Tilstandsrapport

Enebolig
Strusshamnvegen 54, 5302 STRUSSHAMN
ASKØY kommune
gnr. 10, bnr. 138

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2514 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PE9557

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Bjerk Hansen **Vår ref:** Kristoffer Bjerk Hansen

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.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen.
Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget
førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært
innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse
har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring
som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap
tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@bjerk-takst.no

936 32 622

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan med utleieleilighet i deler av u.etg.
Sørvendt altan på 45,2 m² med utgang fra stue.
Sørvendt altan på 24,9 m² med utgang fra sov 1.
Sørvendt terrasse på 28,7 m² med utgang
fra stue/kjøkken leilighet.
To frittliggende garasjer på 44,8 m² og 46,1 m².

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1935 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

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

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses
å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skifertakstein.
Pipen er utvendig pusset.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i aluminium og plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon.
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Mansardtak.
Konstruksjon av taksperrer.
Koffertloft med tilgang fra loftsluke fra gang 2.etg.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.
- Varierende alder på vinduer (2005-2013).

Ytterdører:
Ytterdør utvendig bod: Hvitt dørblad (opplyst skal byttes mellom befaring-salg).
Ytterdør leilighet: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass (2012).
Terrassedør leilighet: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2013).
Terrassedør u.etg. hoveddel: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2013).
Ytterdør 1.etg: Finert dørblad med felt av isolerglass (2024).
Altandør 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass (2006).
Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2026).

Terrasser/altaner:
Sørvendt altan på 45,2 m² med utgang fra stue.
Sørvendt terrasse på 28,7 m² med utgang fra stue/kjøkken leilighet.
Sørvendt altan på 24,9 m² med utgang fra sov 1.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Rom leilighet:
- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.

Rom u.etg. hoveddel:
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Kjellerstue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Trappegang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe/ildsted:
Skorstein i murkonstruksjoner.
Det er ikke installert ildsted i boligen.

Rom under terreng:
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Trapp:
Hvitmalt trapp med lukkede trinn.
Behandlete overflater i trinn.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.
- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue/kjøkken leilighet og entré/gang-kjøkken 1.etg.

VÅTROM Gå til side

Bad leilighet:
Areal: 6,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Bad u.etg:
Areal: 4,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjvegg.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Vaskerom:
Areal: 3,7 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Benkeplate, hyller og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Bad 2.etg:
Areal: 4,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

U.etg:
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Fire overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/ frys.

1.etg:
Areal: 17,1 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekleding i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og vegghengt toalett.
Avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran på vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør er innebygd, derfor ikke besiktiget/vurdert.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe:
Varmepumpe i trapp.

Varmtvannsberedere:
Varmtvannsbereder på teknisk rom leilighet.
Volum: 198 liter. Produsert: 2013.

Varmtvannsbereder på vaskerom hoveddel.
Spesifikasjoner er ikke tilgjengelig. Opplyst montert 2025.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap på teknisk rom.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
15 ampere: 7 stk.
13 ampere: 1 stk.

Sikringsskap i entré/gang
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbrytere og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 8 stk.
10 ampere: 5 stk.

Beskrivelse av eiendommen

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i hele leiligheten, bad, kjellerstue og vaskerom u.etg, entré/gang, toalett og kjøkken 1.etg. og på bad 2.etg.
- Varmepumpe i trapp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er opplyst byggegrunn av fjell.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur:
Grunnmur/fundamenter av betong, naturstein og leca.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Opplyst utvendige vannrør av plast.
Opplyst utvendige avløpsrør av plast og betong.
Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.

Septiktank:
Opplyst septiktank ved flaggstang.
Septiktanken er opplyst av betong.

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

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befaring. Vurderingene er basert på byggteknisk forskrift gjeldende på befaringstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

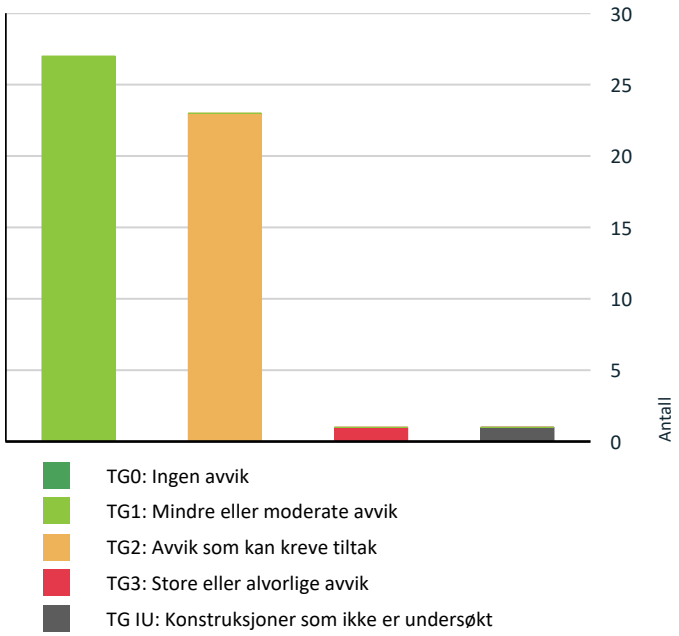
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

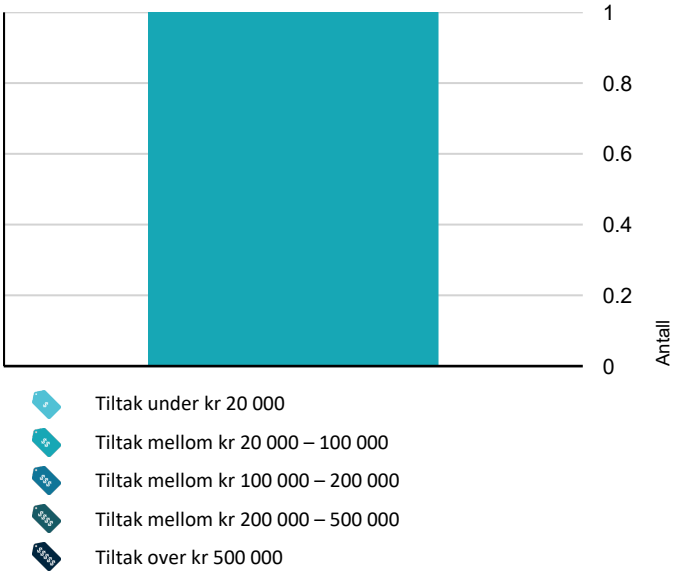
Sammendrag av boligens tilstand

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.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten.
Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Denne rapporten er basert på befaring av eiendommen den 23.05.2023 og en enkel gjennomgang av eiendommen den 13.05.2026. De fleste observasjoner og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med opplysninger fra ny befaring.
Det er ikke gitt opplysninger om vesentlige endringer eller forhold som må korrigeres utover normal alder, slitasje og mindre oppgraderinger.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U.etg. hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > U.etg. leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > U.etg. leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. leilighet > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. hoveddel > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom. > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Opplyst av selger

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1970	Påbygg	Tilbygg mot øst.
	Oppgradering	Vinduer byttet mellom 2005 til 2013.
	Oppgradering	Takrenner og nedløp fra 2005, ny takrenne blir montert mai 2026 over takterrrasse.
2007	Oppgradering	Toalettrom
2007	Oppgradering	Kledning oppgradert.
2011	Oppgradering	Drenering
2013	Oppgradering	Begge bad og vaskerom u.etg.
2022	Oppgradering	Ny taktekking altan.
2022	Oppgradering	Nye takbeslag/mønebeslag.
2023	Oppgradering	Flis på flis vegger bad 2.etg.
	Oppgradering	Ytterdør 1.etg. fra 2025, terrassedør 1.etg. fra 2005, terrassedør u.etg. fra 2013 og terrassedør 2.etg. fra 2026.
2025	Oppgradering	Varmtvannsbereder byttet 2025.
2026	Oppgradering	Flis på flis bad u.etg. hoveddel.
		Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skifertakstein.
Pipen er utvendig pusset.

mrk:
Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein)
kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen. 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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Pipen framstår slitt. Fare for at pipen kan ta til seg fukt, i lengden kan dette skape lekkasje. Pipen bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mansardtak.
Konstruksjon av taksperrer.
Koffertloft med tilgang fra loftsluke fra gang 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert tegn til mit på loft. Mit spiser treverk, og om de får spise for mye, kan styrken i konstruksjonen bli dårligere. Loftet bør kontrolleres av fagperson og behandling bør utføres etter behov/anbefaling fra fagperson.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Ved fuktskjolder er det fare for lekkasje eller kondens i konstruksjon. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Uten tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon kan fuktighet som trenger inn ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råte/sopp og muggvekst. Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser fuktmåling ved en av fuktskjoldene, framsto tørt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.
- Varierende alder på vinduer (2005-2013).

mrk:
Det er opplyst at takvinduet på bad er byttet,
men at dette ble kjøpt brukt for å få riktig størrels.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør utvendig bod: Hvitt dørblad (opplyst skal byttes mellom befaring-salg).
Ytterdør leilighet: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass (2012).
Terrassedør leilighet: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2013).
Terrassedør u.etg. hoveddel: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2013).
Ytterdør 1.etg: Finert dørblad med felt av isolerglass (2024).
Altandør 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass (2006).
Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2026).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Utett mellom karm-dør terrassedør i leilighet. Fare for utettheter rundt dør. Innsettingsdetaljer bør utbedres.

- Skade i terskel til ytterdør leilighet. Fare for utvikling av fukt/råte. Det må påregnes vedlikehold.

- Svellinger i tilsetting rundt ytterdør i leilighet. Tilsettingen er fortsatt funksjonell til tross for avviket, men uten tiltak vil skaden trolig utvikle seg videre. For å utbedre avviket fullstendig må tilsettingen erstattes.

- Skader i ytterdør til utvendig bod, opplyst at denne skal byttes mellom befaring-salg. Påse at dette er gjort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt altan på 45,2 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående spiler.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

TG 1 Terrasse leilighet

Beskrivelse

Sørvendt terrasse på 28,7 m² med utgang fra stue/kjøkken leilighet.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

TG 1 Altan 2.etg.

Beskrivelse

Sørvendt altan på 24,9 m² med utgang fra sov 1.
Altanen er belagt med taktekking.

Rekkverk av liggende bord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,85 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod er en enkel, uisolert konstruksjon av mur/betong. Boden er beregnet for grovlagring og må ikke forveksles med boligens innredede rom. Her er det utett og fuktigere klima, fukt, kondens og temperatursvingninger i tråd med uteklimaet.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Rom leilighet:
- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.

Rom u.etg. hoveddel:
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Kjellerstue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Trappegang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

mrk:
- Noe svellinger i laminatgulv leilighet.

Generelt:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorstein i murkonstruksjoner.
Det er ikke installert ildsted i boligen.
Sotluke i u.etg. og loft.

mrk:
Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipe/ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 57,9% ved 16,7°C og trefukt på 9,3 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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



Bildet viser måling av trefukt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvitmalt trapp med lukkede trinn.
Behandlete overflater i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.
- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue/kjøkken leilighet og entré/gang-kjøkken 1.etg.

VÅTROM

U.ETG. LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 6,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

U.ETG. LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

U.ETG. LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Svertesopp er registrert. Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. Årsak til svertesopp bør undersøkes og utbedres.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. 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. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Under anbefalt fall. 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. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser sluk.

U.ETG. LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 43,9% ved 19,5°C og trefukt på 6,7 vektprosent.

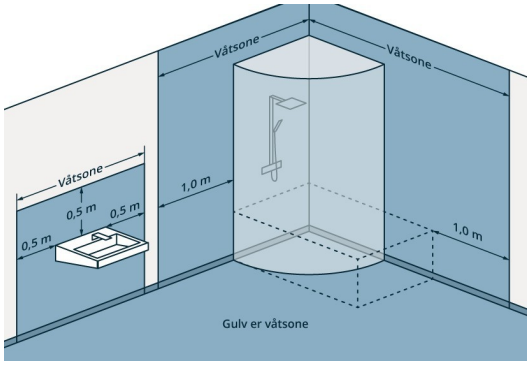
For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

Tilstandsrapport



Bilde viser måling av trefukt.



Bilde illustrerer våtsoner.

U.ETG. HOVEDDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjvegg.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

U.ETG. HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser dør i våtsonen.

U.ETG. HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport



Bildet viser sluk.

U.ETG. HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjvegg.

U.ETG. HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. HOVEDDEL > BAD

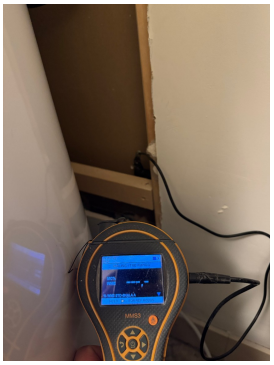
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 47,3% ved 19,6°C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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



Bilde viser måling av trefukt.

U.ETG. HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 3,7 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Benkeplate, hyller og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

U.ETG. HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning på vegger og i himling.

U.ETG. HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv opplyst med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Under anbefalt fall. 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. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

- Ved befaring manglet to gulvfliser, opplyst de skal monteres før salg. Påse at dette er gjort.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Sluk av plast.
Ingen tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Uten tilfredsstillende membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner. Sluket må også kunne inspiseres for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må tilrettelegges for både inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser gulv uten membran.

U.ETG. HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholder: Benkeplate, hyller og opplegg for vaskemaskin.

U.ETG. HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. HOVEDDEL > VASKEROM

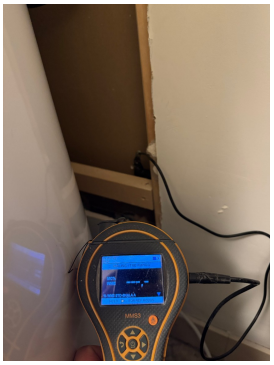
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 47,3% ved 19,6°C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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



Bilde viser måling av trefukt.

2.ETG. > BAD.

Generell

Beskrivelse
Areal: 4,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

mrk:
- Opplyst flis på flis på vegger.

2.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv opplyst med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. 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. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

- Svinn i murfuge ved sluk. Åpne fuger kan medføre økt vanninntrengning og fuktbelastning på underliggende membran. Dette kan føre til misfarging av fuger og økt risiko for muggdannelse. Fuge bør renses og etterfylles.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser sluk.

2.ETG. > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, ventil i himling.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 34,6% ved 20,0°C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

KJØKKEN

Tilstandsrapport

U.ETG. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Fire overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/ frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er slitasje i benkeplaten ved vask og oppvaskmaskin, hakk i front til fryseskap og sokkel. Enkelte fronter tar. Innredningen fungerer med avvikene, men fare for at avvikene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak utføres for å lukke avvikene

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med opplyst avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ventilatoren virker ikke på alle stegene. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, mer fukt og kondens, økt risiko for mugg, fett og os som legger seg på overflater, samt generelt ubehag ved matlaging. Ventilatoren bør kontrolleres av fagperson.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 17,1 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger
og malt platekledning i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med opplyst avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETG. > TOALETTROM.

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekleding i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og vegghengt toalett.
Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran på vaskerom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet i hoveddelen er ikke merket. Manglende merking av rørkurser i et rør-i-rør-system gjør det vanskelig å vite hvilke rør som går hvor, noe som kan føre til feil ved reparasjoner, lengre feilsøking, økt risiko for vannskader og utfordringer ved service og vedlikehold. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Rørskap er av eldre type, disse har ikke tett bunn. En eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg. Bunn i rør-i-rør skap bør utbedres/tettes.

- Ikke avløpsrør i skap til gulv hoveddel. Dette gjør at det kan komme skader på vegg ved en eventuell lekkasje i vannfordelerskapet. Det bør monteres avløpsrør fra vannskap til gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er innebygd, derfor ikke besiktiget/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i trapp.

mrk:
Varmepumpen er ikke funksjonstestet, tilstandsgrad er satt utelukkende pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt. Varmepumpen er ikke funksjonstestet, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på teknisk rom leilighet.
Volum: 198 liter. Produsert: 2013.

Varmtvannsbereder på vaskerom hoveddel.
Spesifikasjoner er ikke tilgjengelig. Opplyst montert 2025.

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

Sikringsskap på teknisk rom.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
15 ampere: 7 stk.
13 ampere: 1 stk.

Sikringsskap i entré/gang
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbrytere og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 8 stk.
10 ampere: 5 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i hele leiligheten, bad, kjellerstue og vaskerom u.etg, entré/gang, toalett og kjøkken 1.etg. og på bad 2.etg.
- Varmepumpe i trapp.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Samsvarserklæringer er ikke framvist.

4. 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 Elteknikk AS 2026.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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

Generell kommentar

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er opplyst byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter av betong, naturstein og leca.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Opplyst utvendige vannrør av plast.
Opplyst utvendige avløpsrør av plast og betong.
Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.
Opplyst septiktank ved flaggstang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av utvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er opplyst av betong.

mrk:
Tanken er ikke besiktiget. Tilstandsgrad utelukkende satt pga. alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø og is kan falle ukontrollert fra taket. Dette kan føre til personskade og skade på bygning, installasjoner eller omkringliggende arealer. Snøfangere bør monteres.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktivhetsgrad». Det bør gjennomføres radonmålinger, ved høye målinger må tiltak utføres.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette gir redusert sikkerhet. Håndløper monteres for å lukke avviket.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

- Det eldre på brannslukningsutstyr. Fare for at utstyret ikke fungerer ved brann. Utstyret må påregnet utbedres/byttes.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2015

Kommentar
Opplyst av selger

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Areal 1etg: 44,8 m².
Areal 2.etg: 0,0 m² (31,2 m² gulvareal).
Grunnmur i betongblokk. Gulv mot grunn i betong.
Utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og skifertakstein.
Renner og nedløp i aluminium.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1962

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Areal: 46,1m².
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og skifertakstein.
Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

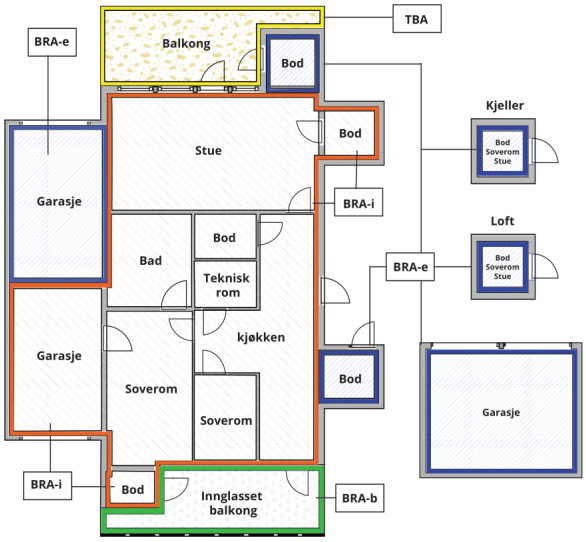
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etg. leilighet	58	6		64	29
U.etg. hoveddel	24			24	
1.etg.	98			98	45
2.etg.	74			74	25
SUM	**254**	**6**			**99**
SUM BRA	**260**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etg. leilighet	Entré/gang, soverom, stue/kjøkken, bad, teknisk rom.	Utvendig bod.	
U.etg. hoveddel	Gang, kjellerstue, bad, vaskerom, kott.		
1.etg.	Entré/gang, trappegang, stue, kjøkken, toalettrom.		
2.etg.	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg: (leilighet)
- Entre/gang: 8,0 m².
- Sov: 11,1 m².
- Stue/kjøkken: 27,1 m².
- Bad: 6,6 m².
- Teknisk rom: 2,3 m².
- Utvendig bod: 6,4 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer u.etg:
- Gang: 3,6 m².
- Kjellerstue: 9,4 m².
- Bad: 4,7 m².
- Vaskerom: 3,7 m².
- Kott: 0,9 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 1.etg:
- Entre/gang: 10,9 m².
- Trappegang: 6,5 m².
- Stue: 55,7 m².
- Kjøkken: 17,1 m².
- Toalett rom: 2,7 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:
- Gang: 16,8 m².
- Sov 1: 21,6 m².
- Sov 2: 15,0 m².
- Sov 3: 13,0 m².
- Bad: 4,4 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etg.		45		45			45
2.etg.						32	32
SUM		**45**				**32**	**77**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Garasje.	
2.etg.		Uinnredet loft.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer
- 1etg: 44,8 m².
- 2.etg: 0,0 m² (31,7 m² gulvareal).

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg.		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Garasje.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- 1.etg: 46,1m².

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Tommy Hopland	Kunde
24.5.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Tommy Hopland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	10	138		0	1735.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strusshamnvegen 54

Hjemmelshaver
Tommy Hopland

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i ett etablert boligområde på Strusshamn.
Fra boligen er det utsikt over nærområdet mot Askøybroen.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Gangavstand til Strusshamn senter. Kort vei til Kleppestø Senter
og Askøy Senter med de fleste servicetilbud/fasiliteter.
Gode turmuligheter med bla flere turstier i nærområde.
Kun ca 20 min. kjøring til Bergen sentrum, i tillegg til hyppige båt avganger fra Kleppestø kai,
med en reisetid på kun 10 minutter til Strandkaien i Bergen.
Det er også gode bussforbindelser fra Kleppestø. Askøy har et utvalg av skoler og barnehager,
som blant annet Askøy VGS, Kleppestø ungdomsskole(totalrenovert), Erdal ungdomsskole,
i tillegg til barneskoler i Kleppestø, Florvåg, Strusshamn og Follese.
I sør finner man også Stongafjellet Barnehage og Kleppe Barnehage m.m.

Adkomstvei

Adkomst til sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

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

Annen informasjon:
Grunnkrets: Strusshamn.
Valgkrets: Askøy vest.
Kirkesogn: Strusshamn.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrasse.

Parkering

Garasje og det er biloppstillingsplass til flere biler på eiendommen.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles
også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
Ingen servitutter registrert.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av
grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.05.2023		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	Opprinnelig rapport
2	09.06.2026	Revidert etter utbedringer

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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/PE9557

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260232
Addresse	Strusshamnvegen 54		
Postnr.	5302	Sted	STRUSSHAMN
Selgers navn	Tommy Hopland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

22726146

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

VVS arbeider i boligen:- arbeid i kjeller er utført av Kavlenes VVS / OneCo i 2011. - arbeid i kjeller av Nilsen VVS Mai 2026- Arbeid i kjeller av Nilsen og Sture Mai 2026

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flis på flis på vegger på bad i 2 etg. Fagmessig utført ref. takstmann Bjerk (2024)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Kalvenes VVS/ OneCoFaktura fra Nilsen VVS pluss boligmappaFaktura fra Nilsen og Sture AS (NS Betong)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tettet rundt nye rørgjennomføringer. De info fra Nilsen VVS

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeidet ble gjort i forbindelse med rehaboliteringen i 2011Arbeidet ble gjort av Pihl Elektro,

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble gjort av Pihl Elektro,

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var et problem for 4-5 år siden. Da hadde jeg leietakere i kjeller som brukte veldig mye toalettpapir. Da gikk det tett og det måtte spyles for å løse opp.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kalvenes VVS/Profitek utførta elt røropplegg i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kalvenes AS / Profitek VVS Bergen AS. Selskapet er konkurs.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat septik med overløp til offentlig avløp.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takhette er byttet, pipebeslag er byttet, takvinduer er byttet, toppbeslag er byttet alt i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ove Øen Blikkenslager.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er påvist sprekker fuger på teglstein inne i pipen. Det er ikke montert noe ovn i dag

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litenskjevhet på terrassedør i kjellerleilighet. Liten glipe på toppen der det kommer inn kalluft. Det er påmontert ekstra gummilist,

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taktekking på terrasse i 2 etg er ytført av Drengenes Tak og Blikk AS i 2020

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrassedør i 2 etg er byttet av eier i April 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Taktekking av Drengenes Tak

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er drenert rundt huset. Arbeid er gjort av Soltved Maskin og Nilsen og Sture Beting i 2011

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det er drenert rundt huset. Det er laget ny grunnmur. Arbeid er gjort av Soltved Maskin og Nilsen og Sture Beting i 2011

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Hele kjeller er gravd ut. Ny isolaring (TEK10) 40 cm pluss varmekabler montert og flytbeting, Arbeid gjort av Kato Bygg AS, Kalvenes Profitek VVS Bergen og Pihl Elektro

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Hele kjeller ble gjort om til boligformål

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elkontroll av Elteknikk AS i Mai 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sjekk boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Eltrygg AS 27.02.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var ingen feil

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av ventilator, baderomsvifter, vaskeromsvifter, sentralstøvsuger. Profitek Totaltekisk ASService på varmepumpe April 2025 av Bergen Varmepumpe Service AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Montering av ventilator, baderomsvifter, vaskeromsvifter, sentralstøvsuger. Profitek Totaltekisk AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Bergen Varmepumpe Service AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Service

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Hele kjeller er bygget om til boligareal

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleieleilighet i kjeller

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja den er godkjent av kommunen

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er sett noen maur i kjeller.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet garasjeport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Byttet garasjeport på forsikring. Arbeid er gjort av Haveland MArkise AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er send varsel fra kommunen om å permanemt legge rør fra avløp til offentlig kloakk og at septiktank skal saneres/fylles.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.06.2026

Signert av *Tommy Hopland*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Strusshamnvegen 54, 5302 STRUSSHAMN	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306230**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13610487**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **138**
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 **1970**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **292,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **292,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
163,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
155,55 kWh/m²	**45 420 kWh**



Strusshamnvegen 54, 5302 STRUSSHAMN

Detaljering

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

Strusshamnvegen 54, 5302 STRUSSHAMN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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

Nabolagsprofil

Strusshamnvegen 54 - Nabolaget Strusshamn - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Flagget byggefelt Linje 480, 490, 491	3 min 0.3 km
Kleppestø terminal Buss, ferge	6 min 3.5 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	7 min 3.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15.6 km
Bergen Flesland	21 min

Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.) 342 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Follese skole (1-7 kl.) 143 elever, 7 klasser	22 min 1.8 km
Kleppe skole (1-7 kl.) 246 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 45 klasser	7 min 3.8 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 6.7 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	8 min 4.2 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 8.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

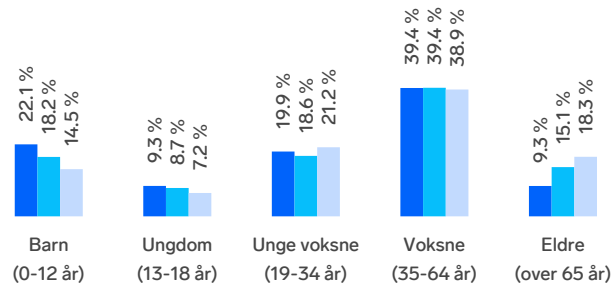
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strusshamn	1 553	579
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Nab Skogen barnehage (0-5 år) 84 barn	9 min 0.7 km
Skogstunet barnehage (0-5 år) 146 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Strusshamn Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Spar Follese Post i butikk, PostNord	4 min 2.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

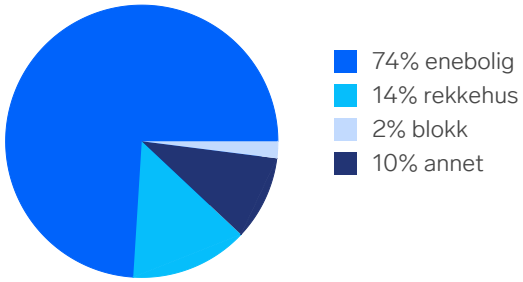
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Strusshamn skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km	
Skogen Fotballpark Ballspill, fotball	9 min 0.7 km	
Energi Trening	5 min	
Family Sports Club Askøy	6 min	

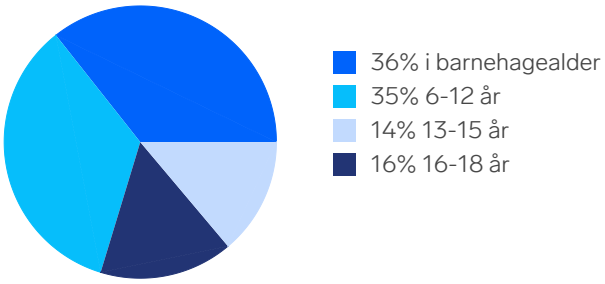
Boligmasse



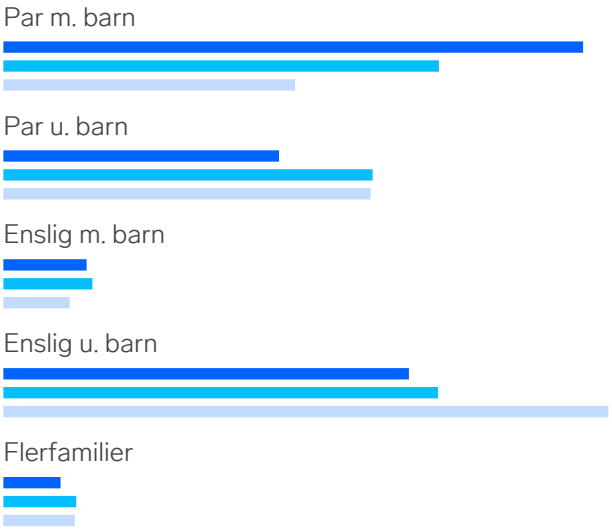
Varer/Tjenester

Strusshamn Senter	9 min
Strusshamn Apotek	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



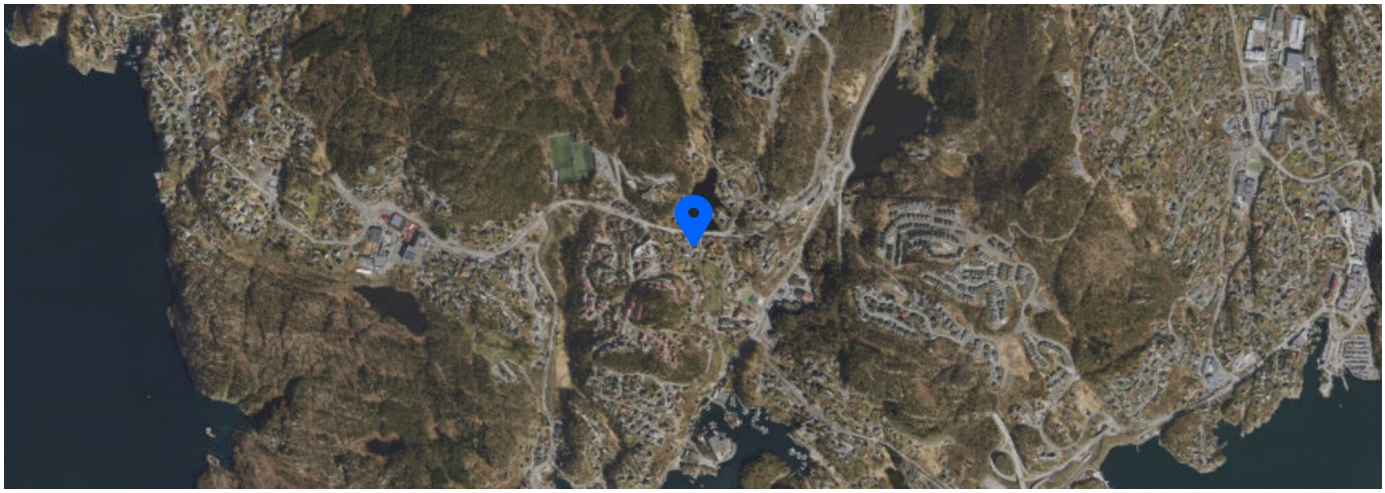
Familiesammensetning

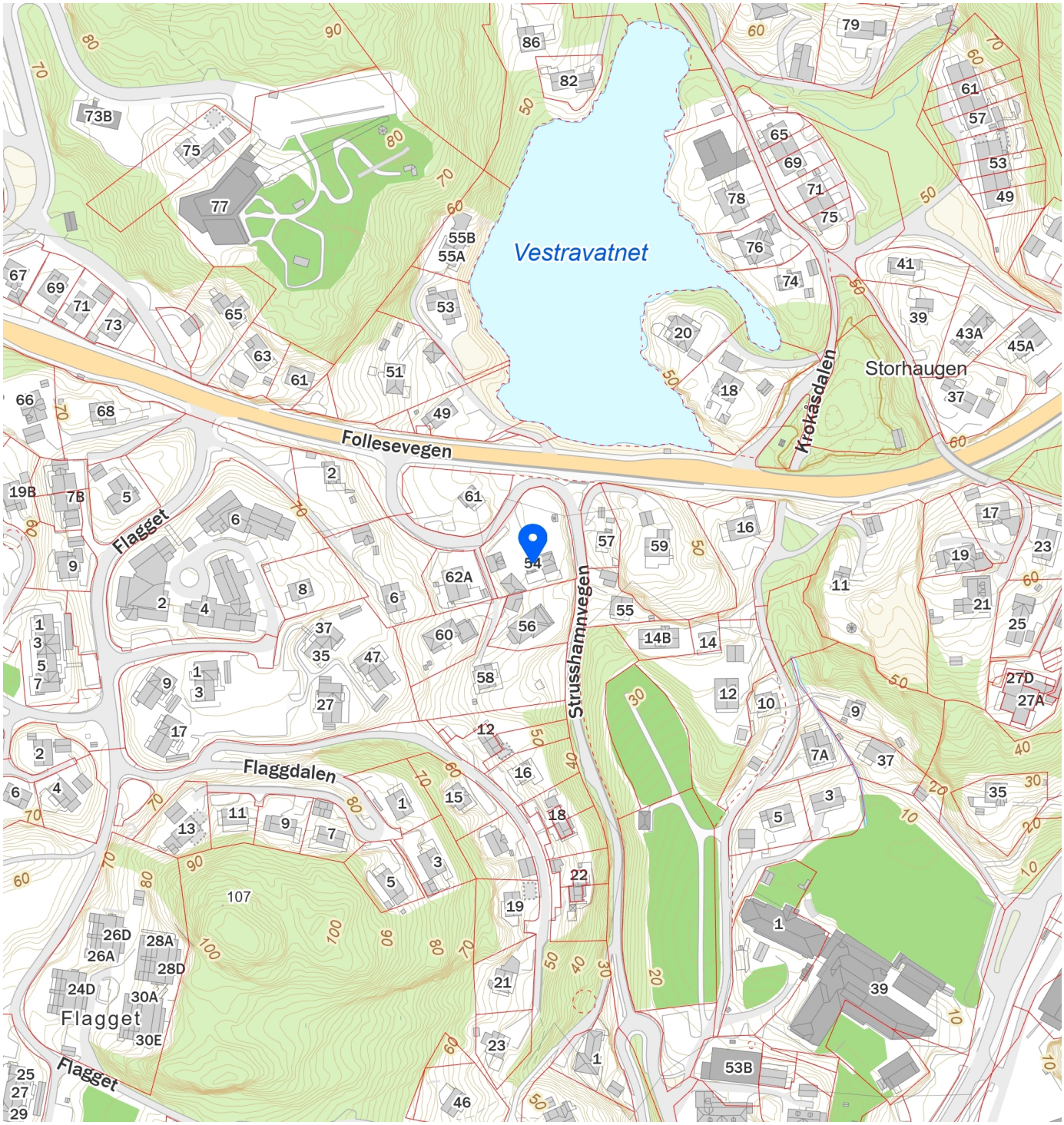


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

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

Utskriftsdato: 14.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strusshamnvegen 54, 5302 STRUSSHAMN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 640 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 1 735 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 87 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_2 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

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	59 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=59)
Navn	Plan 59-00 - Flagget, Strusshamn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.05.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/3254/59_Gjeldende_bestemmelser%20per%2020.12.01.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 656 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 20 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 53 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

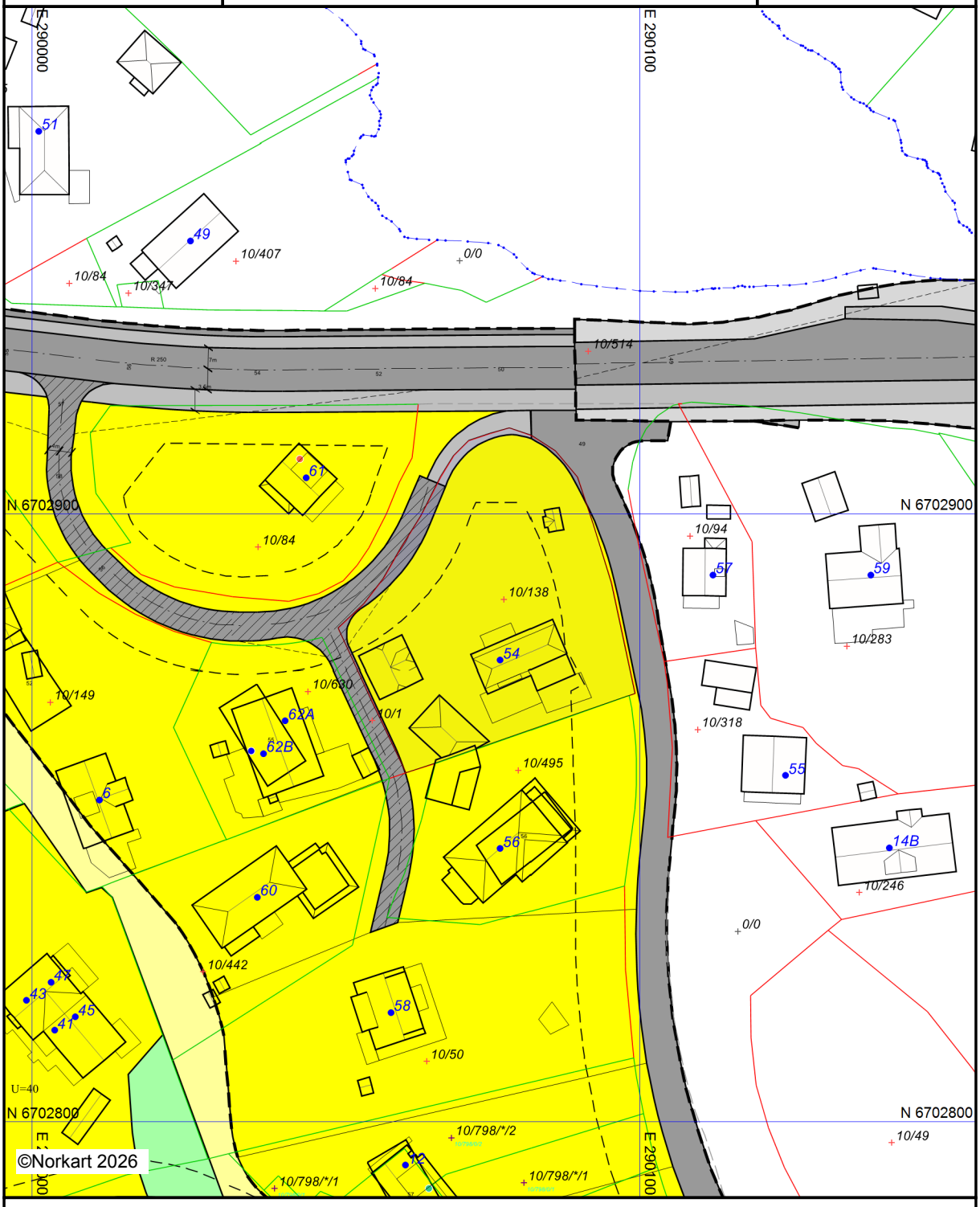
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/138
Adresse: Strusshamnvegen 54
Dato: 14.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, blokker
- Renovasjonsanlegg
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Matrikkelkart
- *Abc* Tekst eiendom
- Grunneiendom

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

Matrikkel Adresse
- *Abc* Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

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

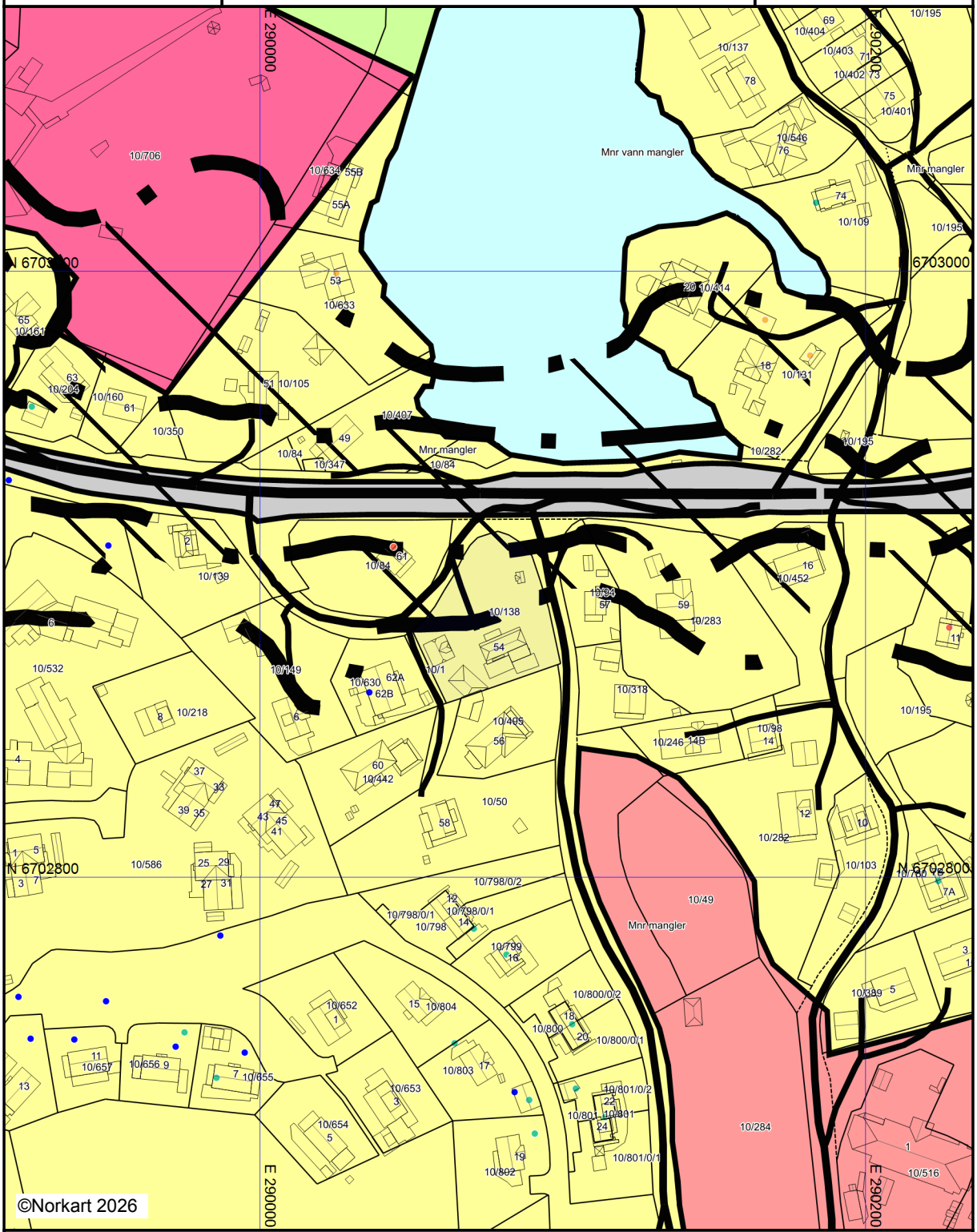
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/138
Adresse: Strusshamnvegen 54
Dato: 14.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Skipsled - nåværende

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

BYGNINGSSJEFEN I ASKÖY
++++

Bygningslovens § 99 nr. 2 og 3.

Herr Olav Steen,

5302 Strusshamn.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter besiktigelse avholdt den 25. nov. 1970 gis herved midlertidig brukstillatelse for nyoppfört tilbygg til boligbus på eiendommen g.nr. 10 b.nr. 138 sted: Strusshamn i Asköy kommune.

Byggearbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene i Asköy pr. 30/6-69 (sak nr. 401/69).

Denne brukstillatelse har begrenset gyldighet og oppheves pr. 31. mai 1971.

Innen utlöpet av ovennevnte frist må der således være avholdt ferdigbesiktigelse og utstedt ferdigattest, i henhold til bygningslovens § 99 nr. 1, dette etter forutgående varsel fra byggherren eller ansvarshavende.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider gjöres ferdig, i henhold til godkjent byggemelding med tegninger og eventuelle nærmere beskrivelser:

Pussing av utvendig grunnmur.
Stöping av permanent trapp ved inngang.
Takvann må ledes i rör bort fra grunnmur.
Pussing av vegger i kjeller.
Maling av stue i 1-ste etasje, samt gang i 2dre etasje.

Bygningssjefen i Asköy, Kleppestö den 7. des. 1970.

Åge Dommersnes

Andr. Thorsen

ASKØY KOMMUNE

Utskrift

or møtebok for Askøy bygningsråd i møte den 19. sept. 1962 **vedkomande:**

sak nr. 193. Olav Steen, byggemelding vedk. garasje Strusshamn.

Saksvedlegg: 1. Byggemelding. 2. Teikningar. 3. Tomteriss. Nabotilhöve i orden.

Samröystes vedtak:

Vert godkjendt med vanleg atterhald om oppföring i samsvar med gjeldande byggeföresegner.

Rett utskrift.

Kleppestö, 20. sept. 1962.

Vedlegg.

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

eksp
Kleppestø 19.07.2011

Berger Arkitektkontor
Postboks 33

5327 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	11/371-9	Hilde Birgitte Kalleklev	56158036	24425/11	GBNR B-10/0138

DS - GNR. 10 BNR. 138, STRUSSHAMN - TILBYGG TIL BOLIG OG GARASJE ANNE-MARIT OG TOMMY HOPLAND

ENDRING AV TILLATELSE - REVIDERTE TEGNINGER.

Saken er behandlet som saksnr DS 1012/11 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- DS 654/11 (tillatelse til tiltak).
- Reviderte tegninger, mottatt 27.06.11.

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om reviderte tegninger for tilbygg til bolig på gnr. 10, bnr. 138, sted Strusshamn, mottatt 27.06.11.

Omsøkte endring ansees ikke å berøre naboer og fritas for nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes Deres søknad, reviderte tegninger for tilbygg til bolig, mottatt 27.06.11.

Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.

Det henvises forøvrig til vedtak i DS 654/11 av 05.05.11.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

for Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Hilde Birgitte Kalleklev
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Anne-Marit og Tommy Hopland, Strusshamnsvegen 54, 5302 STRUSSHAMN

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Ekspedert 06.05.11

Kleppestø 05.05.2011

Berger Arkitektkontor
Postboks 33

5327 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	11/371-7	Hilde Birgitte Kalleklev	56158036	14515/11	GBNR B-10/0138

DS - GNR. 10 BNR. 138, STRUSSHAMN -TILBYGG TIL BOLIG OG GARASJE, BOENHET I KJELLER
ANNE-MARIT OG TOMMY HOPLAND

TILLATELSE TIL TILTAK, ETT-TRINNSBEHANDLING (pbl. §§ 20-1 og 21-4) – 3 UKER (pbl. § 21-7, 2. ledd).

Saken er behandlet som saksnr DS 654/11 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- Søknad om tiltak og ansvarsrett, gjennomføringsplan, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 21.01.11.
- Mangelskriv fra Avd. for arealbruk, dat. 27.01.11.
- Manglende dokumentasjon, mottatt 01.02.11.
- Manglende dokumentasjon, mottatt 04.04.11.
- Mangelskriv fra Avd. for arealbruk, dat. 27.01.11.
- DS 653/11, (godkjenning av foretak).

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om tilbygg til bolig, boenhet i kjeller og garasje på gnr. 10, bnr. 138, sted Strusshamn, mottatt 21.01.11.

Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan nr. 59, Flagget - Strusshamn, stadfestet 24.05.84.

På situasjonsplan innsendt 21.01.11 viser garasje plassert i strid med byggegrense i reguleringsplan. Det er 04.04.11 mottatt ny situasjonsplan der garasje er trukket lenger inn på eiendommen og ikke lenger er i strid med reguleringsplan.

Det søkes om innredning av leilighet i kjeller. Eldre tegninger av boligen viser at den har godkjent en hybel/utleieleilighet i 2. etasje og innredning av leilighet i kjeller vil kun være å anse som en flytting av boenhet. Krav til parkering, ulike rettigheter og uteoppholdsareal på eiendommen vil ikke bli vurdert da det ikke er snakk om ny boenhet. Omsøkte ombygging av bolig er likevel å anse som en vesentlig endring og kravene i TEK 10 må overholdes.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3 og det foreligger ikke merknader til tiltaket.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes Deres søknad om tilbygg til bolig, boenhet i kjeller og garasje, mottatt 21.01.11, 01.02.11 og 04.04.11, på følgende vilkår:

1. Plassering:
Garasje skal plasseres og utføres i samsvar med situasjonskart og tegninger mottatt 04.04.11 og 21.01.11.
I medhold av plan- og bygningslovens § 29-4, 3. ledd, bokstav b, godkjennes tiltaket oppført 1,0m fra nabogrense mot bnr. 1.

2. Ansvarshavende:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 21-4, 22-3 og 23-3 godkjennes følgende foretak som ansvarshavende:

- Ansvarshavende for SØK, tiltaksklasse 1: Berger Arkitektkontor.
- Ansvarshavende for PRO for hele tiltaket med unntak av våtrom og sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 1: Berger Arkitektkontor.
- Ansvarshavende for PRO for våtrom og sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 1: Kalvenes VVS AS.
- Ansvarshavende for UTF for våtrom og sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 2: Kalvenes VVS AS.
- Som ansvarshavende for utførelse av hele tiltaket med unntak av våtrom og sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 1, godkjennes i medhold av § 6-8 i Forskrift om byggesak Tommy Hopland, som selvbygger.

Det påhviler ansvarshavende for PRO og UTF å utføre egenkontroll (kvalitetssikring) innenfor sitt ansvarsområde. Gjennomført kontroll skal dokumenteres med samsvarserklæring som sendes ansvarlig søker for oppdatering av gjennomføringsplan.

3. Øvrige merknader/ vilkår:
a) Forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK, av 2010, legges til grunn.
b) Utomhusopparbeidelse som vist på situasjonsplan mottatt 04.04.10 vurderes av bygningsmyndighetene som mindre tiltak etter plan- og bygningslovens § 29-4, 3. ledd, bokstav b, og kan plasseres nærmere nabogrense enn 4,0m.
c) Gebyr for saksbehandling og må innbetales, regning ettersendes (sendes tiltakshaver).
d) Når tiltaket er ferdig, og før det tas i bruk, skal ansvarlig søker sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-10, Forskrift om byggesak kap. 8 og vedtak i byggesaken.
e) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9, 1. ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Hilde Birgitte Kalleklev
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Anne-Marit og Tommy Hopland, Strusshamnsvegen 54, 5302 STRUSSHAMN
Kalvenes VVS AS, Sandviksveien 44 D, 5036 BERGEN

E8

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.: Saksb.:
27. JUN. 2011
År/Saksnr.
Ark.kode P

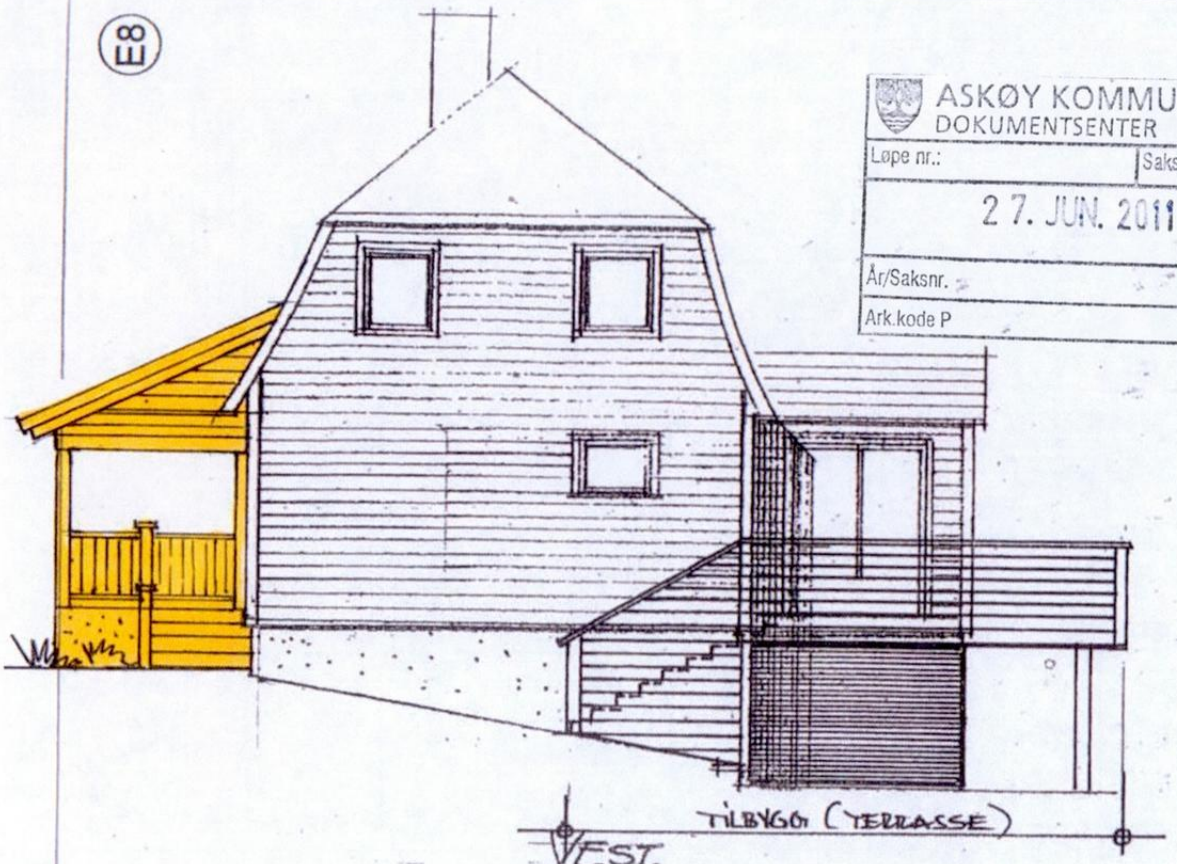
FASADER (11)

08 - 0

1:100

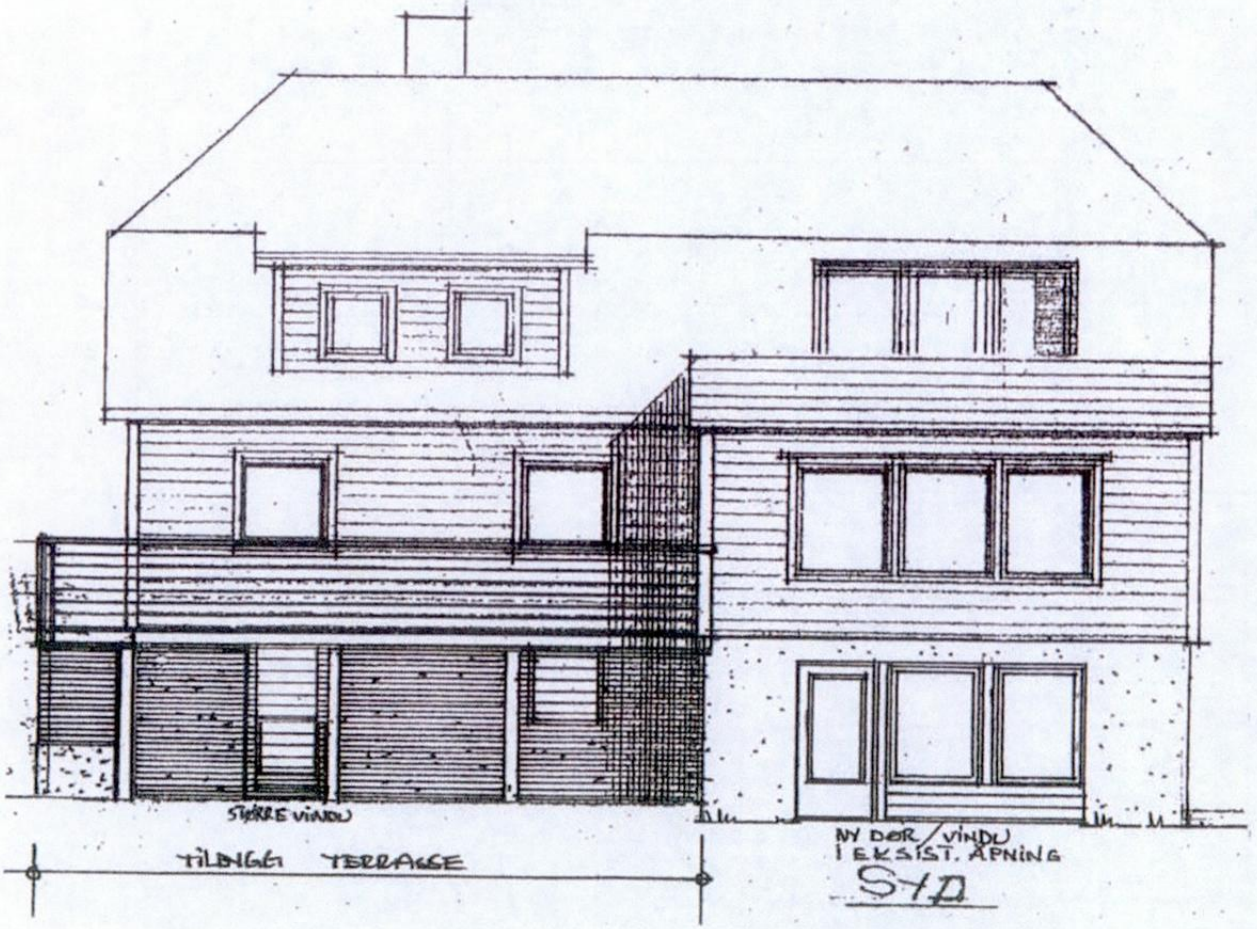
TILBYGG ENEBOLIG

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANVELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING



TILBYGG (TERRASSE)

VEST.



TILBYGG TERRASSE

NY DØR/VINDU I EKSIST. ÅPNING

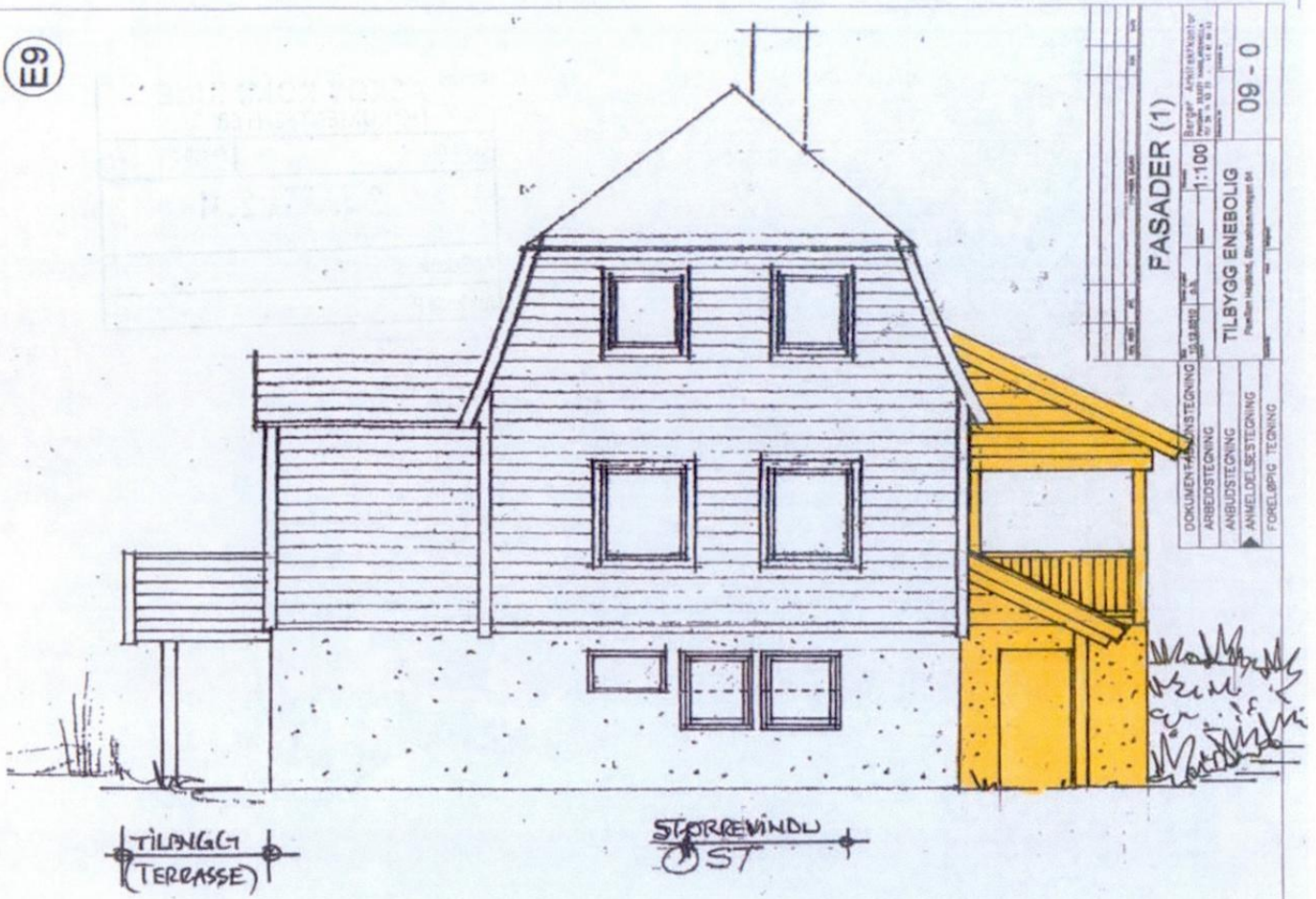
SYD

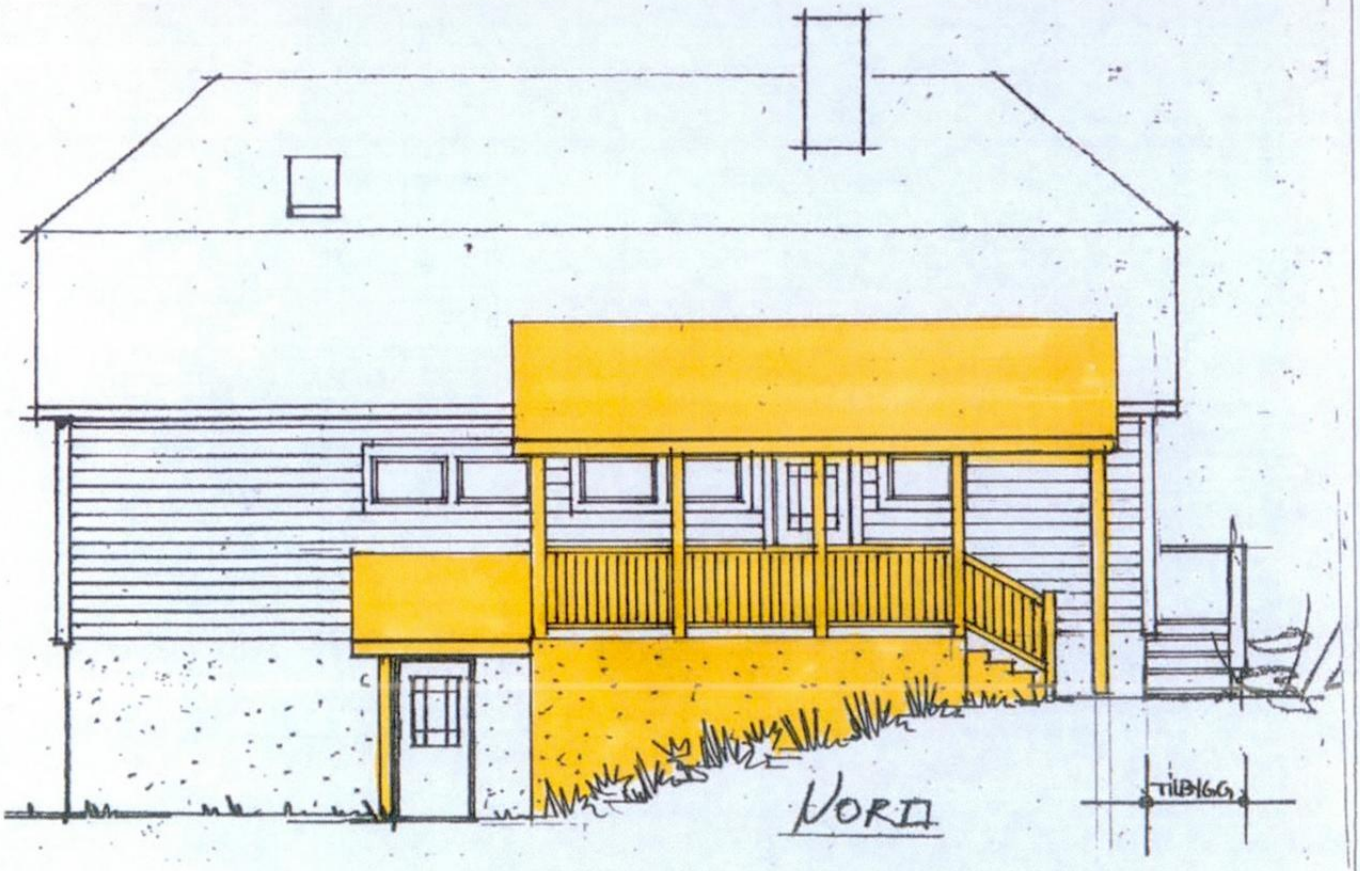
HR. OLAV STEEN

ENEBOLIG PÅ STRUSSHAMN.

6/5-69 ARK. ASS. PSOLHEIM.

E9





FASADER (1)

09 - 0

1:100

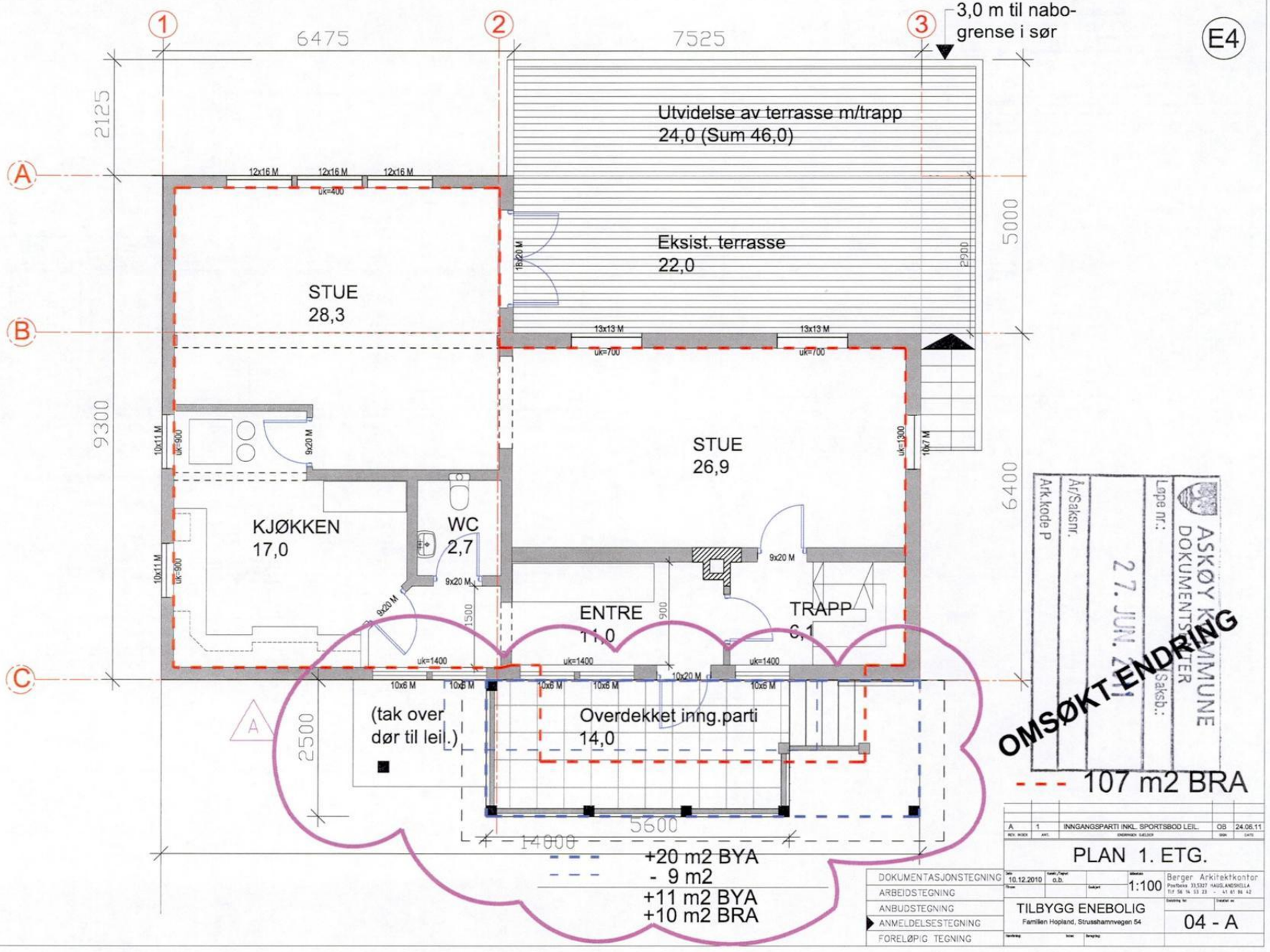
TILBYGG ENEBOLIG

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
▲ ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

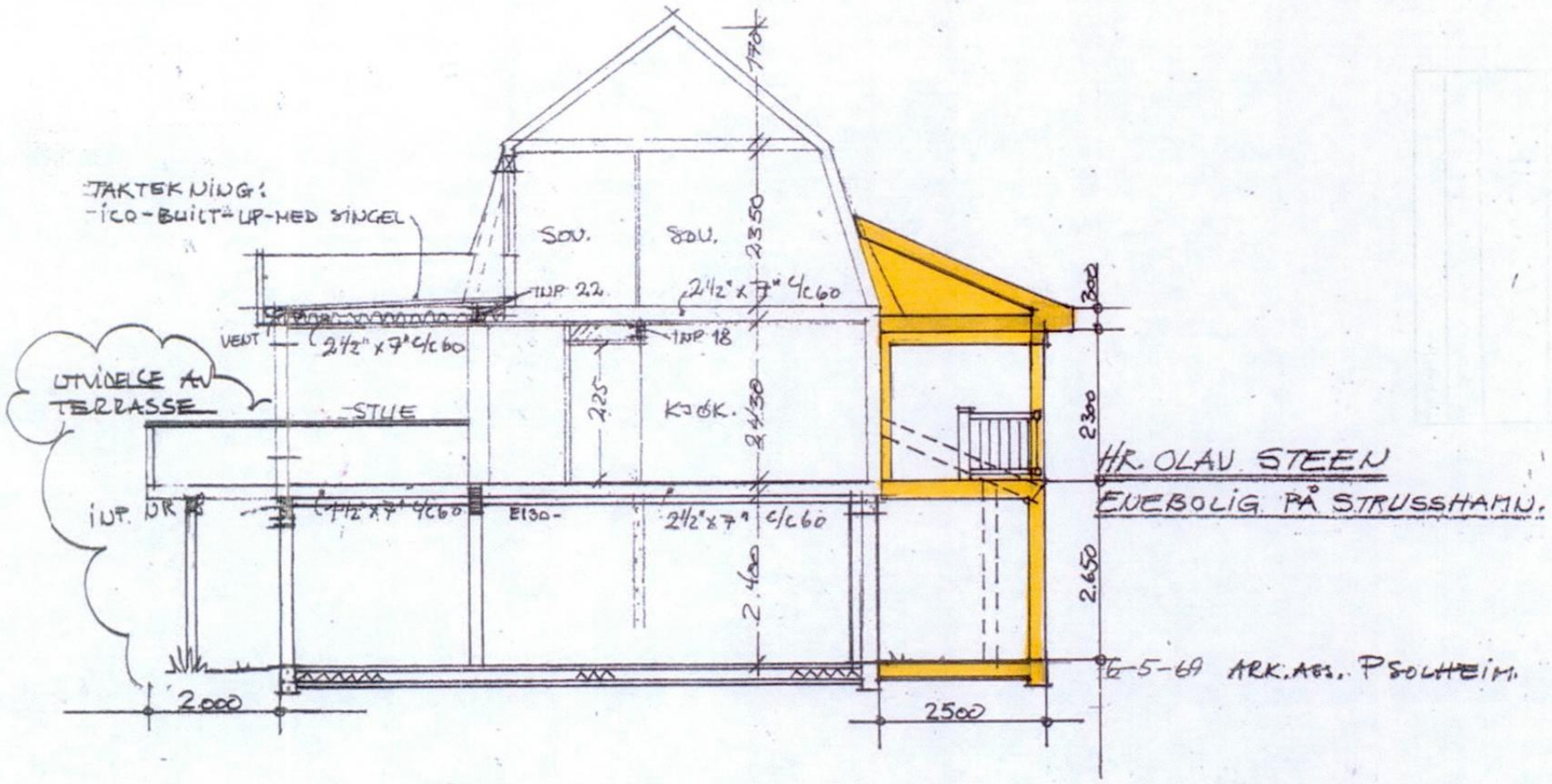
HR. OLAV STEEN

ENEBOLIG PÅ STRUSSHAMN.

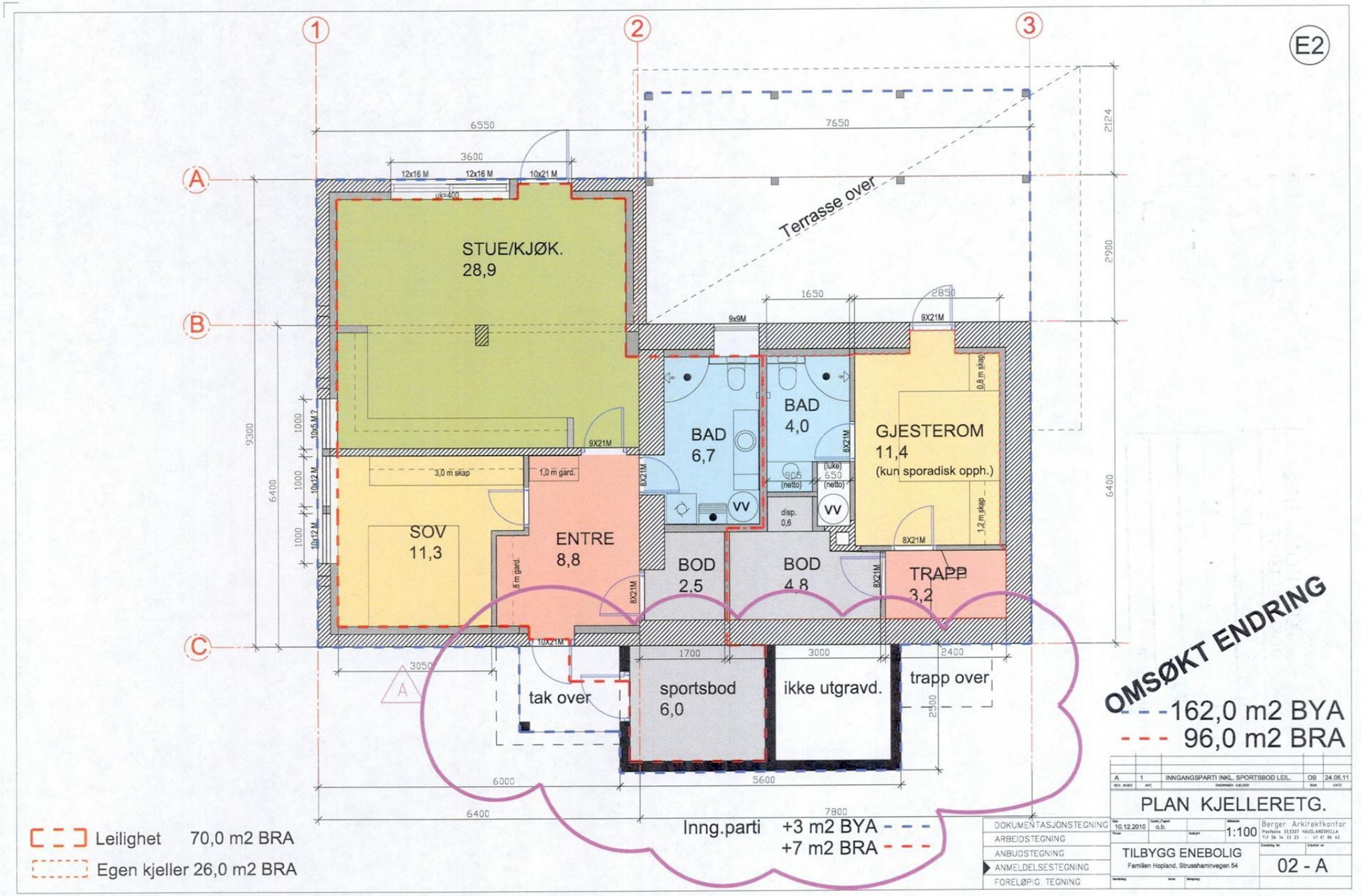
16/5-69 ARK. ASS: P SOLHEIM.

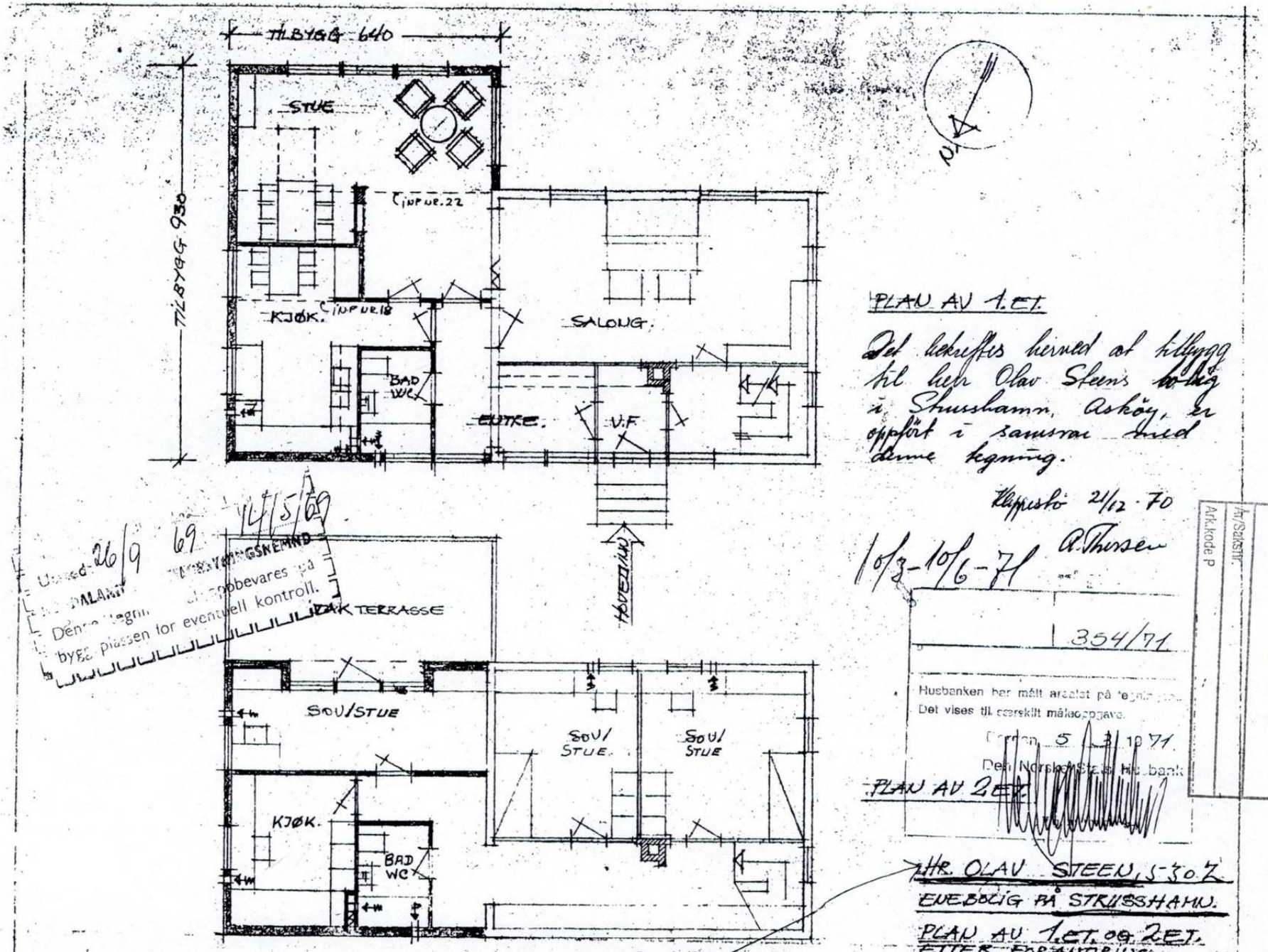

3,0 m til nabo-grense i sør
E4
6475
7525
2125
9300
5000
6400
Utvidelse av terrasse m/trapp
24,0 (Sum 46,0)
Eksist. terrasse
22,0
STUE
28,3
STUE
26,9
KJØKKEN
17,0
WC
2,7
ENTRE
11,0
TRAPP
6,1
(tak over dør til leil.)
Overdekket inng.parti
14,0
2500
5600
14000
+20 m2 BYA
- 9 m2
+11 m2 BYA
+10 m2 BRA
107 m2 BRA
OMSØKT ENDRING
ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Ark.kode P
År/Saksnr.
Løpe nr.:
Saksb.:
27. JUN. 2011
A 1 INNGANGSPARTI INKL. SPORTSBOD LEIL. OB 24.06.11
PLAN 1. ETG.
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
10.12.2010
1:100
Berger Arkitektkontor
TILBYGG ENEBOLIG
Familien Hopland, Strusshamnvegen 54
04 - A

E7



				SNITT
DOKUMENTASJONSTEGNING				Berger Arkitektkontor
ARBEIDSTEGNING	15.12.2010	S.B.	1:100	
ANBUDSTEGNING				TILBYGG ENEBOLIG
▶ ANMELDELSESTEGNING				Familien Hopland, Strusshammvegen 84
FORELØPIG TEGNING				07 - 0


E2
1
2
3
A
B
C
6550
3600
12x16 M
12x16 M
10x21 M
uk=400
7650
2124
2900
6400
9300
Terrasse over
STUE/KJØK.
28,9
1650
2850
9x9M
9X21M
BAD
6,7
BAD
4,0
GJESTEROM
11,4
(kun sporadisk opph.)
0,8 m skap
1,2 m skap
905
(netto)
650
(luke)
(netto)
VV
VV
disp.
0,6
8X21M
3,0 m skap
1,0 m gard.
SOV
11,3
ENTRE
8,8
0,6 m gard.
BOD
2,5
BOD
4,8
TRAPP
3,2
10x21M
1000
10x5 M 2
10x12 M
3050
1700
3000
2400
tak over
sportsbod
6,0
ikke utgravd.
trapp over
2500
6000
5600
6400
7800
Inng.parti +3 m2 BYA
+7 m2 BRA
OMSØKT ENDRING
162,0 m2 BYA
96,0 m2 BRA
Leilighet 70,0 m2 BRA
Egen kjeller 26,0 m2 BRA
A 1 INNGANGSPARTI INKL. SPORTSBOD LEIL. OB 24.06.11
PLAN KJELLERETG.
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
10.12.2010
a.b.
1:100
Berger Arkitektkontor
TILBYGG ENEBOLIG
Familien Hopland, Strusshamnvegen 54
02 - A



PLAN AV 1. ET.

Det bekreftes herved at tilbygg til hr. Olav Steens ~~bolig~~ i Strusshamn, Askøy, er oppført i samsvar med denne tegning.

Kleppestø 21/12-70

A. Thorsen

16/3-10/6-71

354/71

Husbanken har målt arealet på tegningen. Det vises til særskilt måleoppgave.

Bergen 5/3 1971

Den Norske Stats Husbank

PLAN AV 2. ET.

HR. OLAV STEEN, S-307

ENEBOLIG PÅ STRUSSHAMN.

PLAN AV 1. ET. OG 2. ET. ETTER FORANDRING

MÅL 1:100.

14/5-69 ARK. ASS. P. SOLHEIM.

Sendes uten følgeskriv fra Tilsynsmyndigheten i Hordaland

Utsatt 26/9 69 14/5/69

Denne tegning må oppbevares på byggeplassen for eventuell kontroll.

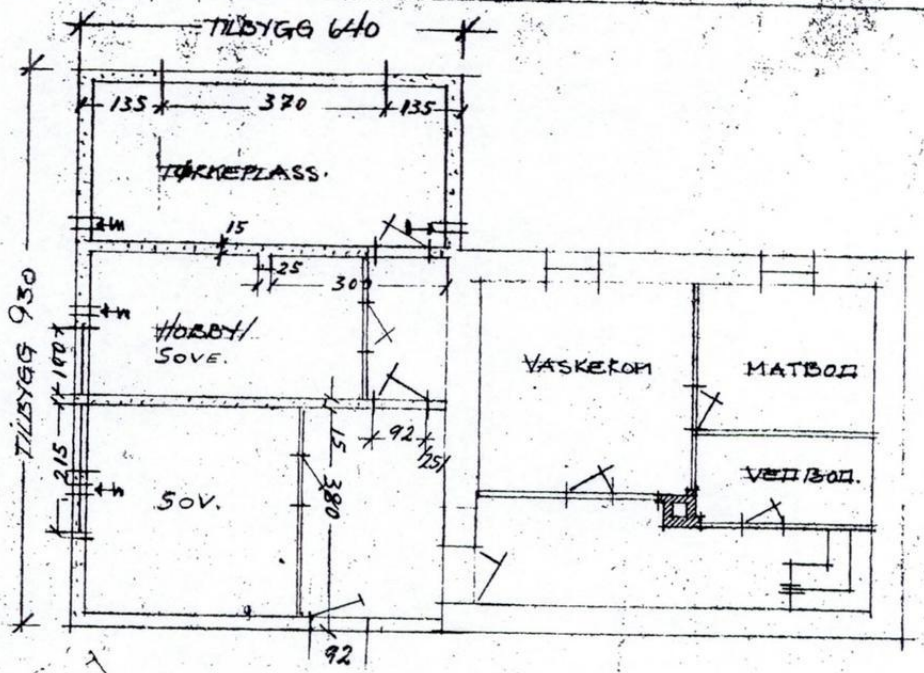
ASKØY KOMMUNE DOKUMENTSENTER

Løpe nr.: Saksb.:

01. FEB 2011

Arkivkode P

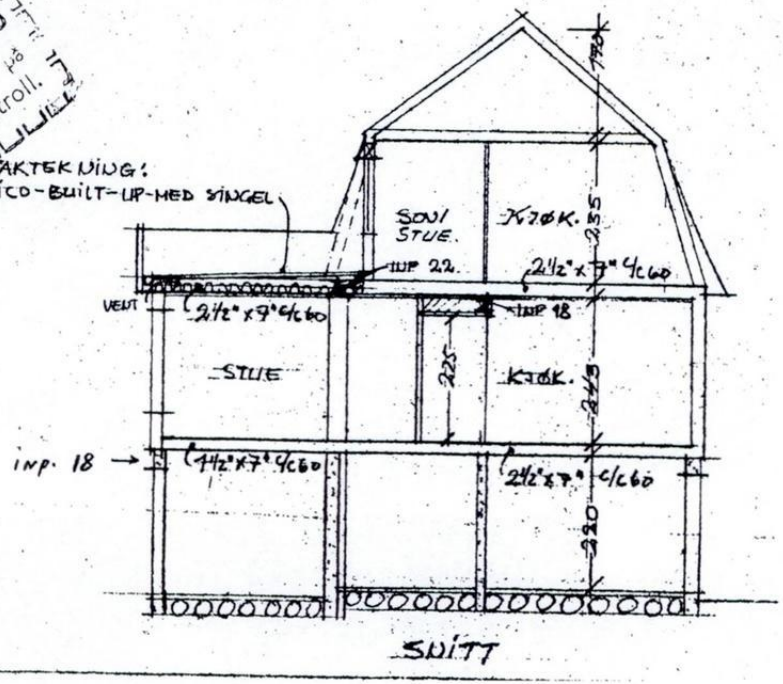
Arkivsaksnr.



KJELLER.

Dørhøyde 201
206

BYGGESAK
Utstedet 26/9 1969 Nr. 1415/69
HORDALANDS [illegible] INGSNEMND
Denne [illegible] ing skal [illegible] vares på
byggeplass for eventuell kontroll.

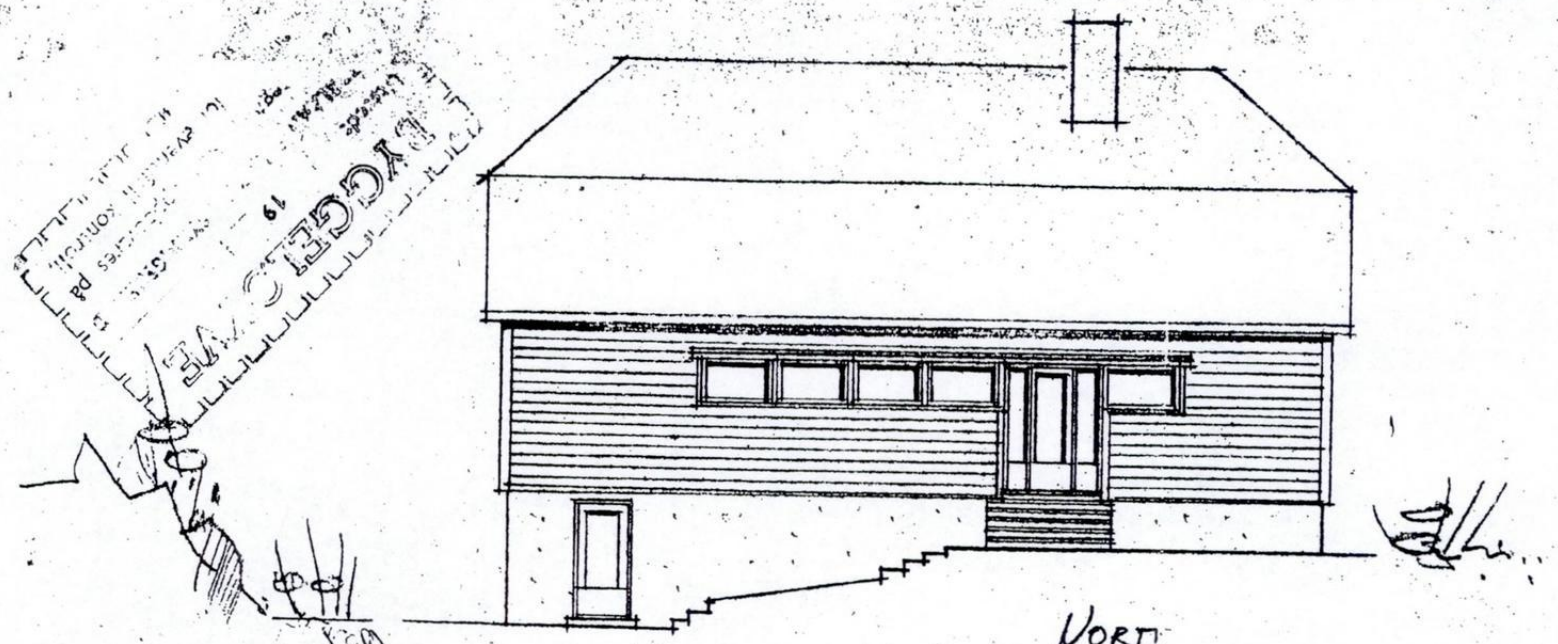


SNITT

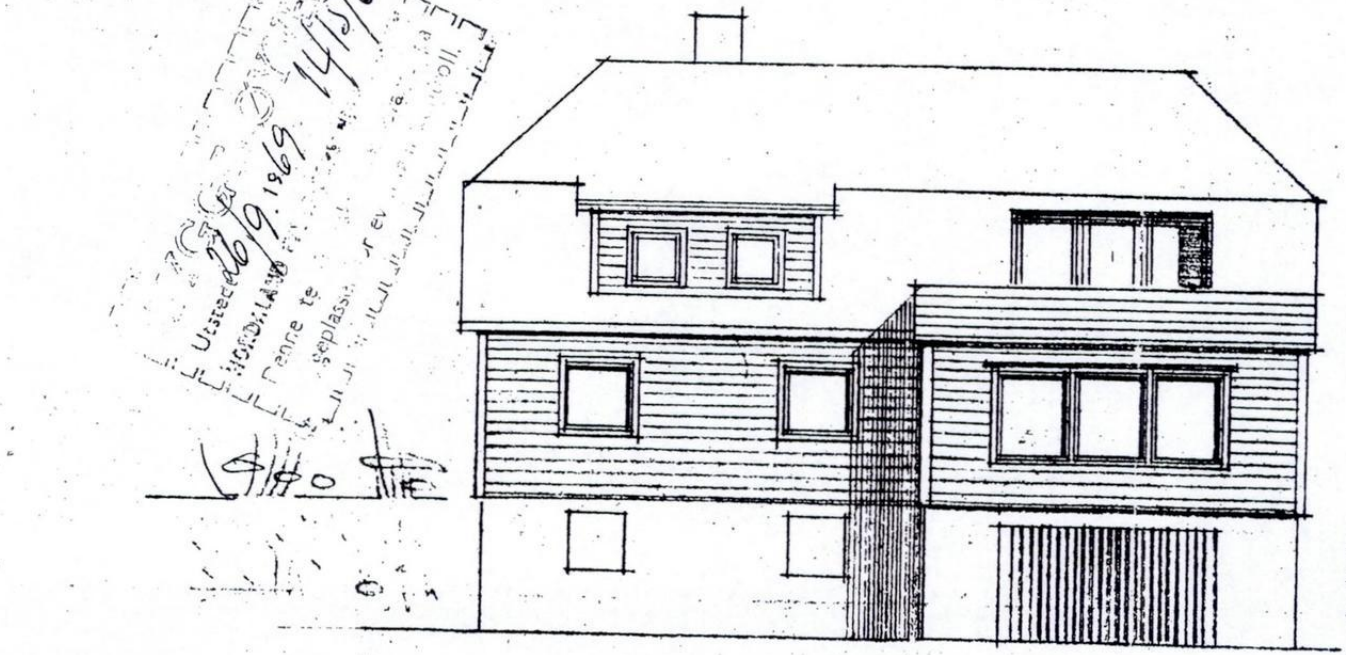
ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
01 FEB 2011
Ar/Saksnr.
Ark.kode P

HR. OLAV STEEN
ENEBOLIG PÅ STRUSSHAMN.
KJELLERPLAN OG SNITT
ETTER FORANDRING.
MÅL 1:100

6-5-69 ARK.ASS. PSOLHEIM.



NORD

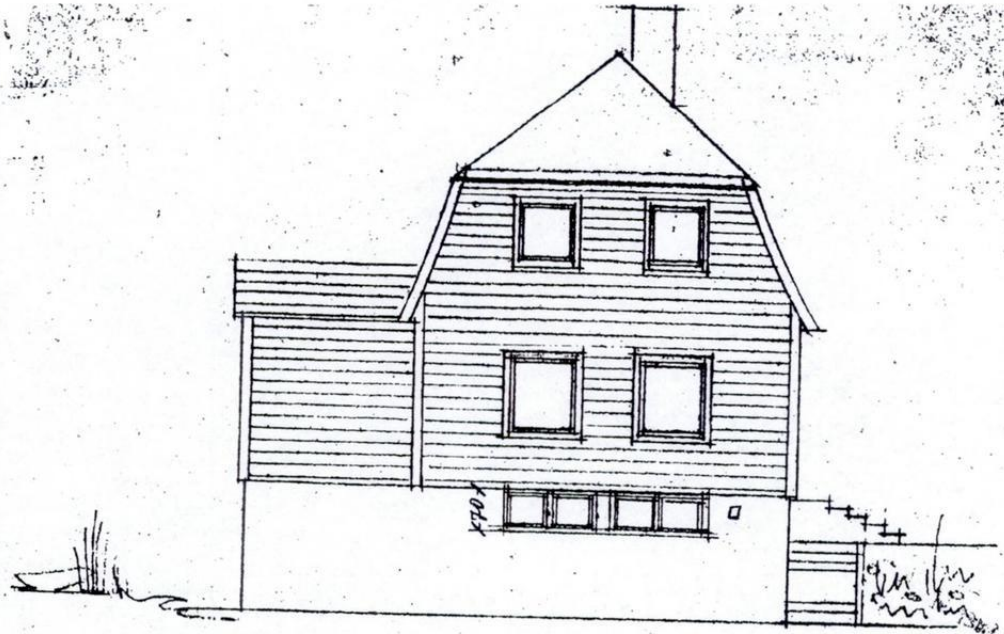


SYD

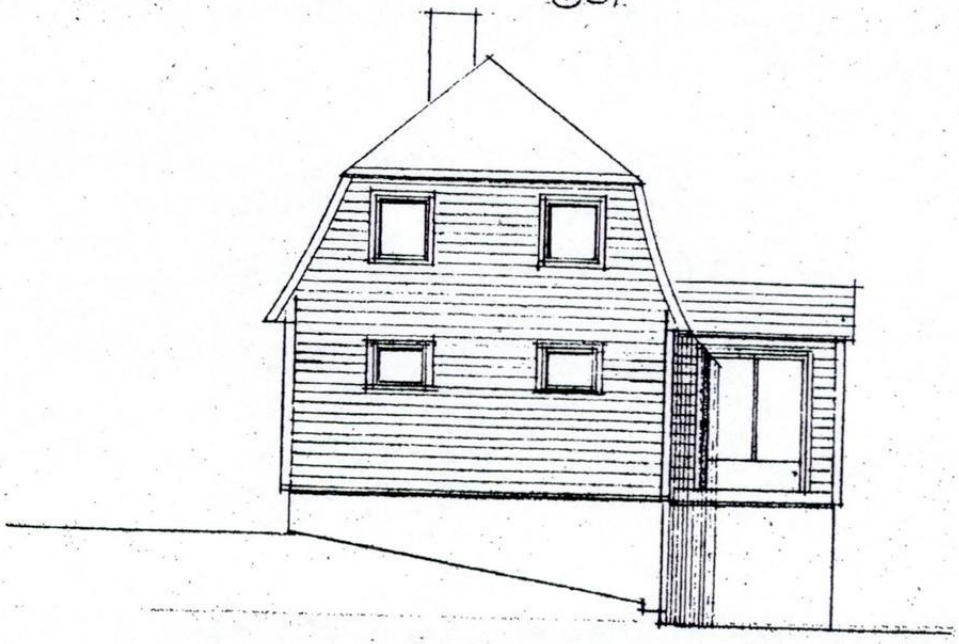
HR. OLAV STEEN.
ENEBOLIG PÅ
STRUSS HAVN.

FASADER,
ETTER FORANDRING
MÅL 1:100
6/5-69 ARK. ASS. PEDERSEN

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
Ar/Saksnr.
Ark.kode p
01. FEB 2011



ØST.



VEST.

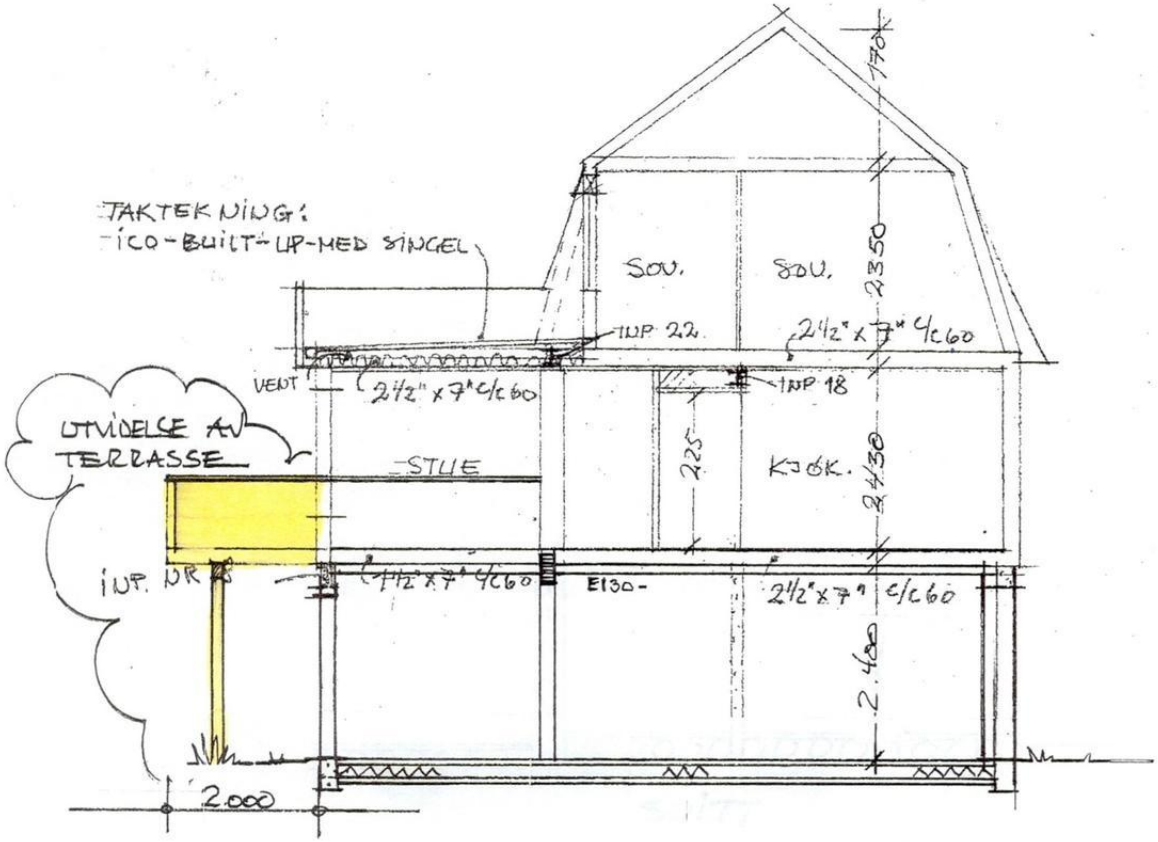
Utstedt 26/9 69 Jnr. 1415/69
FORELAGT
Den ... skal ... evarres på ... kontroll.

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
01. FEB 2011
Ar/Saksnr.
Ark.kode P

HR. OLAV STEEN
ENEBOLIG PÅ STRUSSHAMN.
FASADER MOT ØST OG VEST.
ETTER FORANDRING
MÅL 1:100

6/5-69 ARK. ASS. PSOLHEIM.

E7



ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
21. JAN. 2011
Ar/Saksnr.
Ark.kode P

HR. OLAV STEEN
ENEBOLIG PÅ STRUSSHAMN.

6-5-69 ARK.ASS. PSOLHEIM.

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

SNITT

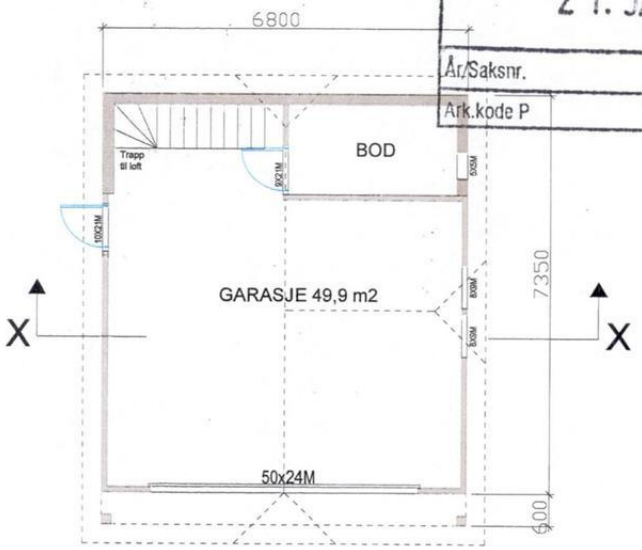
DOKUMENTASJONSTEGNING	Dato 10.12.2010	Kontr./Tegnet o.b.		Målestokk 1:100	Berger Arkitektkontor Postboks 353327 HAUGLANDSVELLA Tlf: 56 74 53 23 - 41 61 86 42
ARBEIDSTEGNING	Fase	Sjekket			
ANBUDSTEGNING	TILBYGG ENEBOLIG			Dokument nr. 07 - 0	Dokument rev.
ANMELDELSESTEGNING	Familien Hopland, Strussehamnvegen 54				
FORELØPIG TEGNING	Kontrollert	Godkj.	Dato/sign		

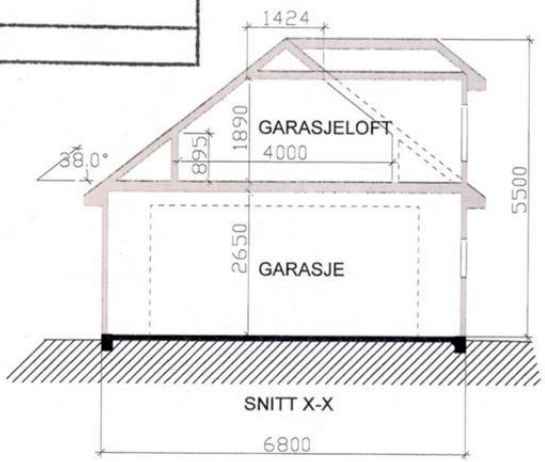
[3/5]

[5/5]

E10

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.: | Saksb.:
2 1. JAN. 2011
Ar/Saksnr.
Ark.kode P





49,9 m2 BYA

PLAN OG SNITT

DOKUMENTASJONSTEGNING	10.12.2010	a.b.	1:100
ARBEIDSTEGNING			
ANBUDSTEGNING			
ANMELDELSESTEGNING			
FORELØPIG TEGNING			

Berger Arkitektkontor

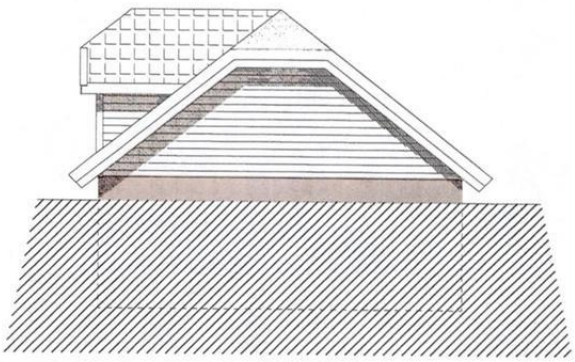
GARASJE
Familien Hopland, Strusehammvegen 54

10 - 0

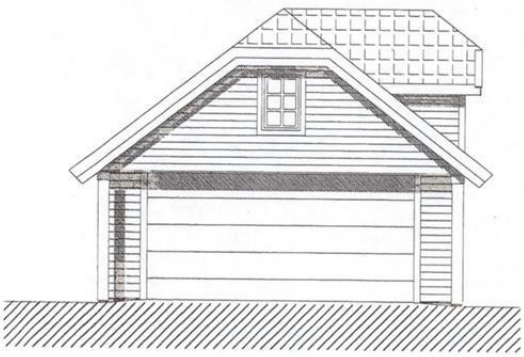
E11



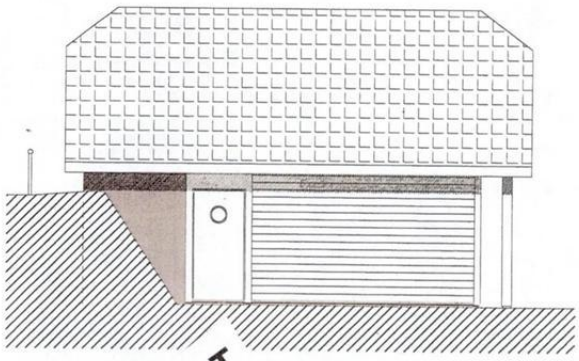
MOT NORD



MOT VEST



MOT ØST



MOT SØR

NEDFOTOGRAFERT

FASADER

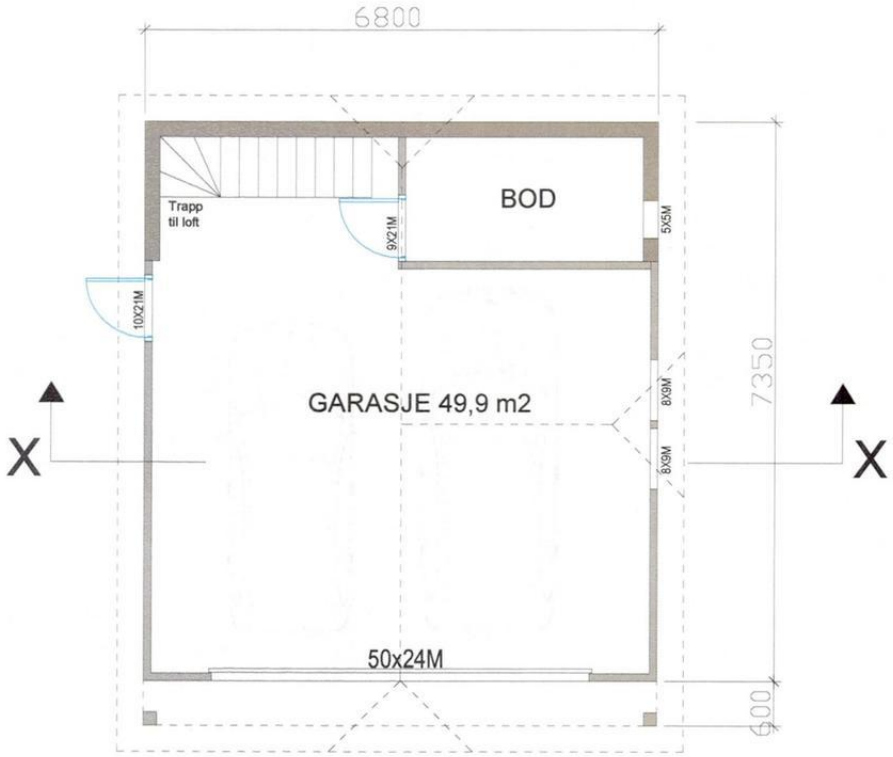
DOKUMENTASJONSTEGNING	10.12.2010	a.b.	1:100
ARBEIDSTEGNING			
ANBUDSTEGNING			
ANMELDELSESTEGNING			
FORELØPIG TEGNING			

Berger Arkitektkontor

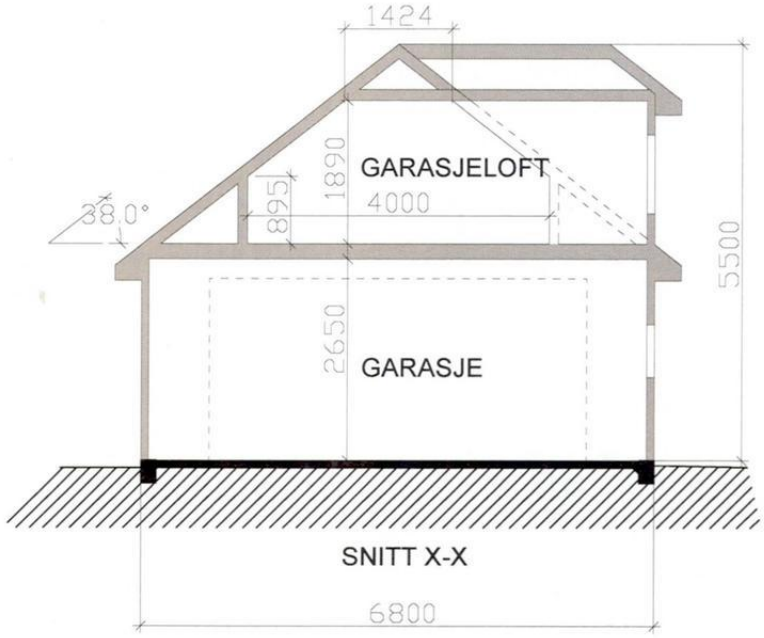
GARASJE
Familien Hopland, Strusehammvegen 54

11 - 0

E10



BRA: 7,0 x 6,6 = 46,2 ≈ 46 m²



ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
21. JAN. 2011
Ar/Saksnr.
Ark.kode P

49,9 m2 BYA

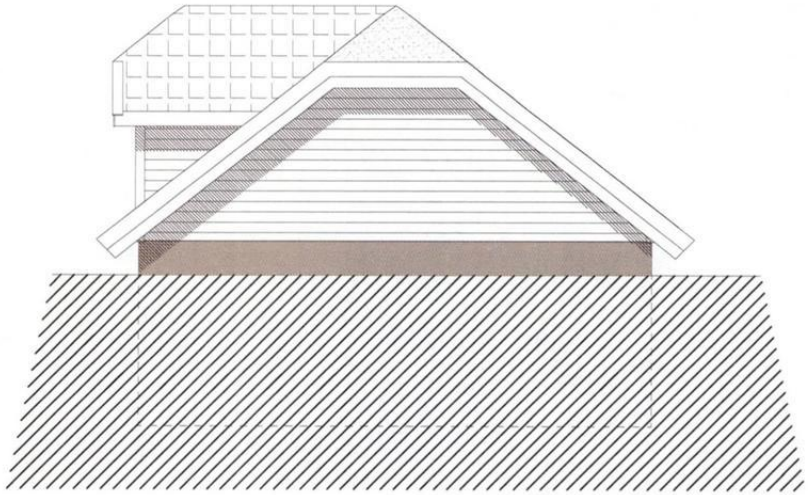
PLAN OG SNITT

DOKUMENTASJONSTEGNING	Dato 10.12.2010	Tegnet G.D.	Målestokk 1:100	Berger Arkitektkontor Postboks 353/371 HAUGLANDHELLA Tlf: 56 74 53 23 - 47 67 86 42
ARBEIDSTEGNING	Revisjon	Sjekket		
ANBUDSTEGNING				
ANMELDELSESTEGNING				GARASJE Familien Hopland, Strusshamnvegen 54
FORELØPIG TEGNING				10 - 0

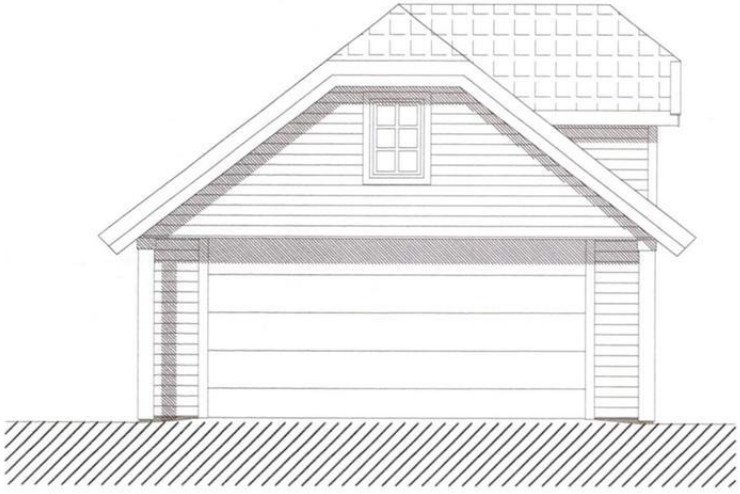
E11



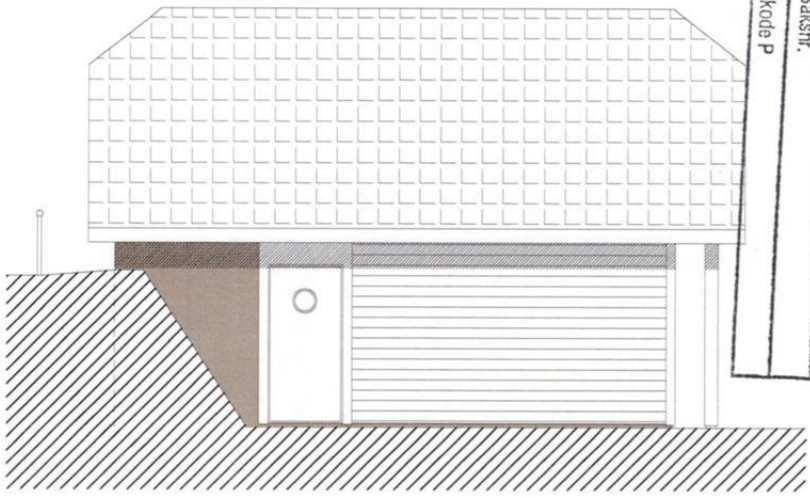
MOT NORD



MOT VEST



MOT ØST



MOT SØR

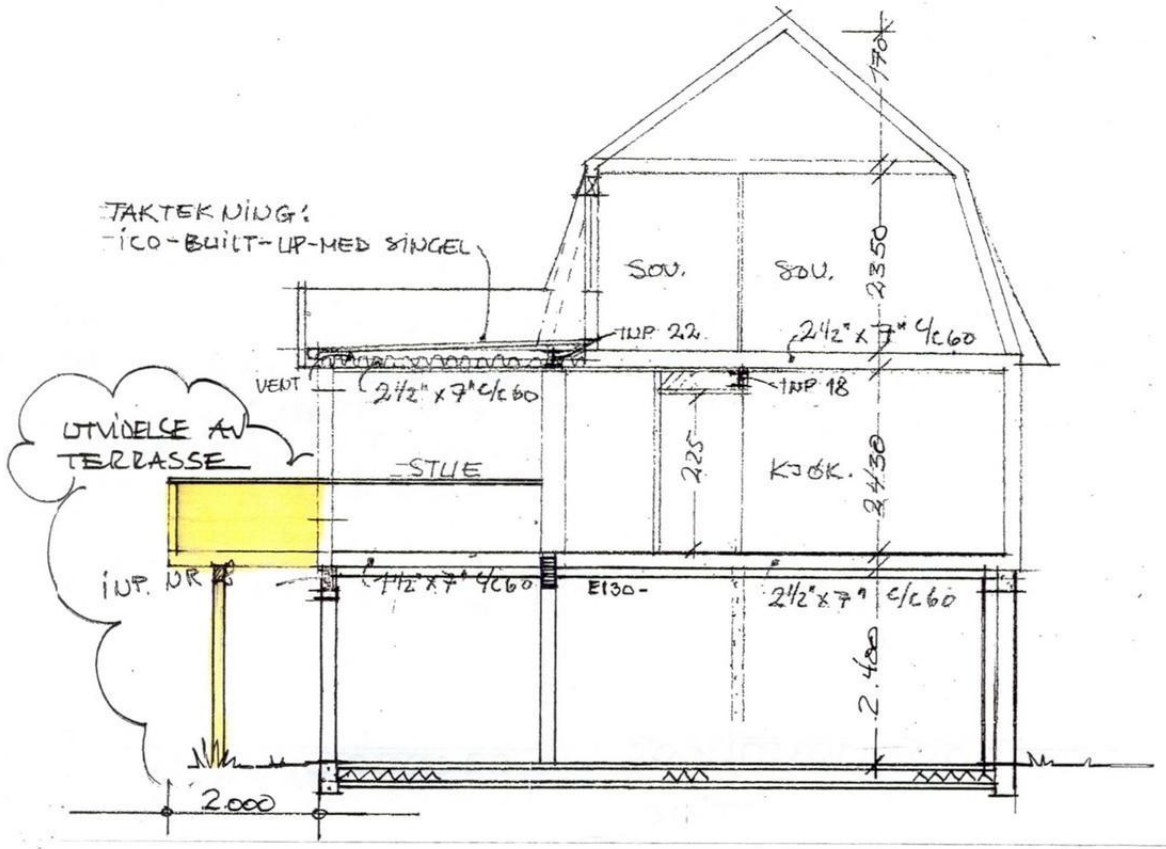
ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
Ar/Saksnr.
Ark.kode P
21. JAN. 2011

REV. INDEX	ANT.	SIGN.	DATE

FASADER

DOKUMENTASJONSTEGNING	Date 10.12.2010	Name / Signat. o.b.	Målestokk 1:100	Berger Arkitektkontor Postboks 353337 HAUGLANDSHELLA TLF 56 14 53 73 - MT 61 86 42
ARBEIDSTEGNING	Tilsyn	Sjekket		
ANBUDSTEGNING				
▶ ANMELDELSESTEGNING	GARASJE Familien Hopland, Strusshamnvegen 54		Dokument nr. 11 - 0	Dokument av
FORELØPIG TEGNING				

E7



ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
21. JAN. 2011
Saksb.:
Ar/Saksnr.
Ark.kode P

HR. OLAV STEEN
ENEBOLIG PÅ STRUSSHAMN

6-5-69 ARK. Aas. PSOLHEIM.

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO

SNITT

DOKUMENTASJONSTEGNING	Dato 10.12.2010	Tegnet av/Kontr. o.b.	Målestokk 1:100	Berger Arkitektkontor Postboks 333/327 HAUGLANDSHELLA TLF 56 16 53 73 - 47 61 86 42
ARBEIDSTEGNING	Revidert	Godkjent		
ANBUDSTEGNING				
▶ ANMELDELSESTEGNING	TILBYGG ENEBOLIG			Dokument nr. 07 - 0
FORELØPIG TEGNING	Familien Hopland, Strusshamnvegen 54			
	Godkjent av	Dato	Sign/Init.	

E8

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.: | Saksb.:
21. JAN. 2011
År/Saksnr.
Ark.kode P

FASADER (1)

Berger Arkitektkontor

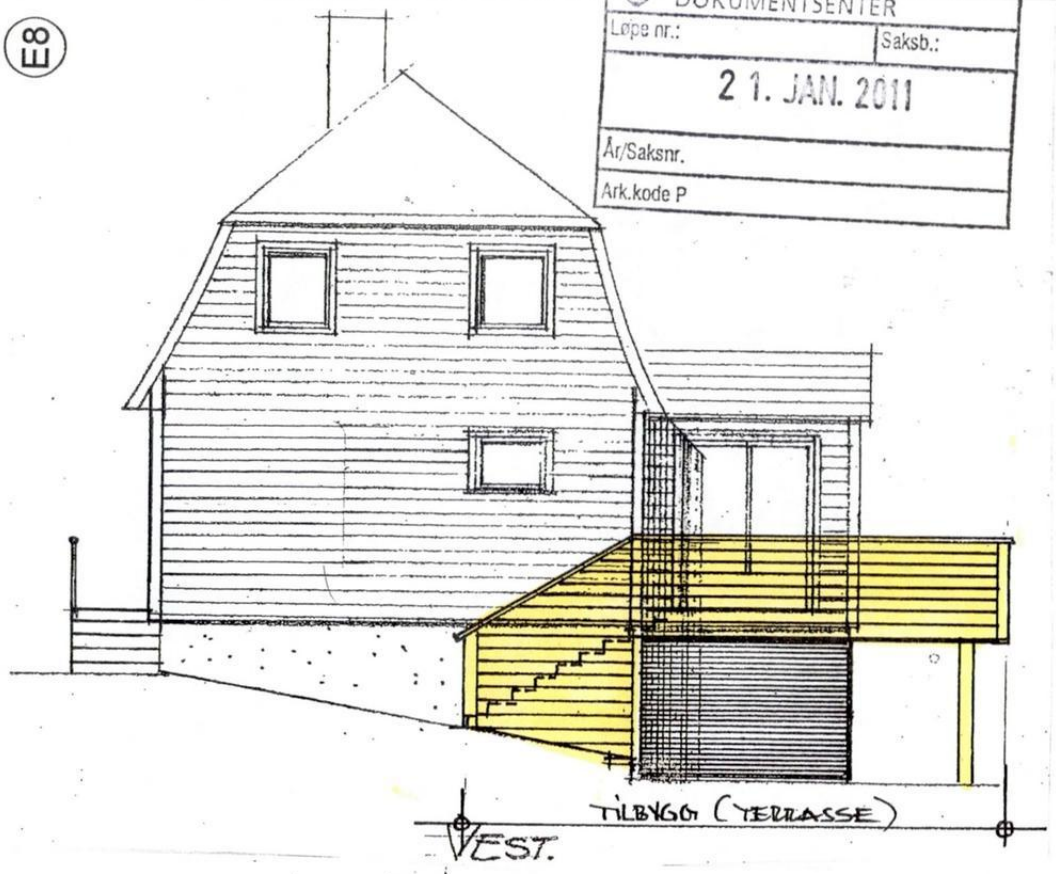
1:100

TILBYGG ENEBOLIG
Familien Hopland, Strusshamnvegen 54

08 - 0

10.12.2010

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING





HR. OLAV STEEN

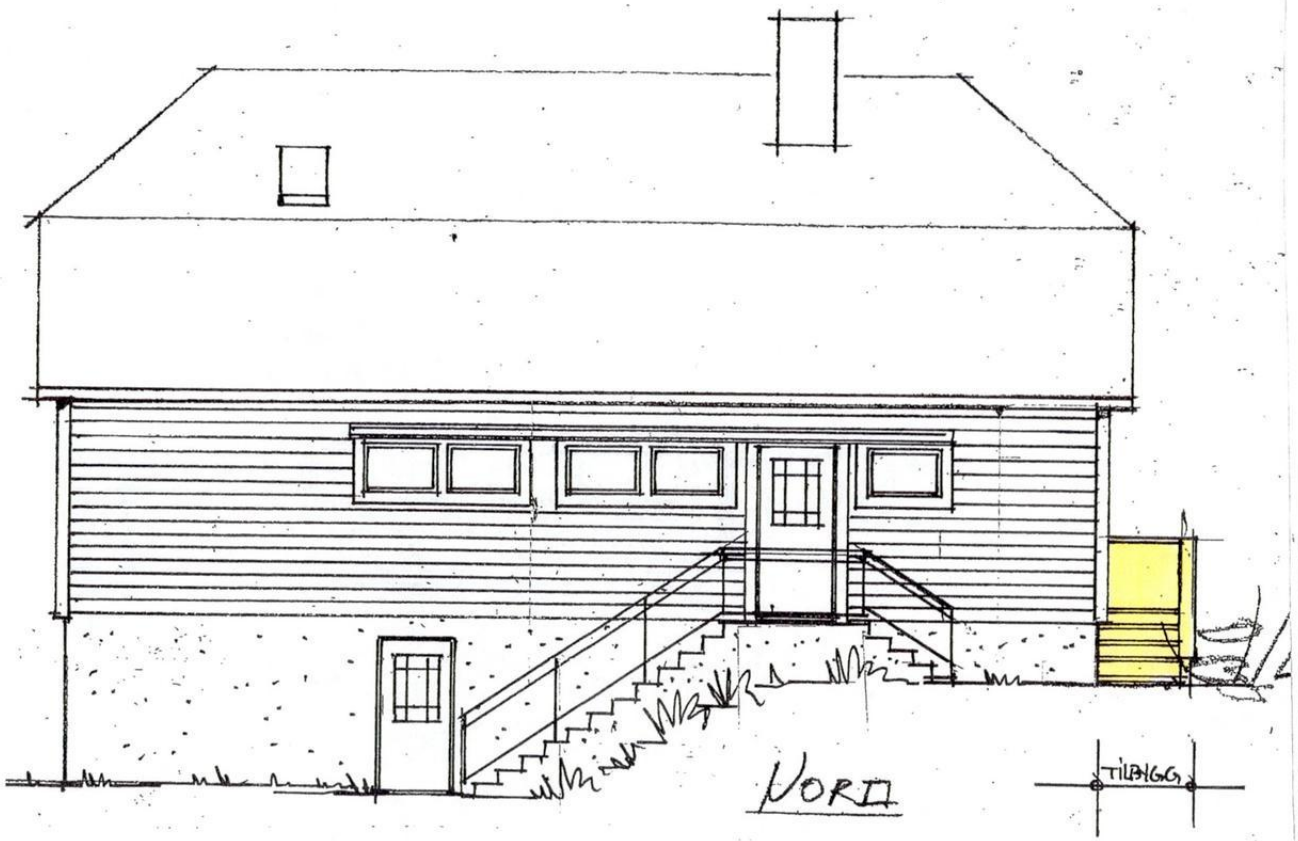
ENEBOLIG PÅ STRUSSHAMN.

6/5-69 ARK. ASS. PSOLHEIM.

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
21. JAN. 2011
År/Saksnr.
Ark.kode P

E9





FASADER (1)

Berger Arkitektkontor
Tlf: 64 97 33 00 Fax: 64 97 33 01

Dato: 10.12.2010
Tegn/Kontr: o.b.
Målestokk: 1:100
Dato: 10.12.2010
Tegn/Kontr: o.b.

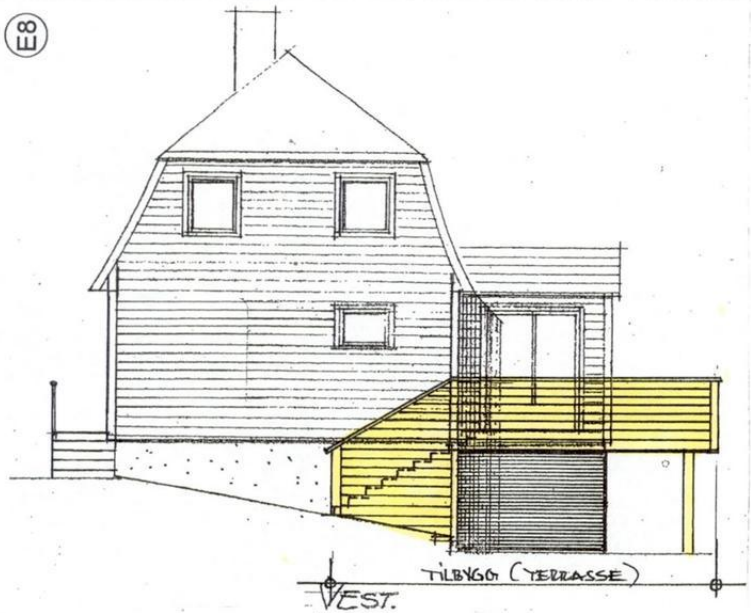
TILBYGG ENEBOLIG
Familien Hopland, Strusshamnvegen 54

09 - 0

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

HR. OLAV STEEN
ENEBOLIG PÅ STRUSSHAMN.
6/5-69 ARK. ASS. PSOLHEIM.

E8





FASADER (1)

1:100

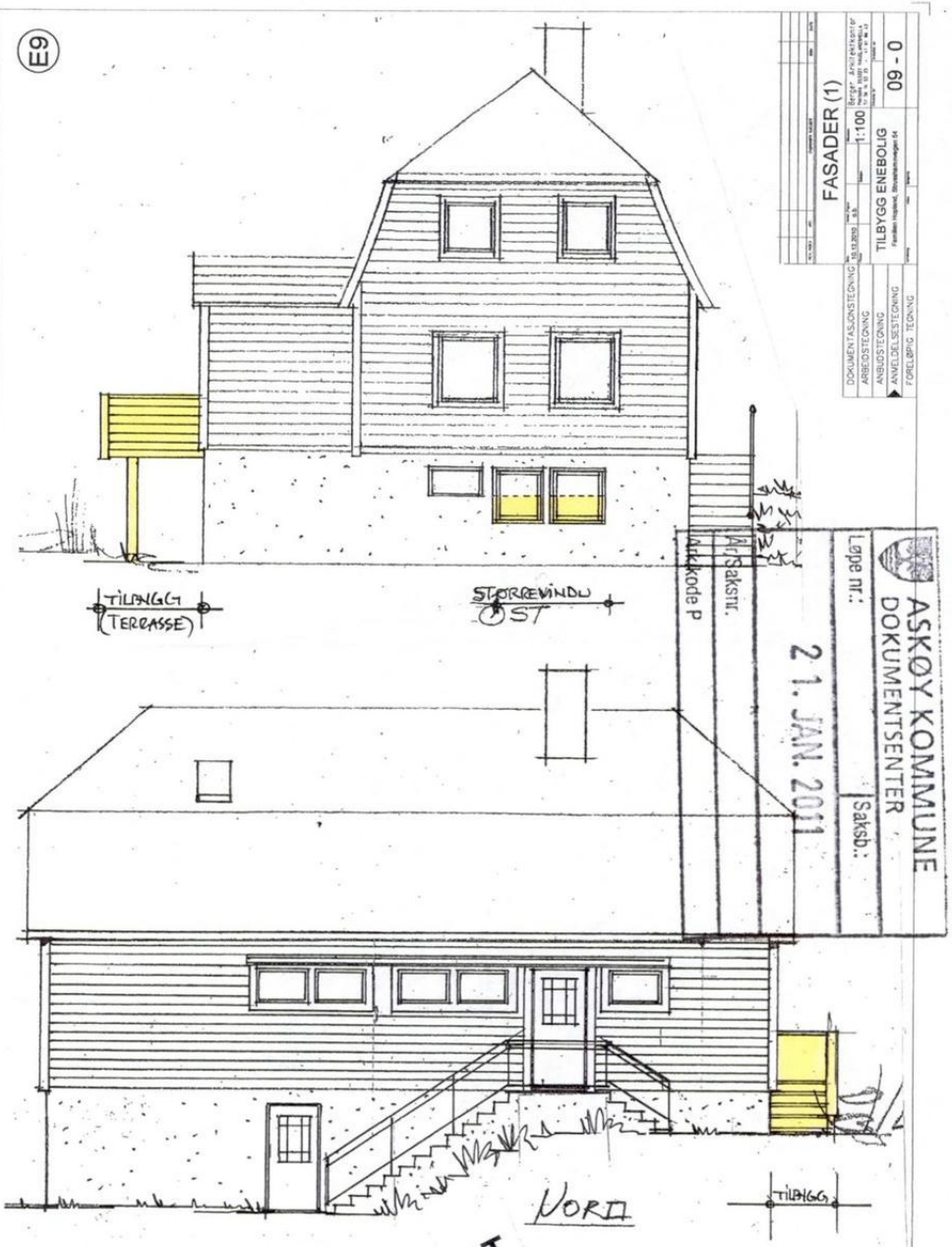
TILBYGG ENEBOLIG

08 - 0

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
▶ ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

HR. OLAV STEEN
ENEBOLIG PÅ STRUSSHAMN.
6/5-69 ARK. ASS. PSOLHEIM.

E9



FASADER (1)

1:100

TILBYGG ENEBOLIG

09 - 0

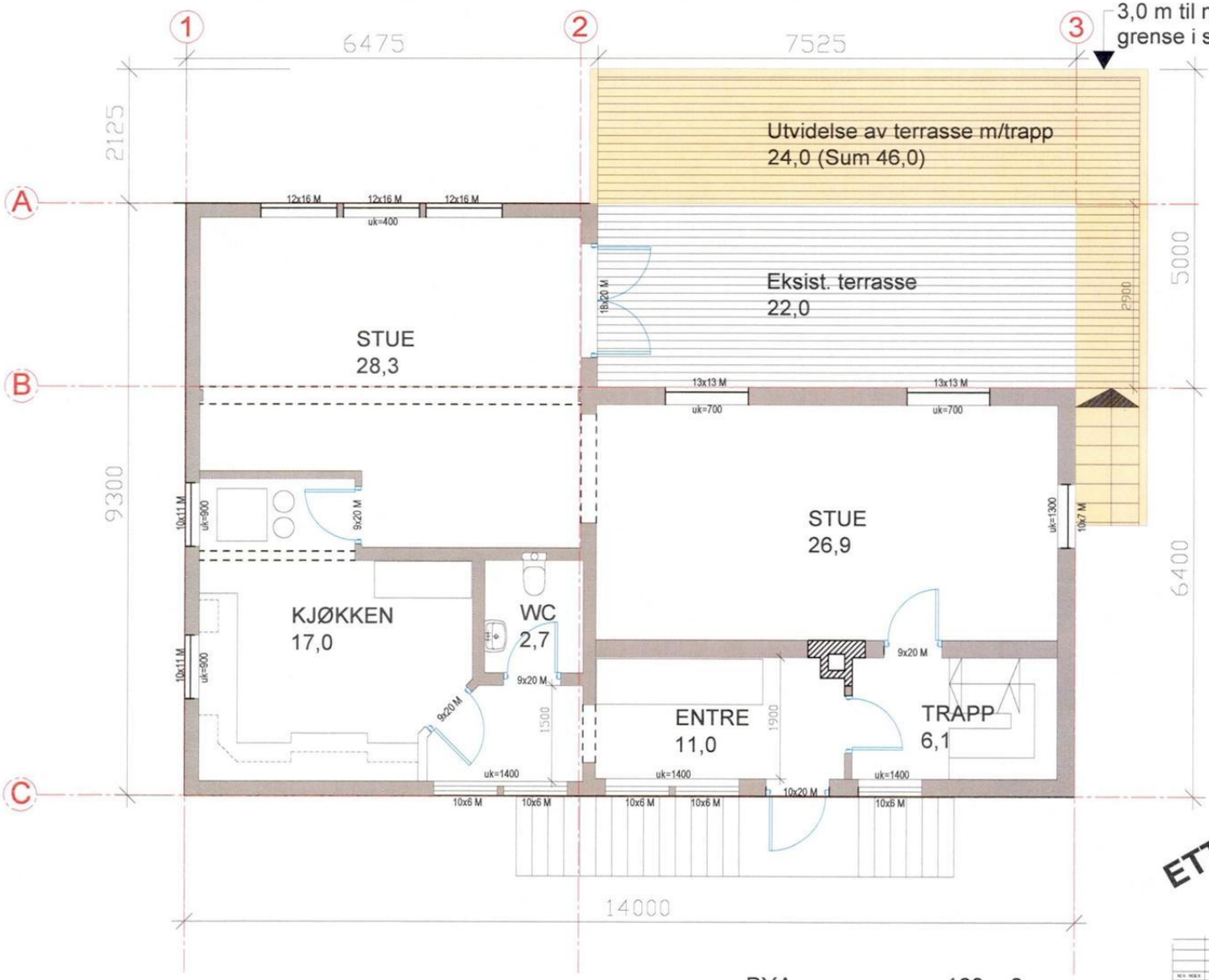
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
▶ ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
21. JAN. 2011
Saksb.:
Gnr. 47 Bnr. 1 Saksnr.
Adkomst fra P

NEDFOTOGRAFERT

HR. OLAV STEEN
ENEBOLIG PÅ STRUSSHAMN.
6/5-69 ARK. ASS. PSOLHEIM.

4/5



E4

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
21. JAN. 2011
Ar/Saksnr.
Ark.kode P

ETTER OMBYGGING

97 m2 BRA
97 m2 BOA

BYA	163 m2
Hovedbygning	118
Eksist. inng.trapp	9
Eksist. terrasse	22
Utvidelse terrasse	24

PLAN 1. ETG.

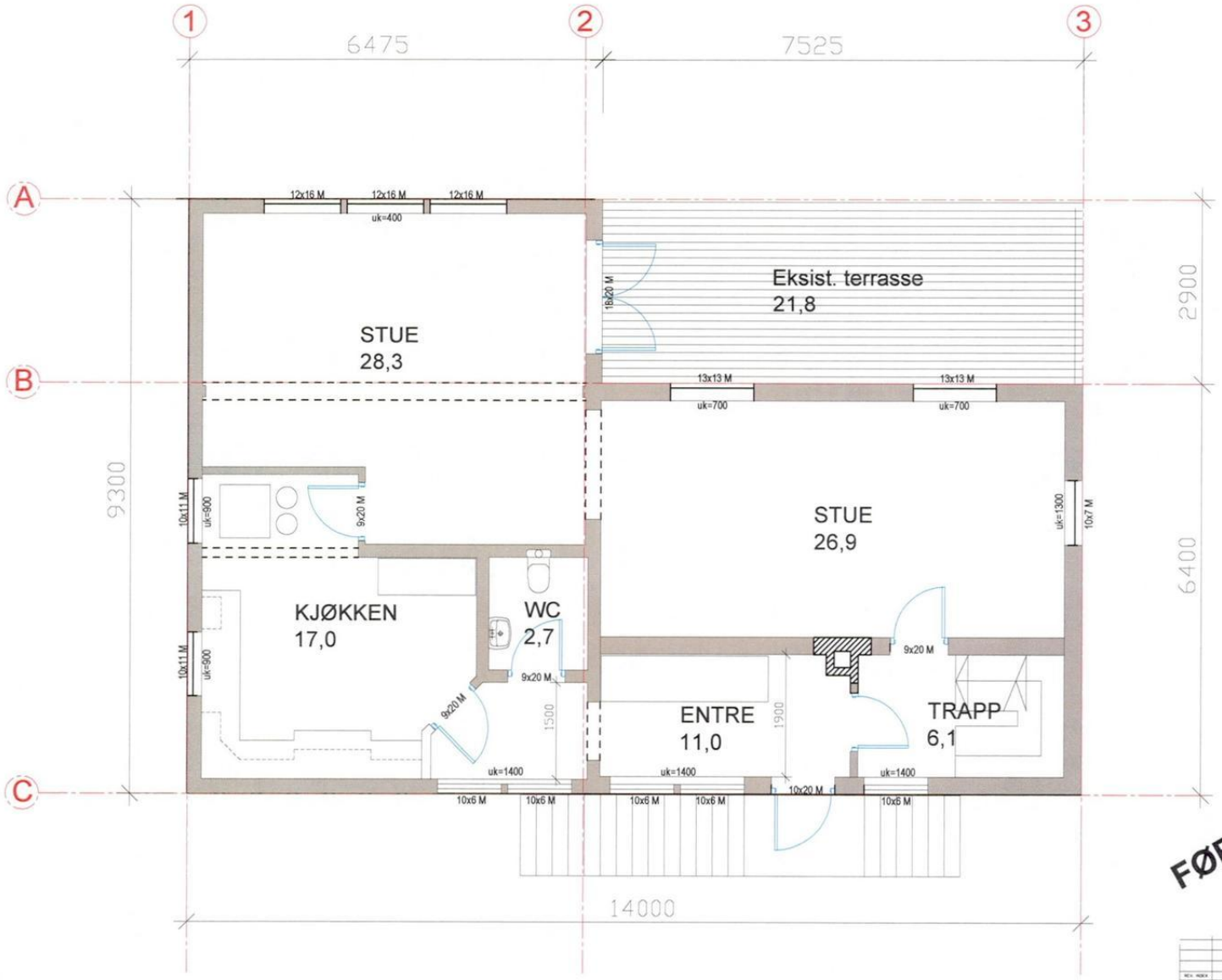
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

Dato 10.12.2010 | Tegnet o.b. | Målestokk 1:100

Berger Arkitektkontor
Postboks 193321 HAUGLANDSHELLA
TLF: 54 74 53 23 / 47 87 86 42

TILBYGG ENEBOLIG
Familien Hopland, Strusshamnvegen 54

04 - 0



E3

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
21. JAN. 2011
Saksb.:
Ark.kode P
Ar/Saksnr.

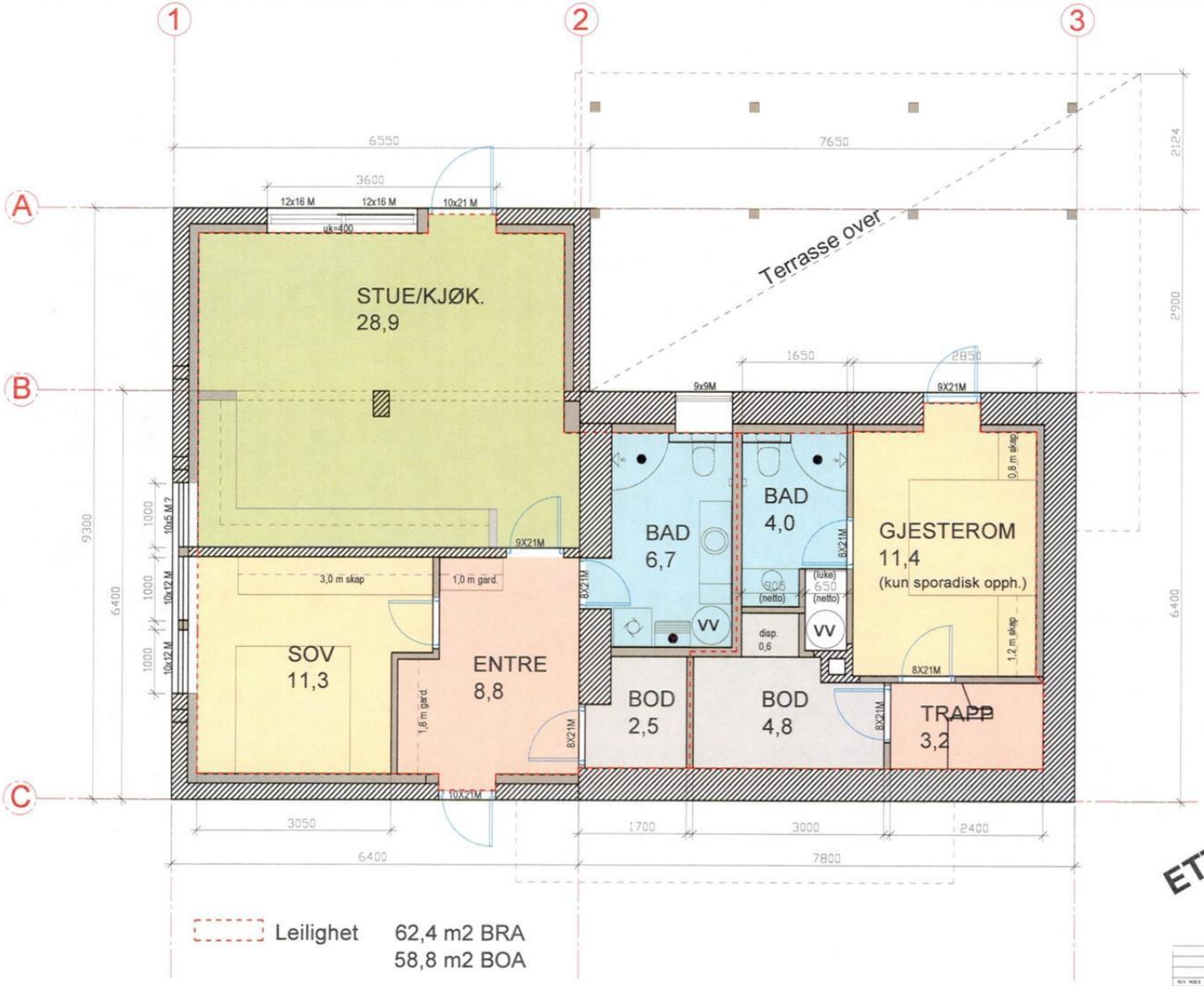
FØR OMBYGGING

97 m2 BRA
97 m2 BOA

PLAN 1. ETG.

DOKUMENTASJONSTEGNING	Dato 10.12.2010	Navn / Tegnet o.b.	Målestokk 1:100	Berger Arkitektkontor Postboks 353/371 HAUGLANDSHELLA Tlf: 54 14 53 23 - 47 67 86 42
ARBEIDSTEGNING	Fase	Sjekket		
ANBUDSTEGNING	TILBYGG ENEBOLIG			Endring nr. / Endret av
ANMELDELSESTEGNING	Familien Hopland, Strusshamnvegen 54			03 - 0
FORELØPIG TEGNING	Kontrollert	Notat	Betegning	

E2



Leilighet 62,4 m2 BRA
58,8 m2 BOA

Egen kjeller 26,7 m2 BRA
19,0 m2 BOA

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
21. JAN. 2011
År/Saksnr.
Ark.kode P

ETTER OMBYGGING

89,2 m2 BRA
77,8 m2 BOA

PLAN KJELLERETG.

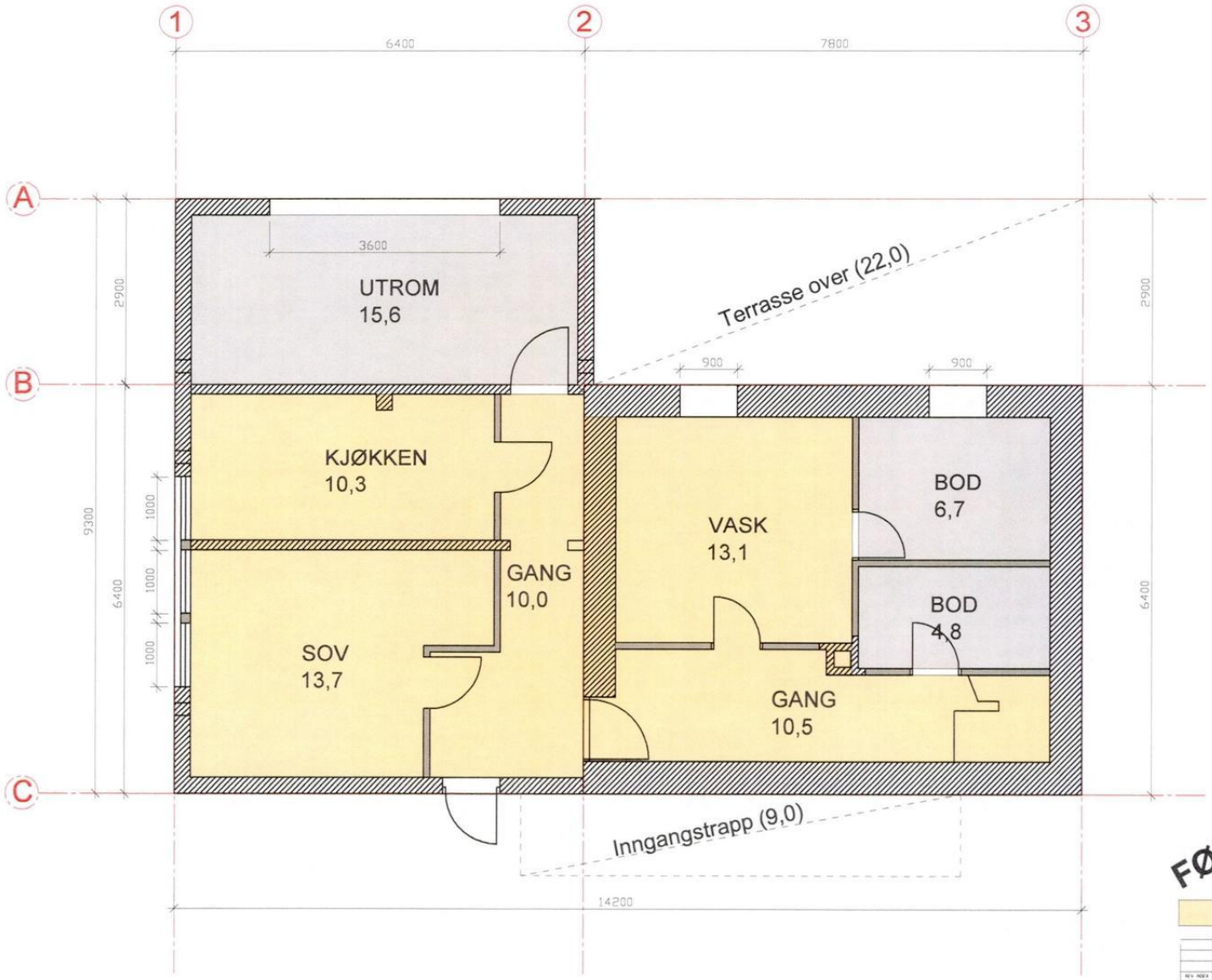
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
▶ ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

Dato 10.12.2010 | Kontr./Tegnet o.b. | Målestokk 1:100

Berger Arkitektkontor
Postboks 33337 HAUGLANDSHELLA
Tlf 54 14 53 29 - 41 61 86 42

TILBYGG ENEBOLIG
Familien Hopland, Strusahamnvegen 54

Tegning nr. 02 - 0



E1

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
21. JAN. 2011
Ark.kode P
Ar/Saksnr.

FØR OMBYGGING

93,2 m2 BRA
63,6 m2 BOA

PLAN KJELLERETG.

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

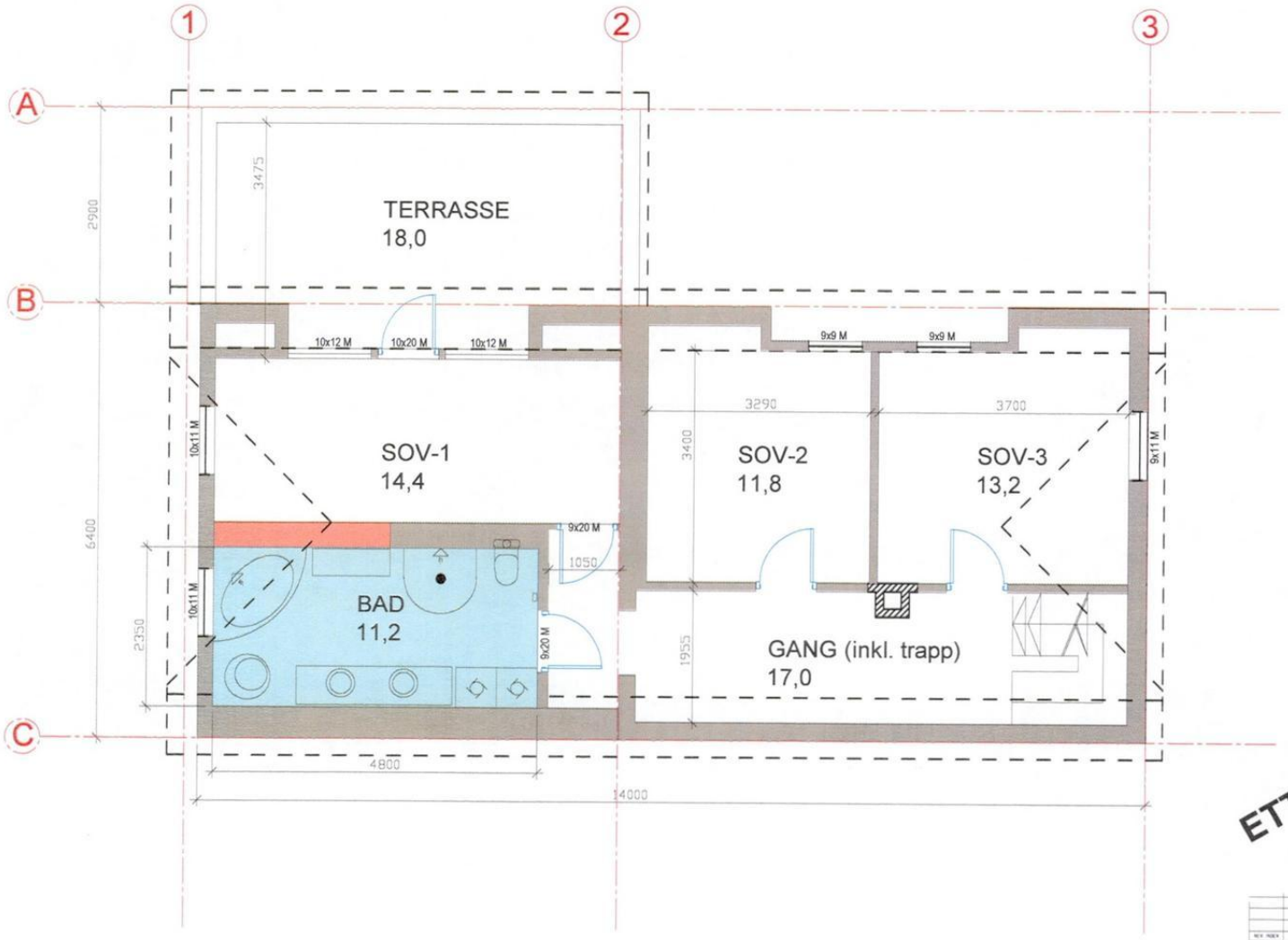
10.12.2010 o.b.
1:100

Berger Arkitektkontor
Postboks 33,5327 HAUGLANDSHELLA
TLF 56 14 53 23 - 47 61 86 42

TILBYGG ENEBOLIG
Familien Hopland, Strusshamnvegen 54

01 - 0

E6



ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
21. JAN. 2011
Saksb.:
Ar/Saksnr.
Ark.kode P

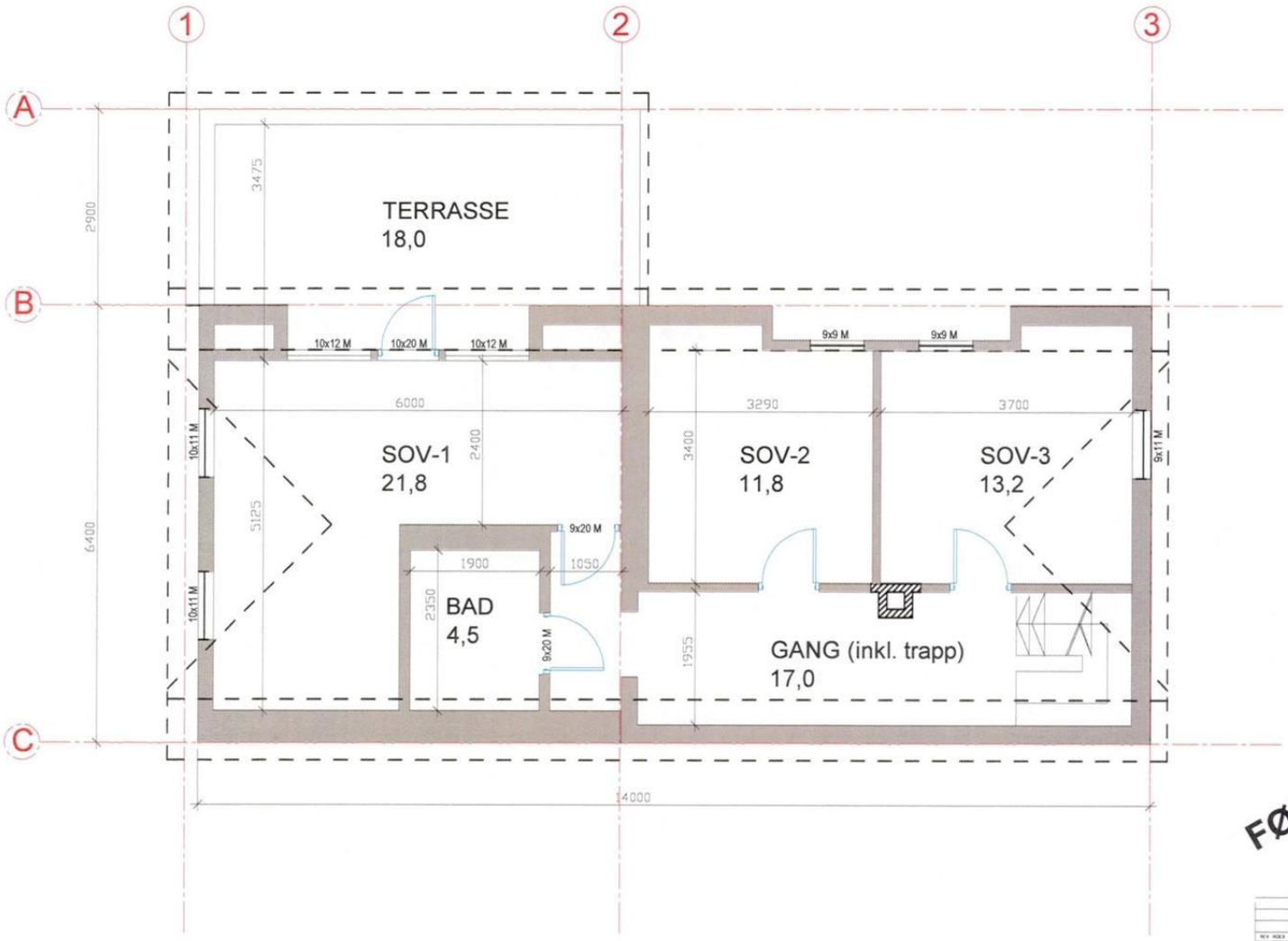
ETTER OMBYGGING

73 m2 BRA
73 m2 BOA

PLAN 2. ETG.

DOKUMENTASJONSTEGNING	Dato 10.12.2010	Kontr./Tegnet o.b.	Målestokk 1:100	Berger Arkitektkontor
ARBEIDSTEGNING				
ANBUDSTEGNING				TILBYGG ENEBOLIG
ANMELDELSESTEGNING				Familien Hopland, Strusshamnvegen 54
FORELØPIG TEGNING				06 - 0

E5



ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.:
Saksb.:
21. JAN. 2011
Ar/Saksnr.
Ark.kode P

FØR OMBYGGING

73 m2 BRA
73 m2 BOA

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

PLAN 2. ETG.

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
▶ ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

Dato: 10.12.2010 | Kontr./Tegnet: o.b. | Målestokk: 1:100

Berger Arkitektkontor
Postboks 113371 HAUGLANDHELLA
Tlf: 54 14 13 23 - 41 67 86 42

TILBYGG ENEBOLIG
Familien Hopland, Strusshamnvegen 54

Tegning nr.: 05 - 0
Erstatter nr.: