredsstillende fall og avrenning. Områder hvor vann blir stående bør undersøkes nærmere, og det bør vurderes tiltak for bedre bortledning av overflatevann, eksempelvis justering av fall, drenerende masser eller annen egnet overvannshåndtering.
Terreng og belegningsstein bør holdes under oppsikt, særlig etter perioder med mye nedbør.

Årsak:
Søkk i belegningsstein kan skyldes setninger i underliggende masser, mangelfull komprimering, utvasking av masser eller belastning over tid. Skrånende terreng og lokale lavpunkter kan bidra til at overflatevann samles og blir stående.

Konsekvens:
Stående vann og søkk i belegningsstein kan gi ytterligere setninger, utvasking av masser og redusert funksjon på utearealene. Dersom vann ledes eller blir stående nær bygningen, kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmur, drenering og konstruksjoner mot terreng.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Opplyst septiktank av betong.
- Septiktanken er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

• 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:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Rekkverk på terrasse/altan er er målt til 0,86-0,90 meter, dagens krav er 1,00 meter, datidens krav var 0,90 meter.
- Det er ikke montert rekkverk på frittstående terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige salg.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjer er oppført med:
- Grunnmur i betong.
- Gulv mot grunn i betong.
- Vegger og takkonstruksjoner betong
- Leddport med elektrisk portåpner.

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

Utestue



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige salg.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus er oppført med:
- Gulv av terrassebord.
- Vegger oppført i betongstein og trekonstruksjoner med utvendig trekledning.
- Takkonstruksjon av taksperrer tekket med lekter og bølgeplast.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	57			57	
1. etasje	109			109	86
Underetasje	23			23	
Sokkelleilighet	45			45	
SUM	**234**				**86**
SUM BRA	**234**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom, toalettrom (ikke målbart areal), soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
1. etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, trapperom, soverom		
Underetasje	Vaskerom, bod		
Sokkelleilighet	Bad, bod, entré, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

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

Arealer av rom:

Underetasje:
- Vaskerom: 8,8 m².
- Bod: 13,6 m².

Sokkelleilighet:
- Bad: 6,1 m².
- Bod: 2,9 m².
- Entré: 1,4 m².
- Stue/kjøkken:25,5 m².
- Soverom: 7,4 m².

1. etasje:
- Stue/kjøkken: 61,4 m².
- Gang: 24 m².
- Bad: 5,4 m².
- Trapperom: 2,5 m².
- Soverom: 12,1 m².

Loft (gulvareal):
- Toalettrom: 1,1 m².
- Trapperom: 4,1 m².
- Gang: 13,7 m².
- 3 stk. soverom: 12,4 m², 8,7 m² og 9,7 m².

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

Det er målt lav takhøyde i underetasje/sokkelleilighet. Registrert takhøyde varierer mellom ca. 2,15 meter og 2,18 meter. Dette avviker fra dagens krav til romhøyde i rom for varig opphold, som er minimum 2,40 meter i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17). Lav takhøyde kan påvirke rommets bruksverdi og muligheter for godkjenning som rom for varig opphold.
TEK17-krav til takhøyde:
Oppholdsrom i nye boliger: Min. 2,4 meter
Kjøkken, bad, gang mv.: Min. 2,2 meter
Skråhimlinger: Snittshøyde minst 2,2 meter og minstehøyde 2,0 meter over minst 60 % av gulvarealet.
Ikke tilfredsstillende vindusstørrelse/lysinnslipp i soverom i sokkelleilighet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innredning av underetasje stemmer ikke overens med byggemeldte tegninger.

Det tas forbehold om mindre endringer som ikke er medtatt i beskrivelsen.
Eksempelvis justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, bærevegger/statikk etc.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er ifølge tidligere egenerklæring/opplysninger fra eier utført håndverkstjenester og moderniseringer på boligen de siste 5 år. Det er blant annet opplyst om arbeid på bad/våtrom, røranlegg, elektrisk anlegg, innvendige overflater og kjøkken. I tidligere tilstandsrapport fra 2024 er det opplyst at bad i 1. etasje ble pusset opp i 2022, bad/leilighet i underetasje ble pusset opp i 2024, at det i 2023–2024 i hovedsak er skiftet fra kobberrør til rør-i-rør, samt at lekkasje ved beslag/takvindu ble utbedret av blikkenslager og registrert hos forsikringsselskap. Det er også opplyst at det elektriske anlegget i stor grad er modernisert i perioden 2001–2024. Opplysningene er basert på tidligere rapport/egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		57		57	
SUM		**57**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Linda Svelund Stridsberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	8	25		0	1429.1 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Øvre Kleppe-vegen 13

Hjemmelshaver
Linda Svelund Stridsberg og Nils Joakim Svelund Stridsberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en høy og fri beliggenhet sentralt i Kleppestø. Fra eiendommen kan man nyte flott utsikt mot Bergen og innseilingen.
Omgivelsene er barnevennlige. I nærområdet er det både lekeplass, ballbane, idrettsplass. m.m.
Kort vei til både skole og barnehage.
Området ligger sentralt i forhold til de fleste servicetilbud med kort vei til både Kleppestø Senter og Askøy Senter. En tur til Bergen sentrum tar ca. 15 minutter med bil.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med grøntarealer, div. beplantning og terrassedekke.
Parkering til flere biler på eiendommen, derav to i garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring fra tidligere eier datert 17/3-2024 fremvist.	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Tilstandsrapport datert 15/3-2024 fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZO1336

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nils Joakim Svelund Stridsberg	9578-5992-4-2964243	2026-06-02 08:13:14
Linda Svelund Stridsberg	9578-5999-4-2794032	2026-06-01 19:35:12

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
48-0028/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Kleppe-vegen 13, 5300 KLEPPESTØ

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Nils Joakim Svelund Stridsberg, Linda Svelund Stridsberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1850283
Forsikret i: Frende forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gaustad flis og mur bad i hoved etasjen. Bad i leilighet ble pusset opp, Glen Hole Houge var ansvarlig for membran og fliser. NSK våtrom har fikset sprekt flis

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gaustad flis og mur Bad i leilighet ble pusset opp, Glen Hole Houge var ansvarlig for membran og fliser

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger dokument i boligmappa.no Bad i leilighet ble pusset opp, Glen Hole Houge var ansvarlig for membran og fliser

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012. Sørveggen ble byttet og etterisolert, Alle vinduer skiftet Fløyen var ansvalig for arbeid 2022 Østvegg skiftet, etterisolering og nye vinduer. T&T bolig as

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier ble drenering ble utbedret i 2006 i forbindelse med påbygg, Åmodt entrepenør utførte arbeid.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Forrige eier var utdannet elektriker og har utført arbeide selv.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 31.05.21

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier var utdannet elektriker og har utført arbeide selv.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024, Det meste av kobberrør er skiftet ut. Dette er utført av en venn av familien til forrige eier på dugnad som er utdannet rørlegger

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Septiktank

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Har satt inn ny varmepumpe i 2024

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Forrige eier har utført måling i 2010, men fant ikke resultatene

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: En flis som har sprekkt på bad i 1 etg. Dette arbeid er utført av NSK våtrom

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er teglstein pipe, i når forrige eier flyttet inn i 2001 så var det flere merker etter sot da det ikke var belag på pipe utvendig. Dette ble montert av en blikkenslager og sjekket av Askøy Brannvesen. Merker kan fremdeles sees på loft, men det er ikke noe nytt som har oppstått. Feier er jevnlig på besøk, senest 2024. Ingen merknader

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Sprekk i taket i utestue

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Eldre hus vil det alltid forekomme litt spreket uten betydning.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: I forbindelse med omlegging av kommunale avløpsrør i nabolaget for noen år siden oppstod det et midlertidig problem med rotter. Her gikk naboene sammen om å sette ut gift/ feller og problem ble raskt avsluttet. På gammelt vaskerom/bad ble det oppdaget sølvkre for noen år siden, etter oppussing av vaskerom er det ikke blitt observert flere. Finner edderkopper i kjelleren

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Har godkjent matrikkelen fra Askøy kommune. Huset er registrert som enebolig med utleie del

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport da huset ble kjøpt i 2024

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport da huset ble kjøpt i 2024

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0028/26

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Kleppe-vegen 13, 5300 KLEPPESTØ**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289171**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13603871**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **238,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **270,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **60 478 kWh**



Øvre Kleppe-vegen 13, 5300 KLEPPESTØ

Detaljering

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



Øvre Kleppe-vegen 13, 5300 KLEPPESTØ

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 28.04.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Kleppe-vegen 13, 5300 KLEPPESTØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 500 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 5 651 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_2 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 847 m^2 **Arealbruk** Idrettsanlegg,Framtidig **Områdenavn** _

Delareal	287 119 m^2
KPHensynsonenavn	H220_1
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	782 m^2
KPHensynsonenavn	H360_1
KPFare	Skytebane

Delareal	79 148 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn grønnstruktur
KPHensynsonenavn	H540_20

Delareal	1 273 212 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530_9

Delareal	1 315 943 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	_

Delareal	35 946 m^2
KPHensynsonenavn	H220_2
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	245 044 m^2
KPHensynsonenavn	H210_1
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	1 759 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	B 28

Delareal	35 m^2
Arealbruk	Drikkevann,Nåværende
Områdenavn	_

Delareal	633 516 m^2
KPHensynsonenavn	H110_1
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	19 464 m^2
KPHensynsonenavn	H370_1
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal	694 m^2
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
Områdenavn	_

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=4)
Navn	Plan 4-00 - Øvre Kleppe, Kleppestø
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.10.1970
Delarealer	**Delareal** 1 377 m^2 **Formål** Boliger

Id	22 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=22)
Navn	Plan 22-00 - Holmedalen - del av Øvre Kleppe
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12847/22_Godkjente%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 52 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	118 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=118)
Navn	Munkebotn skytebane/aktivitetssenter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12682/Godkjente%20bestemmelserplan118.pdf
Delarealer	**Delareal** 150 m^2 **Formål** Annet friområde **Utdyp.** Aktivitetsenter
	Delareal 150 m^2 **Formål** Skytebane

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	495 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=495)
Navn	Detaljplan g/s-veg Munkebotn
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	495 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=495)
Navn	Detaljplan g/s-veg Munkebotn

Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

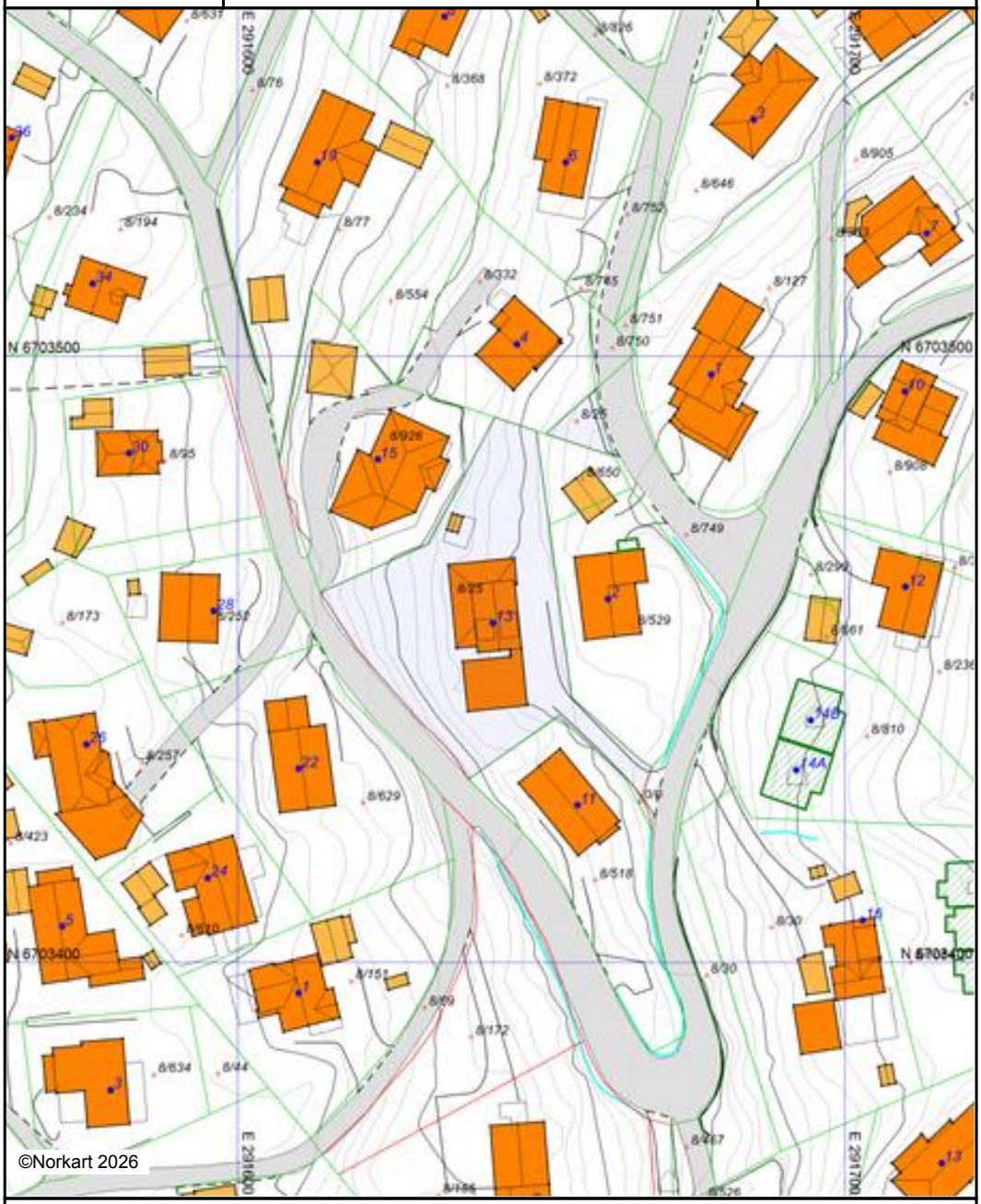
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 8/25
Adresse: Øvre Kleppe-vegen 13
Utskriftsdato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



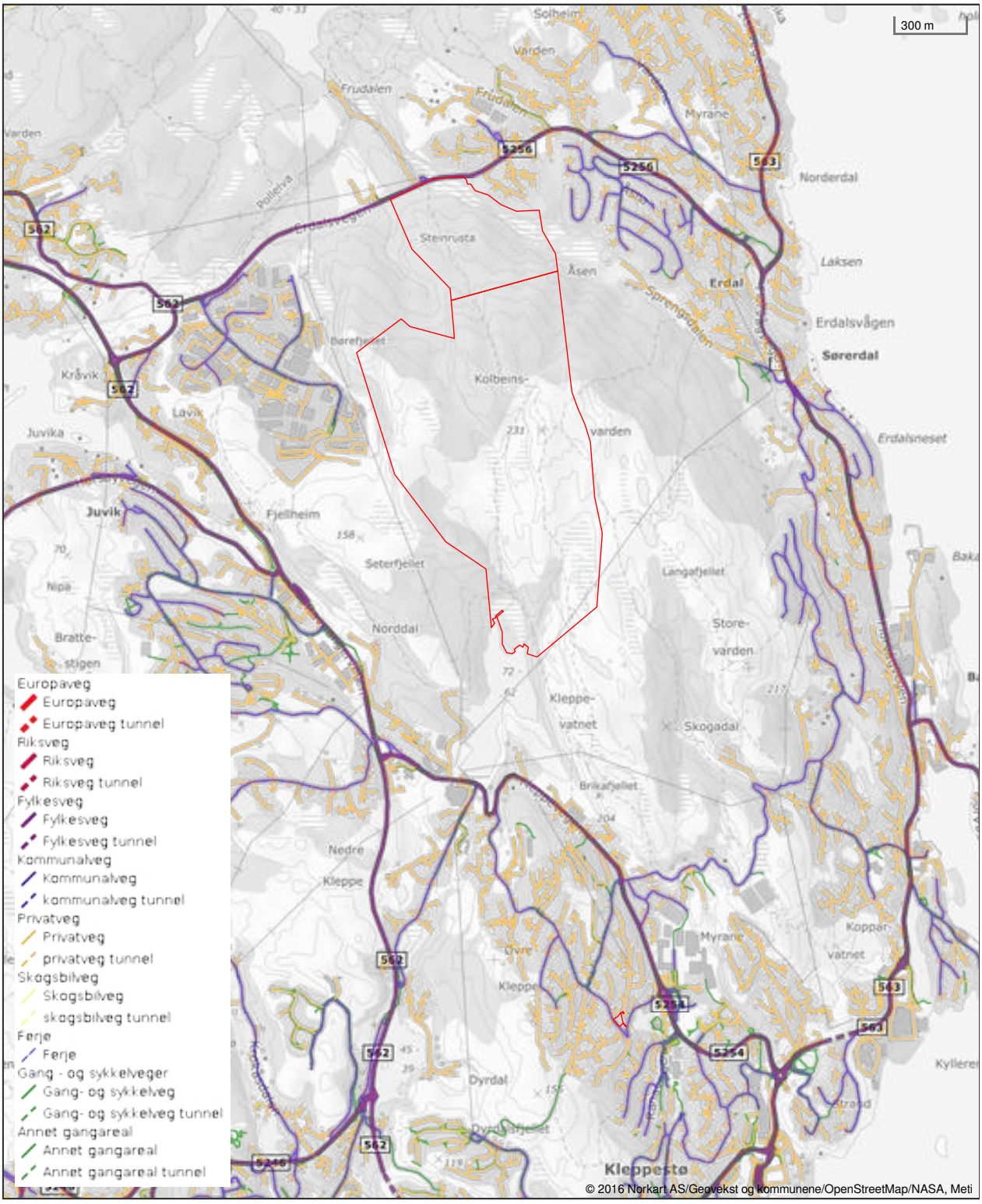
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 29.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 8/25//



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

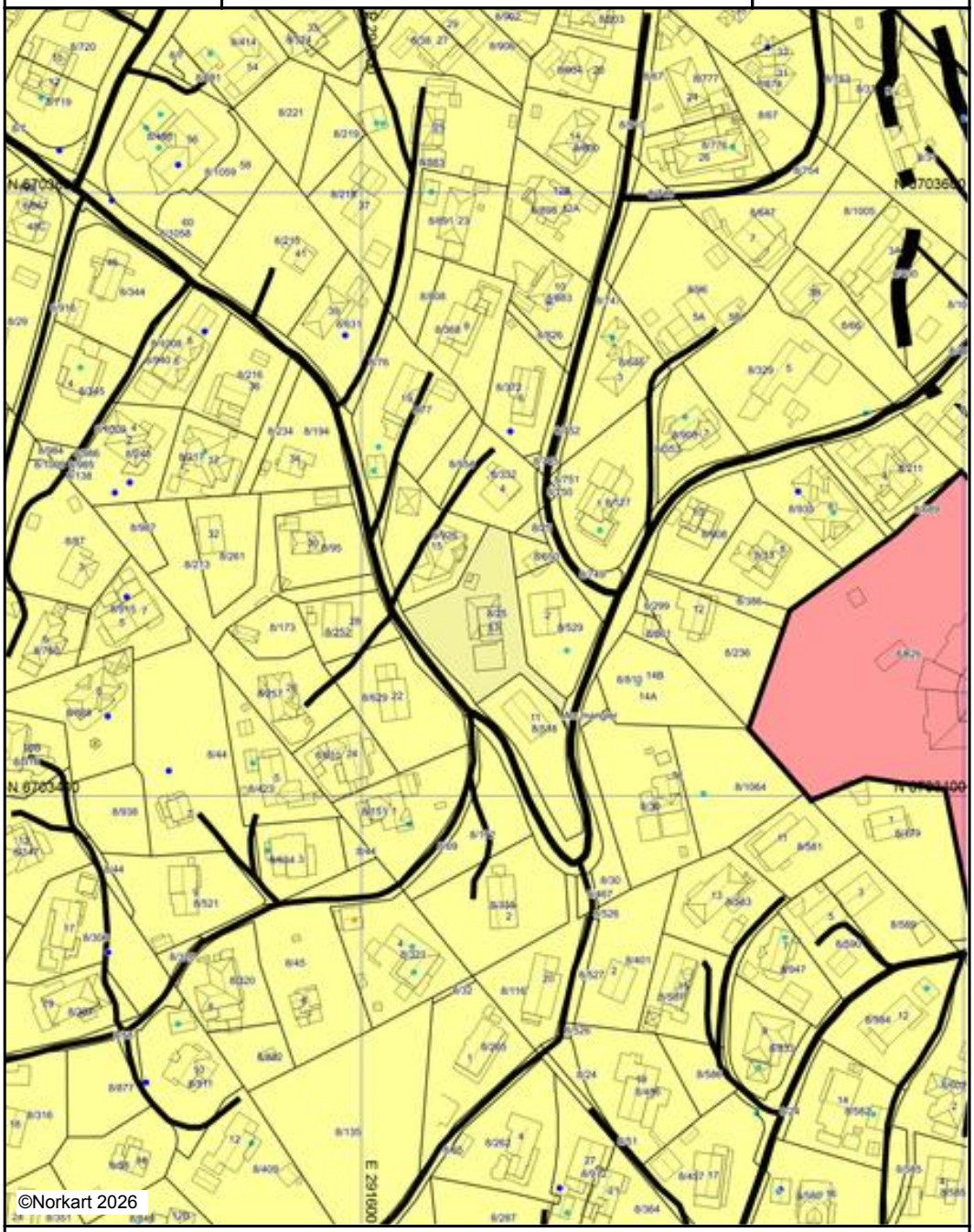
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/25
Adresse: Øvre Kleppe-vegen 13
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:2000

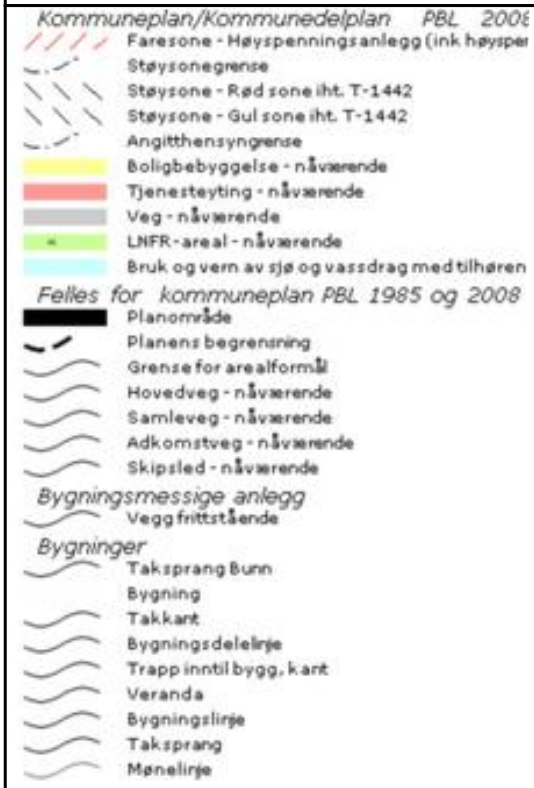
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/25
Adresse: Øvre Kleppe-vegen 13
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

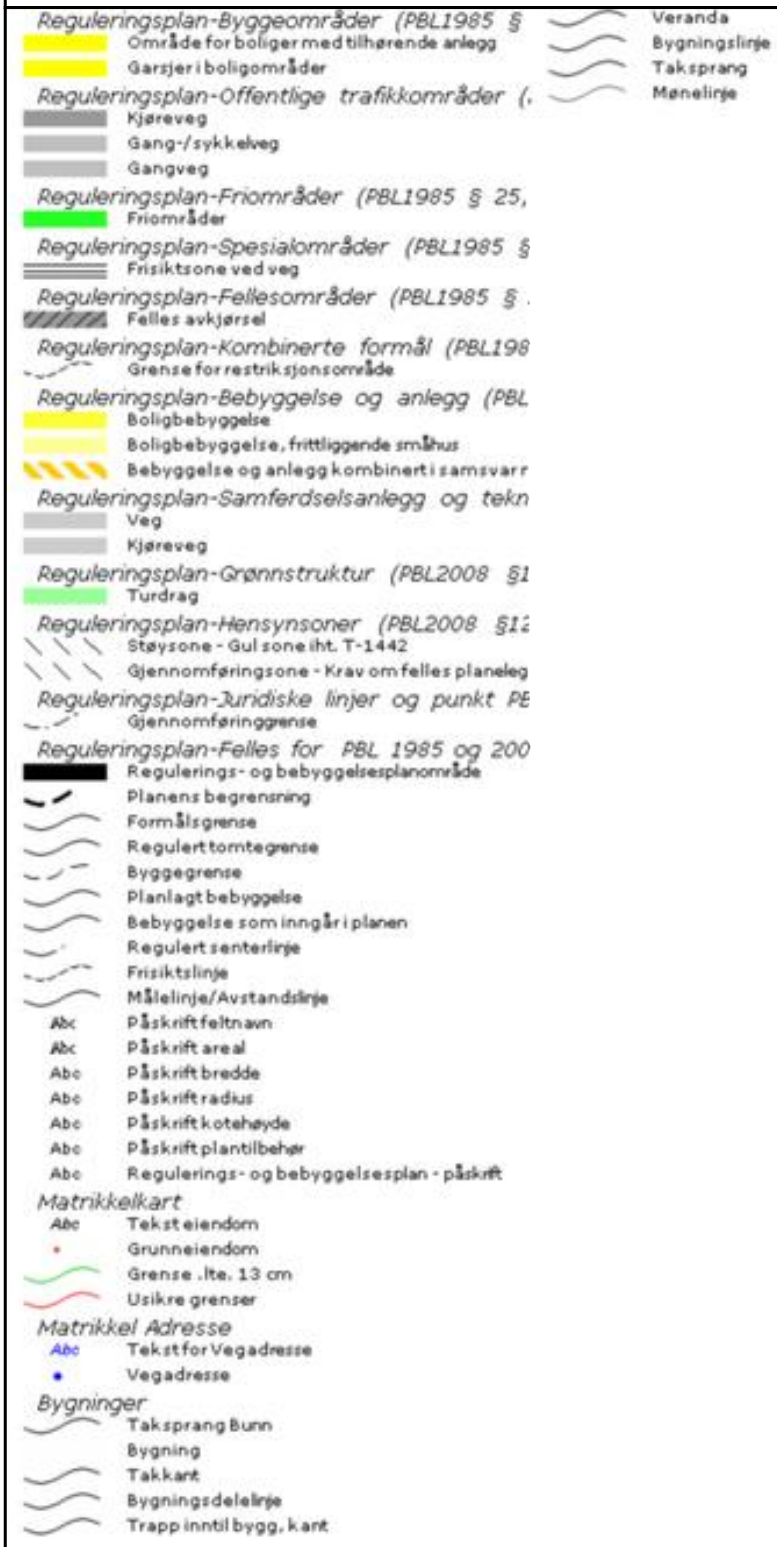
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



PLAN 118 - MUNKEBOTN SKYTEBANE/AKTIVITETSSENTER
REGULERINGSBESTEMMELSER

§1
GENERELT

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

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

§2.
FRIOMRÅDE - AKTIVITETSENTER

1. Aktuelle lag/organisasjoner innen idrett/fritidsaktiviteter kan etter søknad til kommunen få tildelt areal i området.
   Søknaden skal inneholde en detaljplan som viser hvorledes aktiviteten kan innpasses i området.

2. Medfører aktiviteten støy, må det kunne dokumenteres at nivået ligger innenfor miljøverndepartementet sine retningslinjer før etablering kan skje.

§3
FAREOMRÅDE - SKYTEBANE

1. For området gjelder justisdepartementets forskrifter av 1. juli 1988 om anlegg av, kontroll med og godkjennelse av sivile skytebaner.

2. Skytefelt skal i utgangspunktet plasseres slik disse er vist i illustrasjonsplanen. En endret plassering vil kunne kreve nye støyvurderinger/tiltak

3. De støydempende tiltak på standplass skal oppføres som beskrevet i Kilde Akustikk as sin rapport av 24.04.98. Tiltakene skal utføres før skytebanen kan taes i bruk.

4. Før området taes i bruk, skal det merkes og inngjerdes i den utstrekning dette er nødvendig for å
   sikre allmenn ferdsel i tilstøtende områder.

§4
TRAFIKKOMRÅDER

1. I frisiktsonen skal det være uhindret sikt ned til 0.5 m over de kryssende vegers plan.

§5
FELLESBESTEMMELSER

1. Illustrasjonsplan revidert 04.05.98 skal være retningsgivende for opparbeidelsen av området.

2. Åpningstidene for skytebanen (brukshyppighet), støyskjerming, sikring m.m. skal avklares ved konsesjonsbehandling av skytebanen.

3. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Felling av trær tillates bare etter samråd med kommunen.

4. Alle bygg/anlegg i området skal anmeldes etter plan- og bygningsloven.

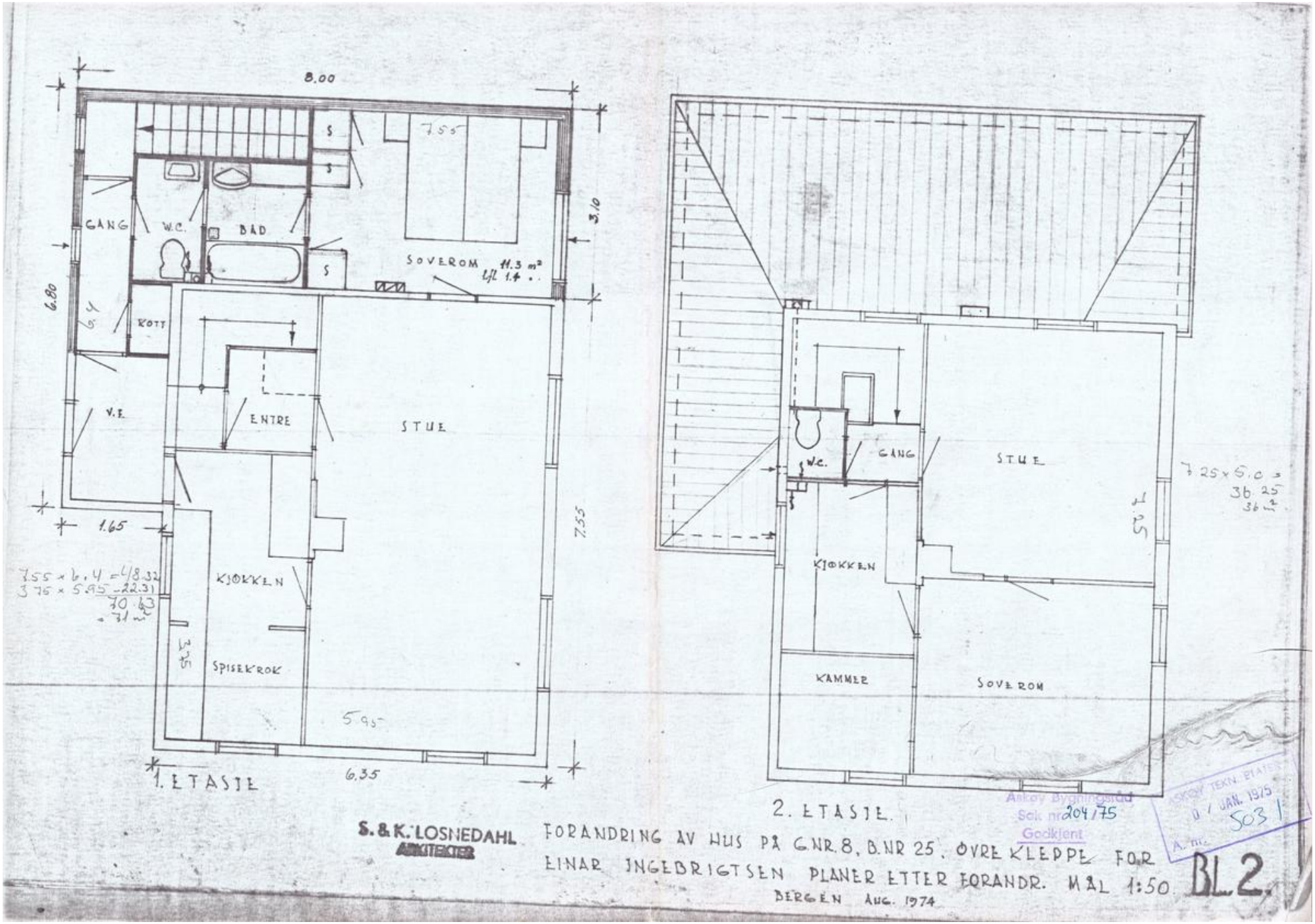
Kleppestø, 10.10.94
Revidert. 05.01.96 / 08.01.06 / 04.05.98 / 26.10.00

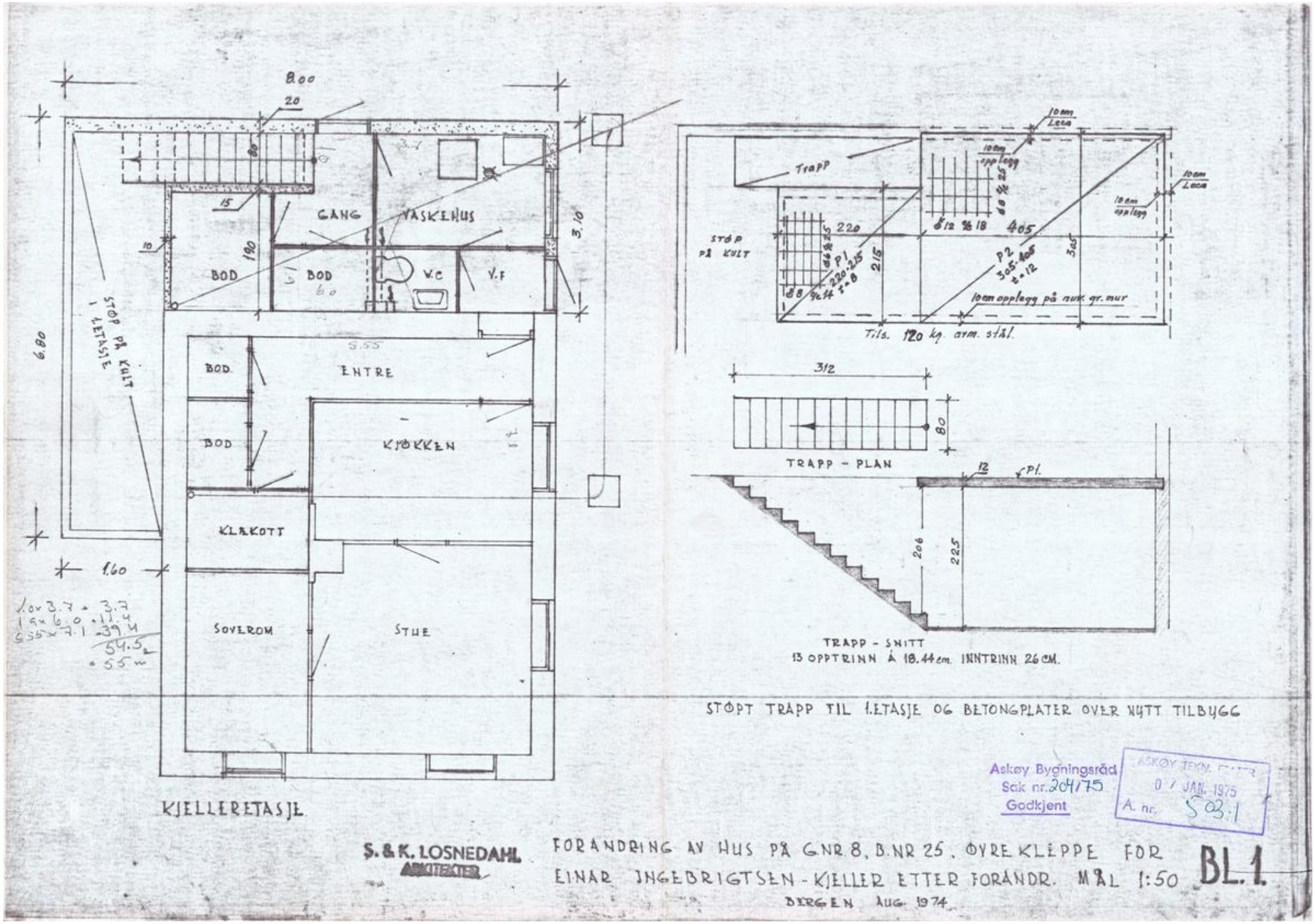
Avdeling for arealbruk

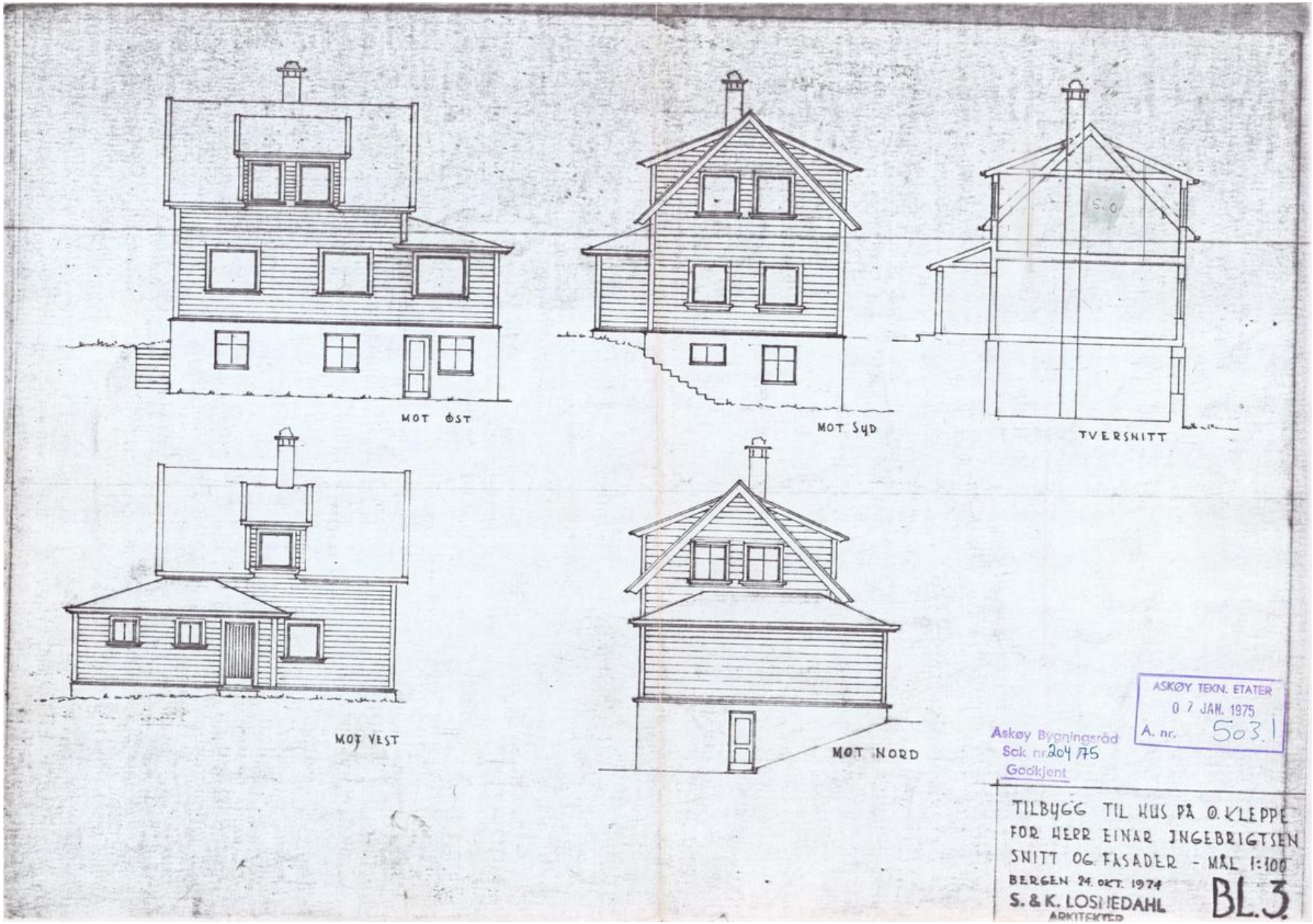
Egengodkjent av Askøy kommunestyre 23.11.00

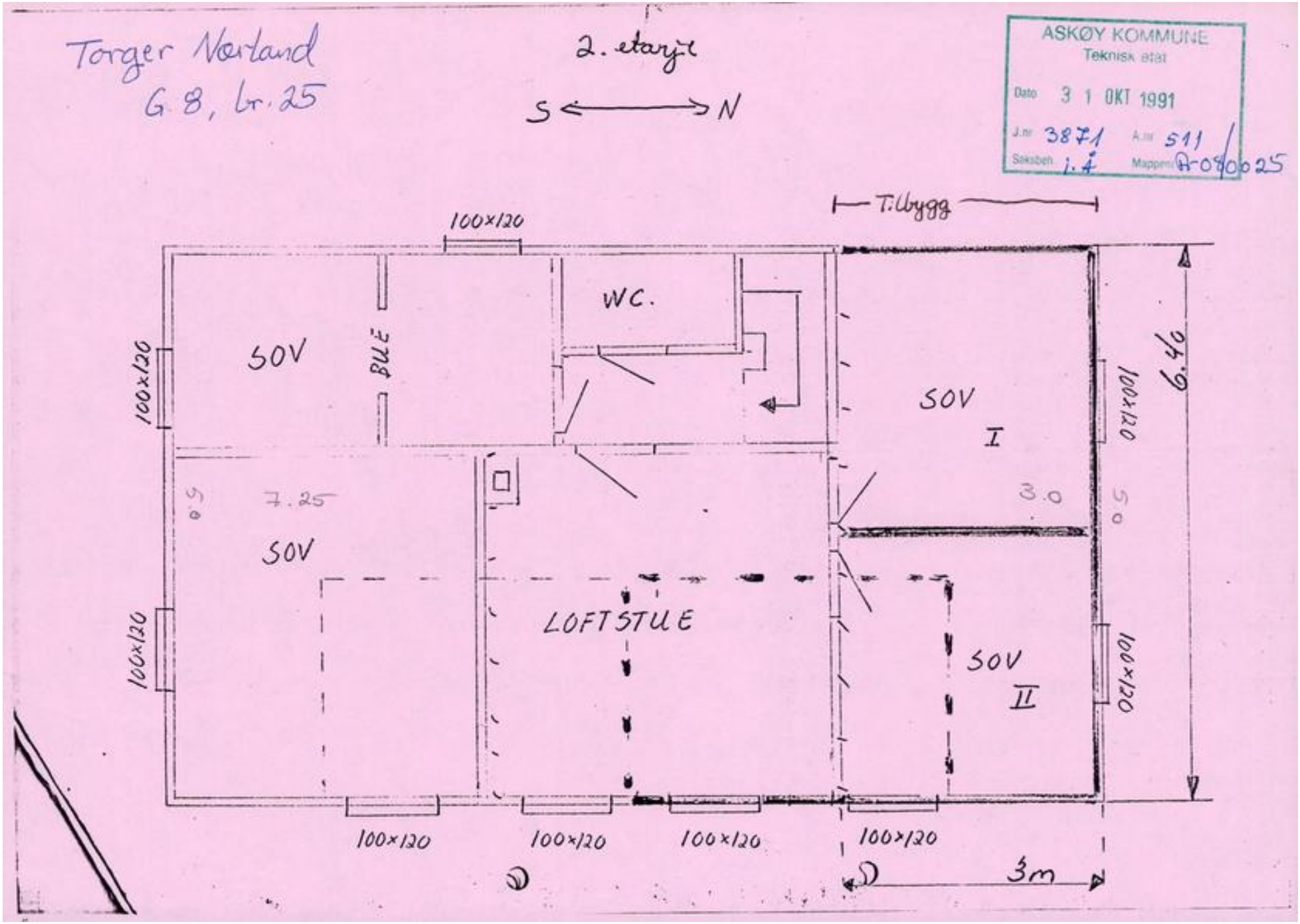
Magne Pedersen

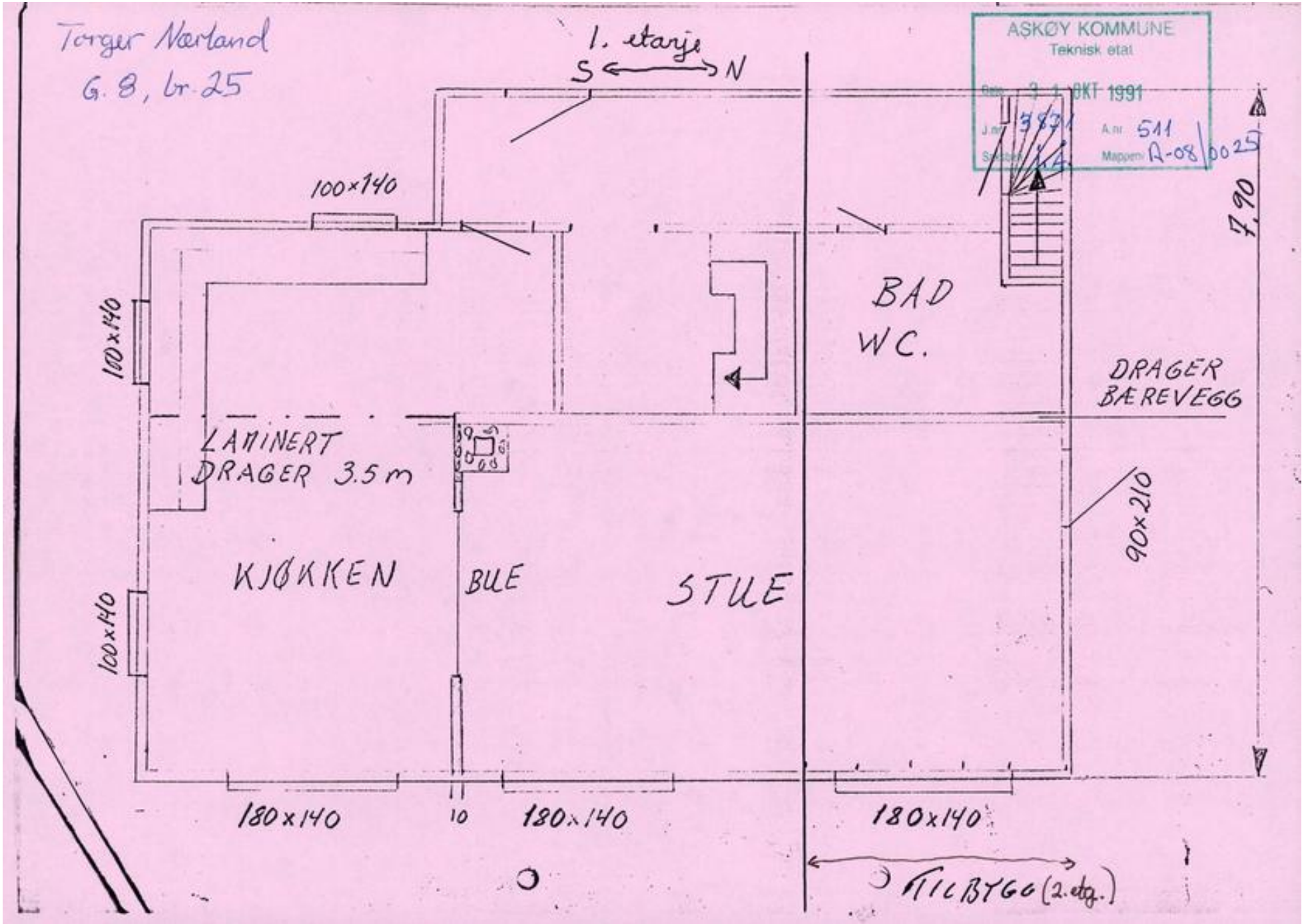
fagsjef

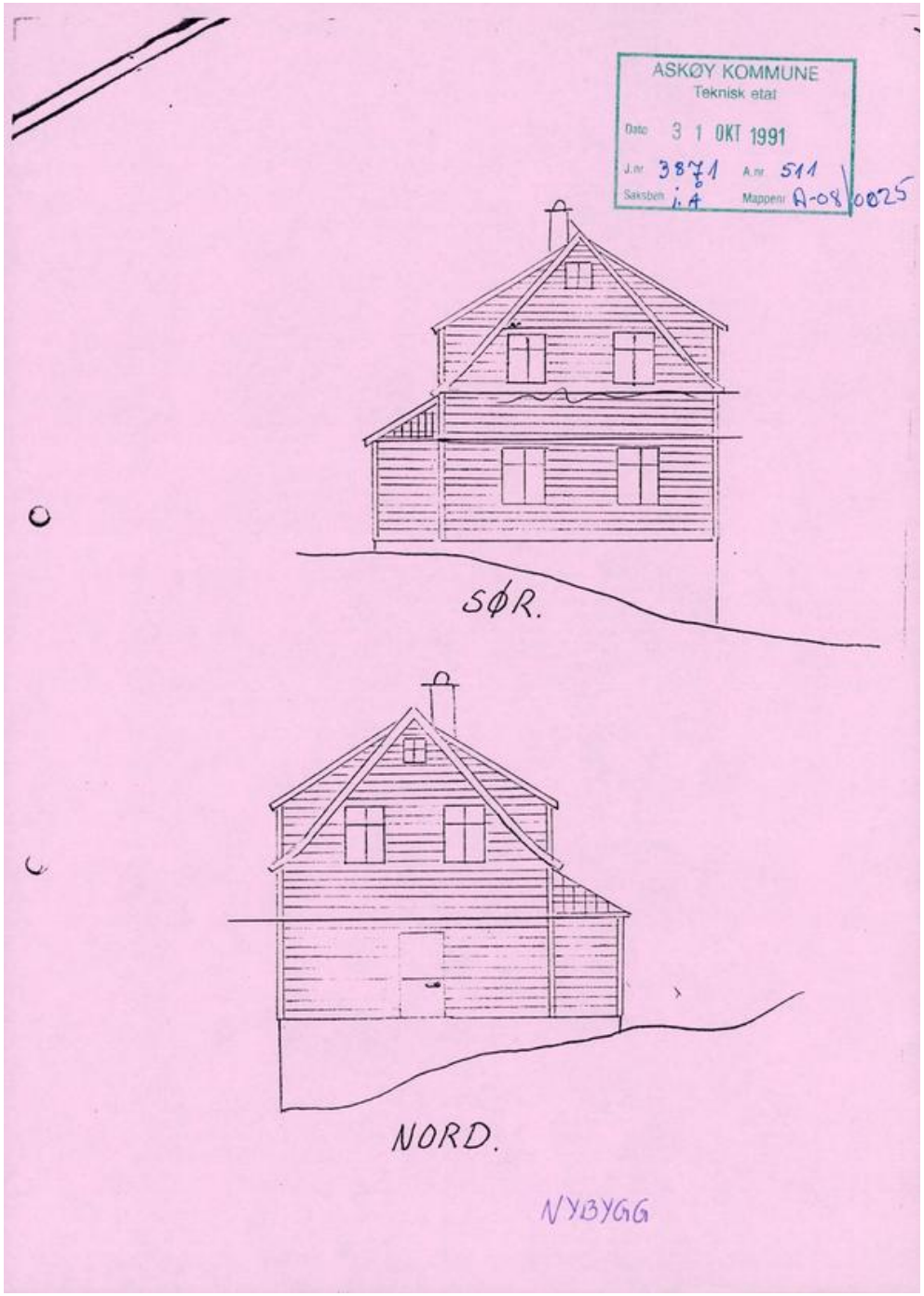

8.00
GANG
W.C.
BAD
S
S
S
7.55
SOVEROM 11.3 m²
Utl 1.4 .
3.10
6.80
6.4
KOTT
V.E.
ENTRE
STUE
1.65
7.55
7.55 x 6.4 = 48.32
3.75 x 5.95 = 22.31
10.63
31 m²
KJØKKEN
3.75
SPISEKROK
5.95
6.35
1. ETASJE
W.C.
GANG
STUE
7.25 x 5.0 =
36.25
36 m²
5.0
KJØKKEN
KAMMER
SOVEROM
2. ETASJE
S. & K. LOSNEDAHL
ARKITEKTER
FORANDRING AV HUS PÅ G.NR. 8, B.NR 25, ØVRE KLEPPE FOR
EINAR INGEBRIGTSEN PLANER ETTER FORANDR. MÅL 1:50
BERGEN AUG. 1974
BL 2.
Askøy Byggnemnd
Sak. nr 204/75
Godkjent
ASKØY TEKN. ETAT
0 1 JAN. 1975
A. nr. 5031

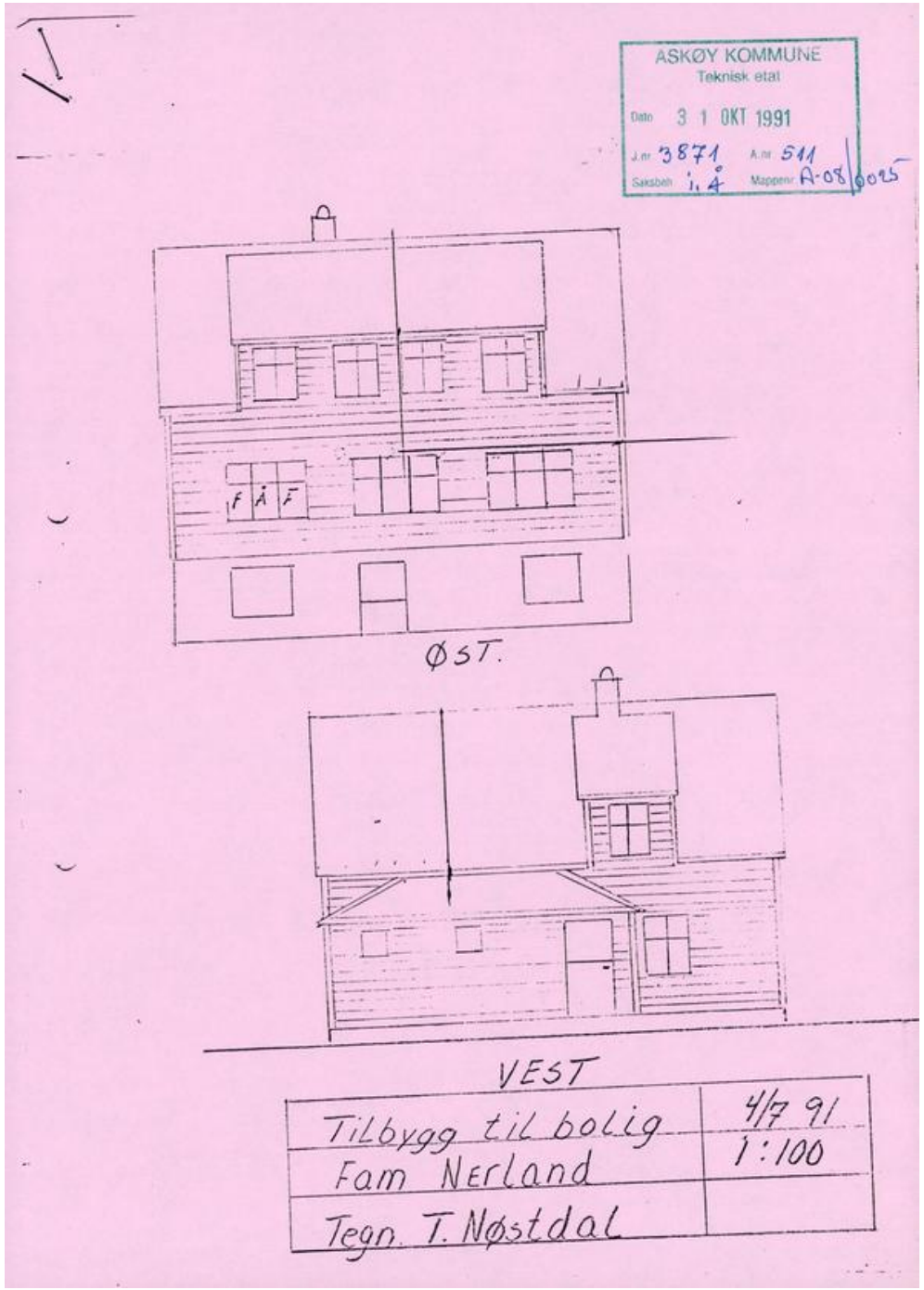

8.00
20
15
10
80
190
GANG
VASKEHUS
BOD
BOD
W.C
V.F
3.10
6.80
STØP PÅ KULT I 1.ETASJE
5.55
BOD
ENTRE
BOD
KJØKKEN
KLÆKOTT
1.60
SOVEROM
STUE
KJELLERETASJE
10cm Leca
Trapp
10cm opplegg
10cm opplegg
10cm Leca
STØP PÅ KULT
220
405
P1
220.215
215
P2
305.405
305
10cm opplegg på nytt gr. mur
Tils. 120 kg. arm. stål.
312
80
TRAPP - PLAN
12
Pl.
206
225
TRAPP - SNITT
13 OPPTRINN Á 18.44 cm. INNTRINN 26 CM.
STØPT TRAPP TIL 1.ETASJE OG BETONGPLATER OVER NYTT TILBYGG
Askøy Bygningsråd
Sak nr. 204/75
Godkjent
ASKØY TEKN. KONTOR
07 JAN. 1975
A. nr. 503:1
S. & K. LOSNEDAHL
ARKITEKTER
FORANDRING AV HUS PÅ GNR. 8, B.NR 25, ØYRE KLEPPE FOR
EINAR INGEBRIGTSEN - KJELLER ETTER FORANDR. MÅL 1:50
BERGEN AUG. 1974
BL. 1.

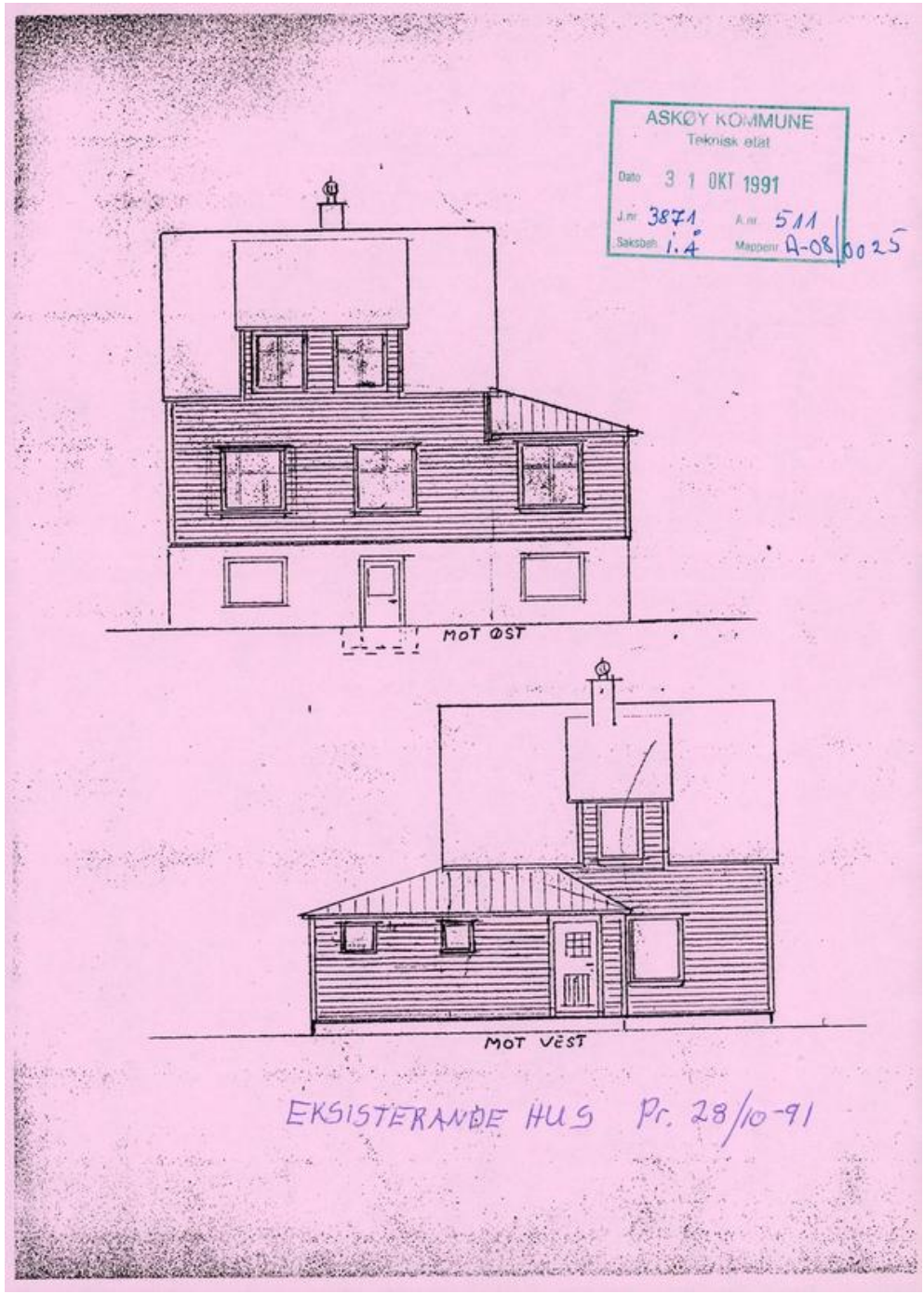

MOT ØST
MOT SYD
TVERSNITT
MOT VEST
MOT NORD
ASKØY TEKN. ETATER
0 7 JAN. 1975
A. nr. 503.1
Askøy Byggingsråd
Sak nr. 204/75
Godkjent
TILBYGG TIL HUS PÅ Ø. KLEPPE
FOR HERR EINAR INGEBRIGTSEN
SNITT OG FASADER - MÅL 1:100
BERGEN 24. OKT. 1974
S. & K. LOSNEDAHL
ARKITEKTER
BL.3

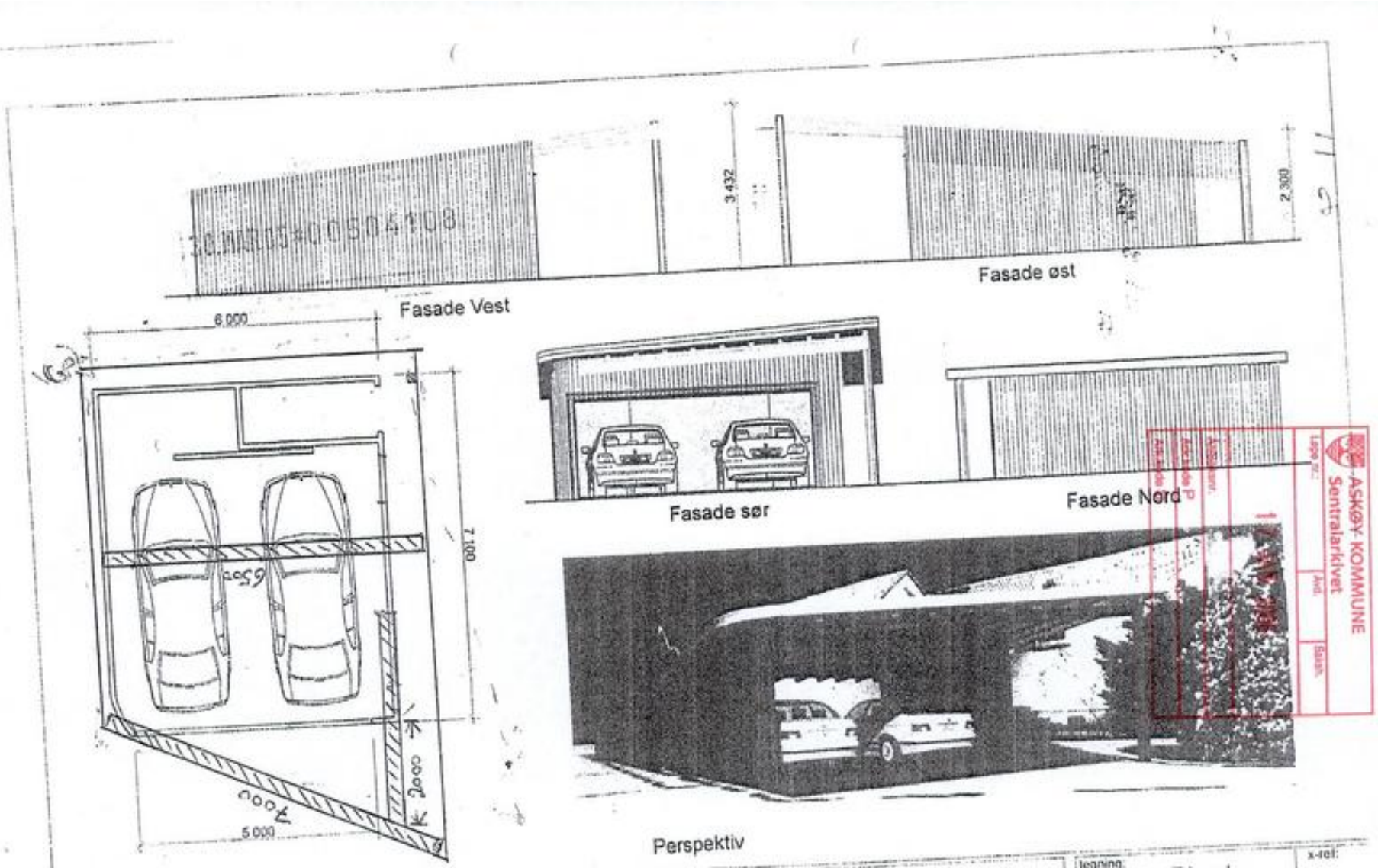

Torger Nærland
G. 8, br. 25
2. etasje
S ⟷ N
ASKØY KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 31 OKT 1991
J.nr 3871 A.nr 511
Saksbeh. J.Å Mappenr. R-080625
Tilbygg
100×120
WC.
SOV
BLÆ
SOV
I
SOV
SOV
LOFTSTUE
SOV
II
100×120
100×120
100×120
100×120
100×120
100×120
100×120
100×120
7.25
3.0
5.0
9.40
3m

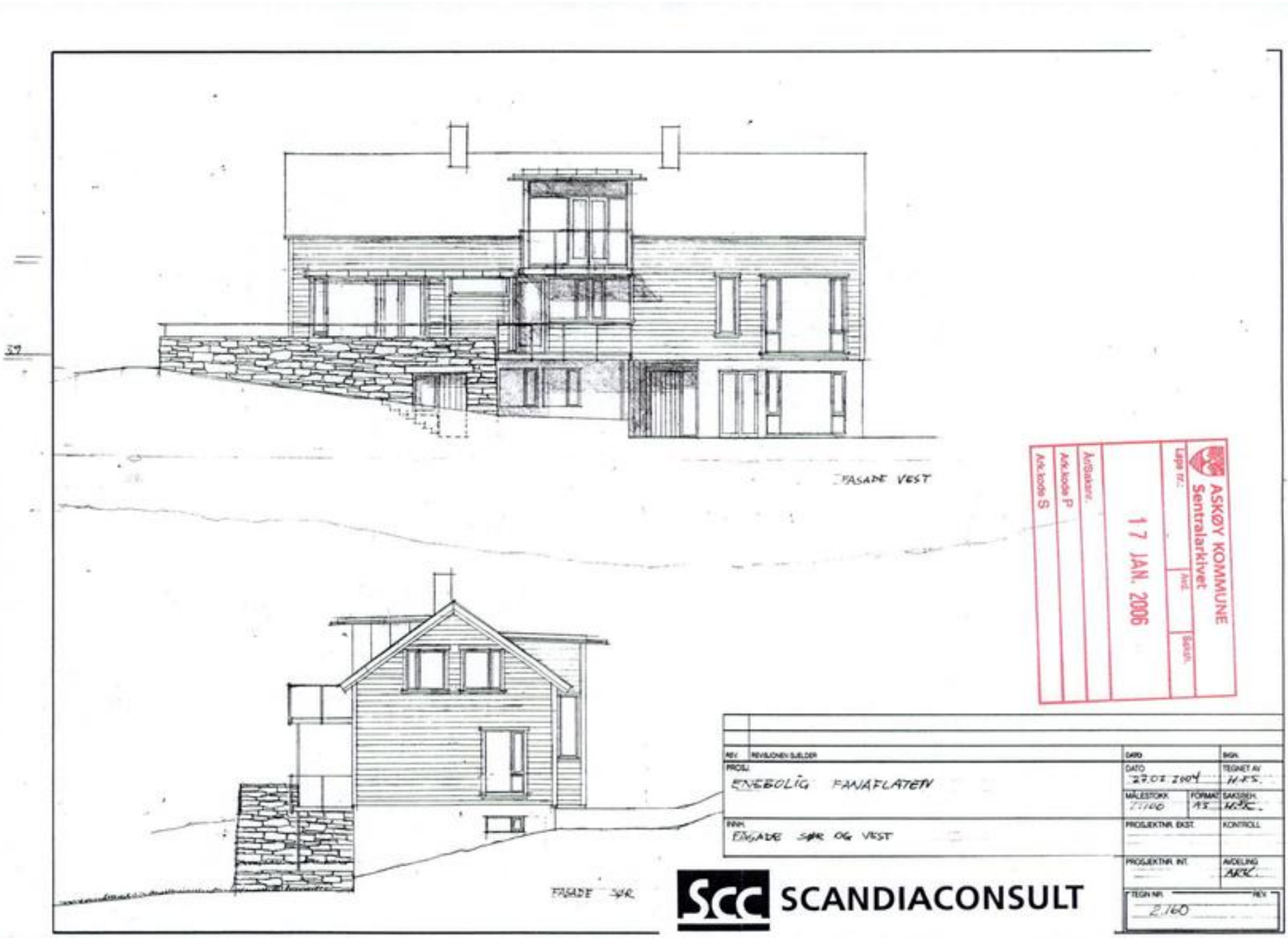

Torger Nærland
G. 8, br. 25
1. etasje
S
N
ÅSKØY KOMMUNE
Teknisk etat
3 1 OKT 1991
A.nr 511
Mappen A-08 0025
100×140
100×140
100×140
LAMINERT
DRAGER 3.5 m
KJØKKEN
BUE
STUE
BAD
W.C.
DRAGER
BÆREVEGG
90×210
7,90
180×140
10
180×140
180×140
TILBYGG (2. etg.)

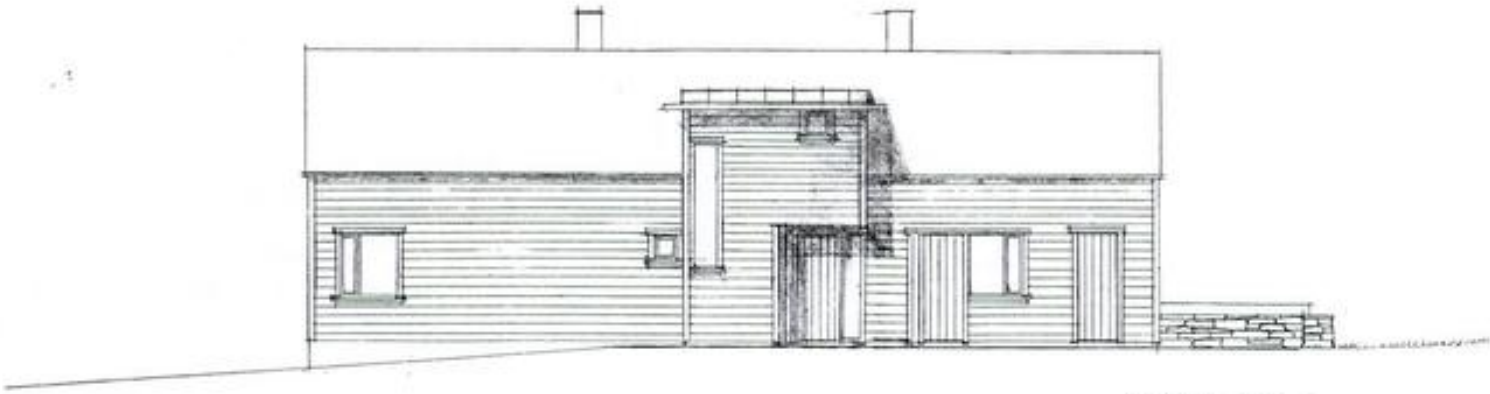

ASKØY KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 31 OKT 1991
J.nr 3871 A.nr 511
Saksbeh i.A Mappenr A-08 0025
SØR.
NORD.
NYBYGG


ASKØY KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 3 1 OKT 1991
J.nr 3871 A.nr 511
Saksbeh i. Å Mappenr A-08 0025
F Å F
ØST.
VEST
Tilbygg til bolig
Fam Nerland
Tegn. T. Nøstdal
4/7 91
1:100


ASKØY KOMMUNE
Teknisk etat
Dato 31 OKT 1991
J.nr 3871 A.nr 511
Saksbeh. I.Å Mappenr A-08/0025
MOT ØST
MOT VEST
EKSISTERANDE HUS Pr. 28/10-91


Fasade Vest
Fasade øst
Fasade sør
Fasade Nord
Perspektiv
6.000
7.100
5.000
3.432
2.300
2000
ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Hvidingarkitektur
Søvikhaugen 60
5251 SØREIDGREND
Mob. 41 33 52 32
prosjekt:
Garasje Nordåstræet 10
tegning:
Plan/
Fasader
x-ref:
dato:
04.03.05
tegn.:
SH
kontr:
SH
målestokk
1:100
tegnings-
status:
søknad
tegn.nr:
rev:


FASADE VEST
FASADE SØR
ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
17 JAN. 2006
SCANDIACONSULT
ENEBOLIG FANAFLATEN
FASADE SØR OG VEST
2.160



FASADE ØST

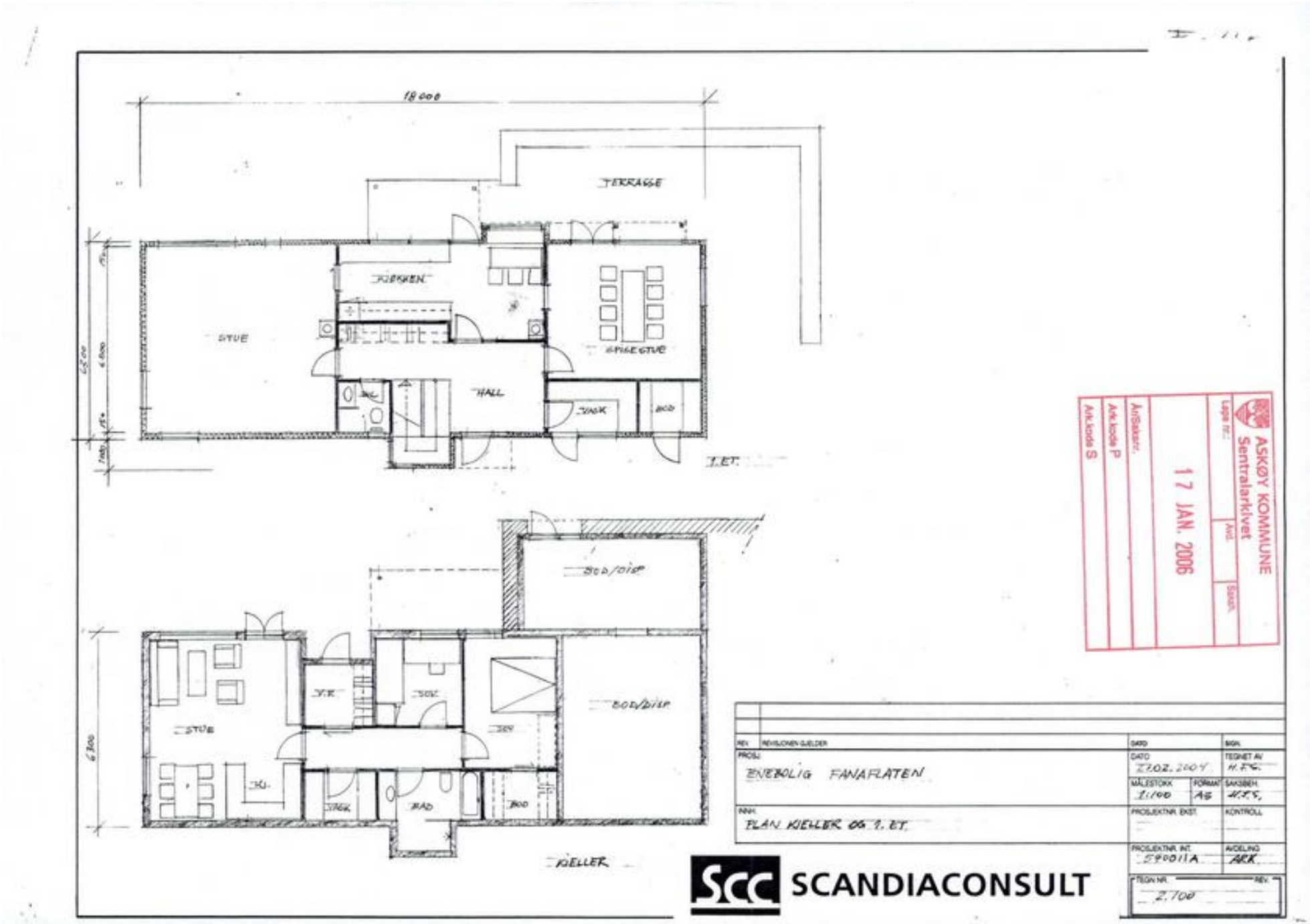


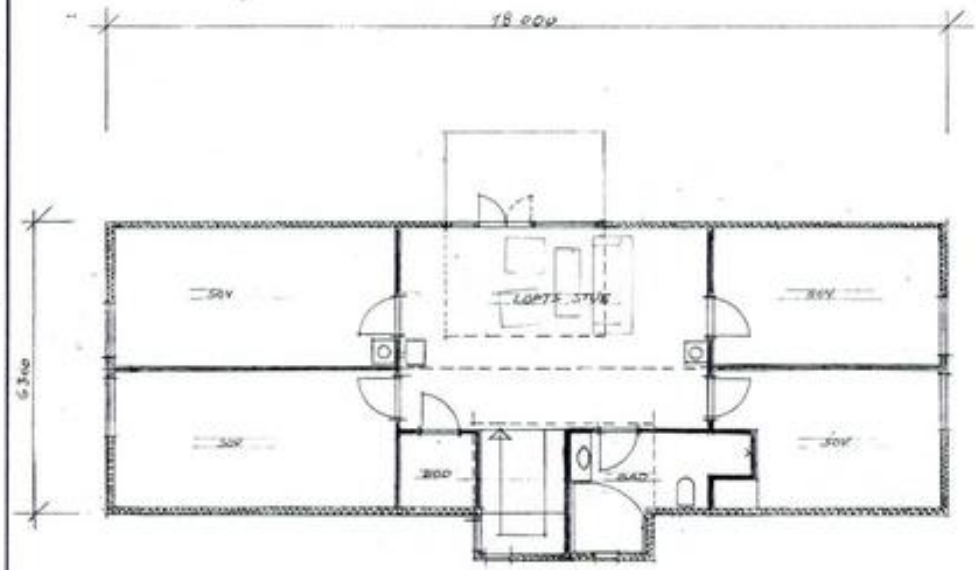
FASADE NORD

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.:
Ant.
Saksh.
17 JAN. 2006
ArtiSaksnr.
Arkkode P
Arkkode S

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
PROSJ.	ENEBOLIG FANAPLATEN	DATO 27.02.2004	TEGNET AV HPS
		MÅLESTOKK 1:100 FORMAT A3	SAKSBEH. ARS
INNH.	FASADE NORD OG ØST	PROSJEKTNR. EKST.	KONTROLL
		PROSJEKTNR. INT. 5460114	AVDELING ARK
		TEGN NR. 2.161	REV.

SCANDIACONSULT


18 000
TERRASSE
KJØKKEN
STUE
SPISESTUE
HALL
VASK
BOD
1. ET.
6 300
STUE
V.K.
SOVE
BAD
BOD
BOD/DIVP
KJELLER
ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
17 JAN. 2006
Arkkode P
Arkkode S
REV.
REVISJONEN GJELDER
DATO
SIGN.
PROSJ.
ENEBOLIG FANAFLATEN
DATO
22.02.2004
TEGNET AV
H.E.C.
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A3
SAKSBEH.
H.E.C.
INNH.
PLAN KJELLER OG 1. ET.
PROSJEKTNR. EKST.
KONTROLL
PROSJEKTNR. INT.
590011A
AVDELING
ARK.
TEGN NR.
2.700
REV.
SCANDIACONSULT

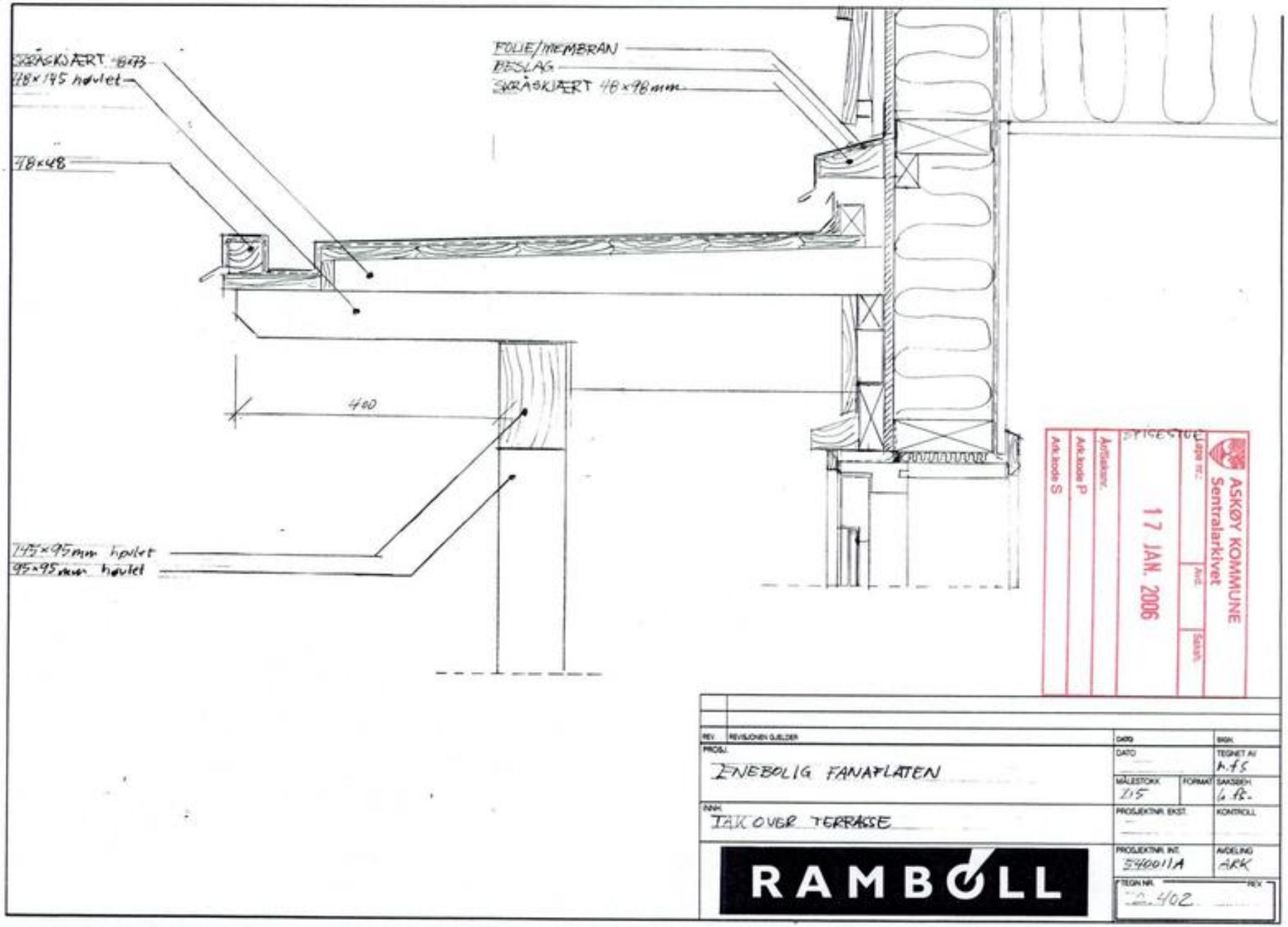




ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.:
Ant.:
Saksh.:
17 JAN. 2006
Arkivkode P
Arkivkode S

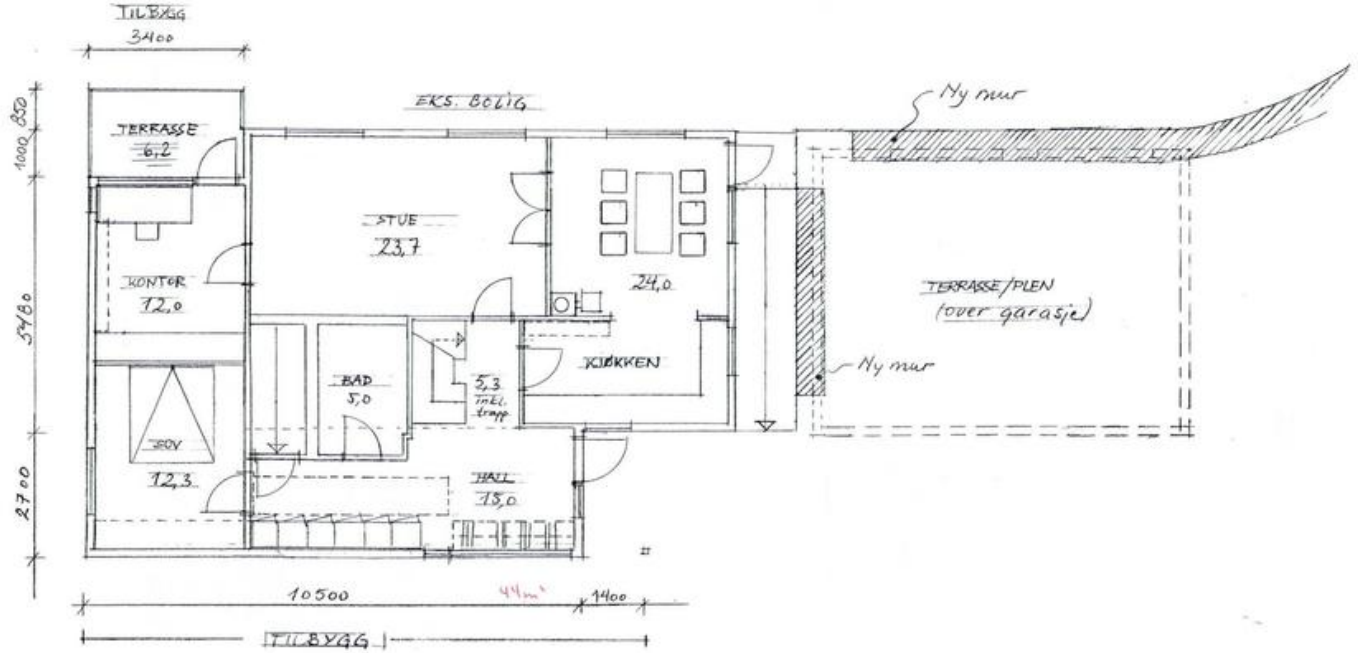
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
PROSJ.	EKNEBOLIG FANAFLATEN	DATO 27.02.2004	TEGNET AV H.FS.
		MÅLESTOKK 1:100 FORMAT	SAKSBEH. H.FS.
INNH.	PLAN LOFTET OG SNITT	PROSJEKTNR. EKST.	KONTROLL
		PROSJEKTNR. INT. 3490011 A	AVDELING AEK
		TEGN.NR. 2.101	REV.

SCANDIACONSULT


SKRÅSKJÆRT 48x73
48x145 hovlet
48x48
FOLIE/MEMBRAN
BESLAG
SKRÅSKJÆRT 48x98 mm
400
145x95mm hovlet
95x95mm hovlet
ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
17 JAN. 2006
REV. REVISJONEN GJELDER
DATO
SIGN.
PROSJ.
ENEBOLIG FANAFLATEN
TEGNET AV
M.FS
MÅLESTOKK
1:5
FORMAT
SAKSBEH.
L.R.
INNH.
TAK OVER TERRASSE
PROSJEKTNR. EKST.
KONTROLL
PROSJEKTNR. INT.
5490011A
AVDELING
ARK
TEGN NR.
REV.
A 402
RAMBØLL

E2

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
17 JAN. 2006
ArtSaksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S



BRA : 101 m²
Bebygd areal : 185,9 m²

RAMME SØKNAD

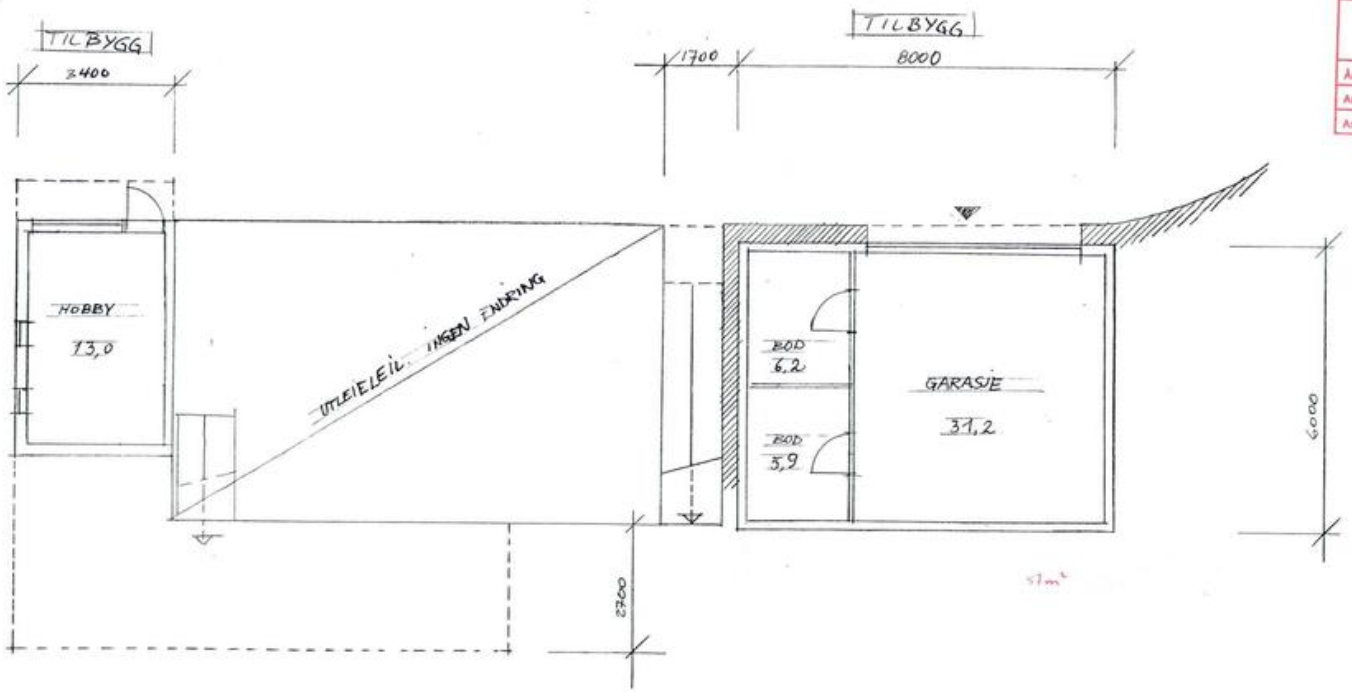
ØVRE KLEPPEVEI 13, TILBYGG

PLAN 1. ET. FREMTIDIG

RAMBØLL

23.10.2005		HES
1:100	A3	HES
5050141		ARK
2.101		

E1



ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
17 JAN. 2006
Ar/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

N

BRA : 132,9 m²

0 1 2 3

RAMME SØKNAD

ØVRE KLEPPEVEI 13, TILBYGG, NY GARASJE

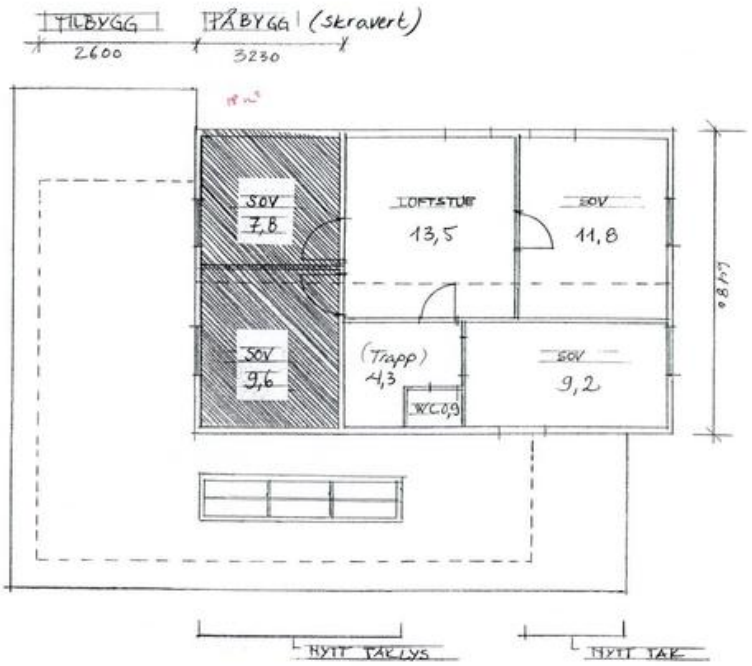
PLAN KJELLER OG GARASJE, FREMTIDIG

RAMBØLL

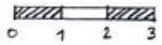
23.10.2005		HFS
1:100	A3	HFS
5050/91		ARK
2.100		

E3

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
17 JAN. 2006
Ar/Sakserv.
Ark.kode P
Ark.kode S



BRA areal: 63,8 m²



RAMMESØKNAD

ØVRE KLEPPEVEI 13, TILBYGG

23.10.2005 HBS.

1:100 A3 HBS

PLAN LOFT, FREMTIDIG

RAMBØLL

3050141 ARK

2.102

E6

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
17 JAN. 2006
ÅrSaksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S



FASADE MOT ØST

RAMMESØKNAD

ØVRE KLEPPEVEI 13, TILBYGG, GARASJE

11.10.2005 H.F.S.

1:100 A3

FASADE MOT ØST, FREMTIDIG

RAMBØLL

5050141 ARK

2.162

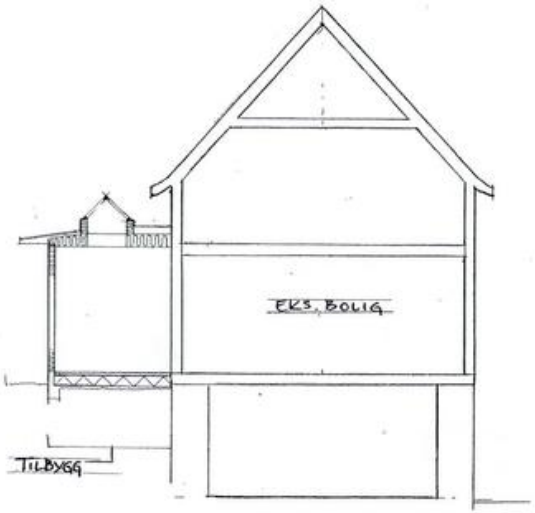
0 1 2 3

E5

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Lapa nr.: | Ant. | Saksh.
17 JAN. 2006
ArtSaksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S



FASADE MOT VEST



SNITT

0 1 2 3

RAMMESØKNAD

ØVRE KLEPPEVEI 13, TILBYGG

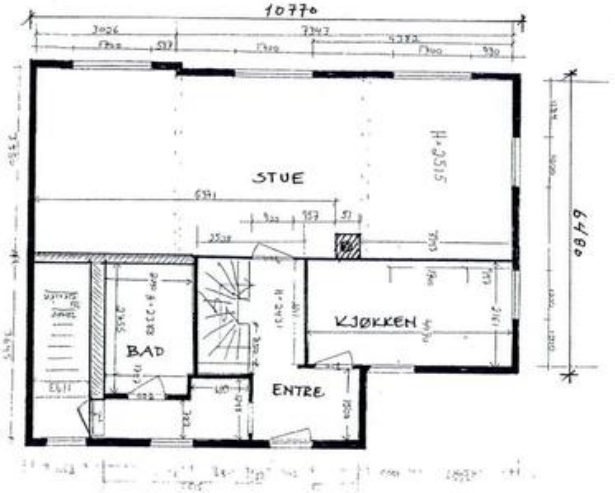
FASADE MOT VEST 9 SNITT, FREMTIDIG

RAMBØLL

06.10.2005		HFS.
1:100	A3	HFS.
5050191		ARK.
2.161		

E4

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
17 JAN. 2006
År/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S





BRA Kjeller : 61,3 m²
BRA 1 ste etg.: 66,4 m²
BRA 2 dre etg.: 42,8 m²

0 1 2 3

RAMMESØKNAD

ØVRE KLEPPEVEI 13, TILBYGG

23.10.2005 HHS.

1:100 A3 HHS

PLAN 1 STE OG 2 DRE ETASJE, EKSIST.

RAMBØLL

3050141 ARK

2.103

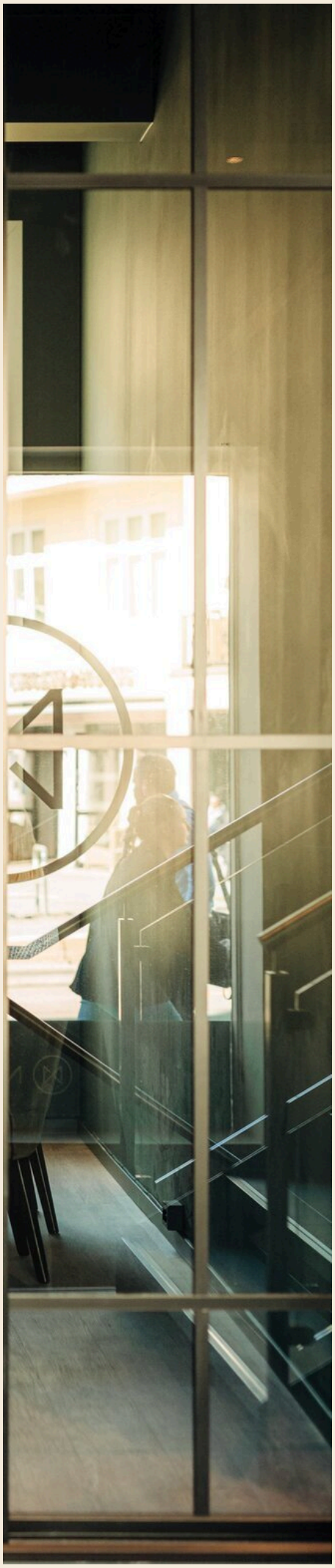
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

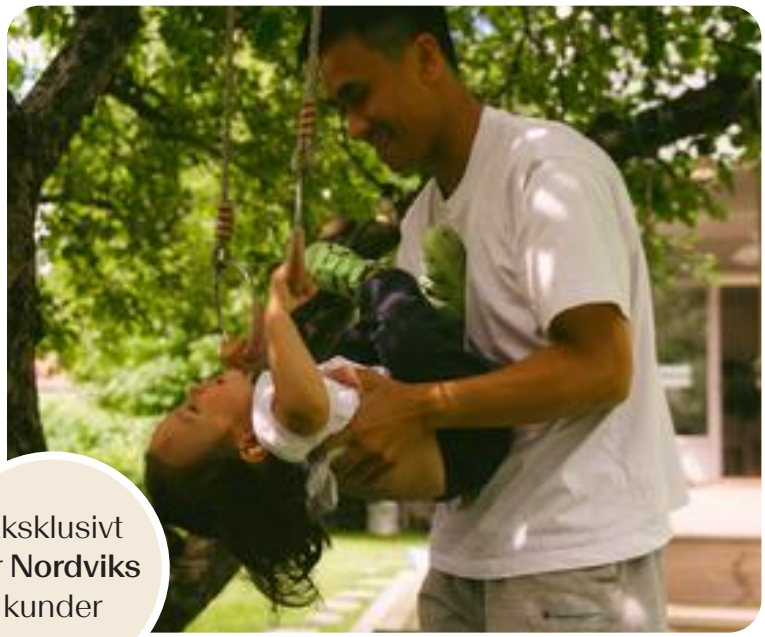


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0028/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Kleppe-vegen 13 5300 KLEPPESTØ
Matrikkel: Gnr 8, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lene Hærum

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
l.herum@nordvikbolig.no
928 85 407