DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hanevikvegen 92

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Hanevikvegen 92, 5307 ASK
ASKØY kommune
gnr. 23, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 413 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19983-1739 **Eiendomsverdi ref nr:** DW8156

Autorisert foretak: Hordatakst - Odd Vallestad AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Vallestad

Medlem av NITO

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.

Hordatakst - Odd Vallestad AS

Innehaver Odd Vallestad har drevet som takstmann siden 2001
og er autorisert medlem i Nito og Norsk Takst.

Foretaket har opparbeidet seg en god posisjon i markedet og har en god kundemasse blant privatpersoner, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner, advokater, Statens vegvesen og ulike kommuner i landet. Takstfirmaet har som målsetting å ha kundene i fokus. Kunder som kontakter oss skal føle seg trygge på at de blir sikret punktlighet og kvalitet.

Gjennom samarbeid med ulike takstfirma sikres kunnskaper om markedet og kvaliteten på utførte takstoppdrag. Dersom vi ikke har mulighet til å utføre et oppdrag skal vi hjelpe kunden med å finne noen som kan bistå.



Rapportansvarlig



Odd Vallestad

odd@hordatakst.no

997 99 507

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 2 plan.
Opplyst bygget i 1986.
Bolig med normale bruker og alderslitasjer.

GENERELT
Boligen er oppført etter gjeldene Bygningslov og byggeforskrifter fra byggeår/påbyggingsår samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse fra byggeår. En rekke av boligens egenskaper må da forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra taknivå.
Renner og nedløp i plast.

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

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har saltaksform med sperrekonstruksjon.
Tilkomst til kaldloft via nedfellbar loftsstige.
Begrenset tilkomst til hele takkonstruksjonen, gulv er ikke lagt, vurdert fra lukeområde.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i malte trekarmer.
Ytterdør: Malt tredør med felt av isoler glass.
Terrassedør: Malt tredør med felt av isolerglass.
Kjellerdør: Panelet malt tredør.

Vinduer og dører:
Altan/terrasse med utgang fra stue på ca 60 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat og klikkvinyl.
Vegger: Tapet og malte plater.
Himling: Malte himlingsplater.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille i tre.

Pipe og ildsted:
Pusset elementpipe, tilkoblet ildsted i 1.etg.

Innvendig trapp.
Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører:
Finerte dørblad og formpresset dørblad i trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etg.
Fliser på gulv og vegger, takplater i himling.
Inneholder servant, toalett og dusj med kabinett.
Avtrekksventil i himling.

Vaskerom
Vaskerom i U.etg.
Malt betong gulv.
Panel på vegger og himling.
Inneholder: Skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Kvikk kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i kompositt.
Inneholder kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Opplyst av rekvirent at kjøkken ble skiftet i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Plastrør (rør i rør), med rørskap på vaskerom.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Mekanisk avtrekk fra bad.
Boligen har ventilasjon i henhold til eldre forskrifter.

Oppvarming av bolig:
Varmepumpe - luft/luft, vedovn og elektrisk oppvarming.

Varmtvannstank:
OSO varmtvannsbereder 198 liter, montert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Sikringskap i 1.etg
Automatsikringer.
Digital strømmåler.
Opplyst at det er varmekabler i gulv på bad i 1.etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent. Bygningen er opplyst fundamentert på sprengsteinsfylling på fjellgrunn.
Drenering rundt bygningen er fra byggeår og består av selvdrenerende masser/steinsetting.

Grunnmur/såle/fundament av betong.
Gulv mot grunn i betong.

Opplyst at eiendommen er tilknyttet privat avløp via septikk.
Opplyst at eiendommen er tilknyttet felles privat vann.
Utvendige vann- og avløpsledninger er uten dokumentasjon.

Opplyst at det ligger en nedgravd septiktank i glassfiber på tomten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Brakkerigg

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

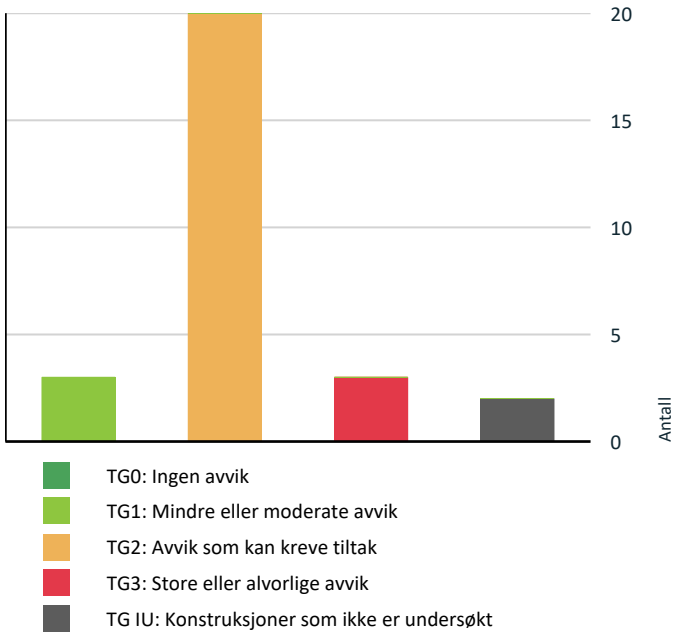
- Det foreligger ikke tegninger

Låvebygning

- Det foreligger ikke tegninger

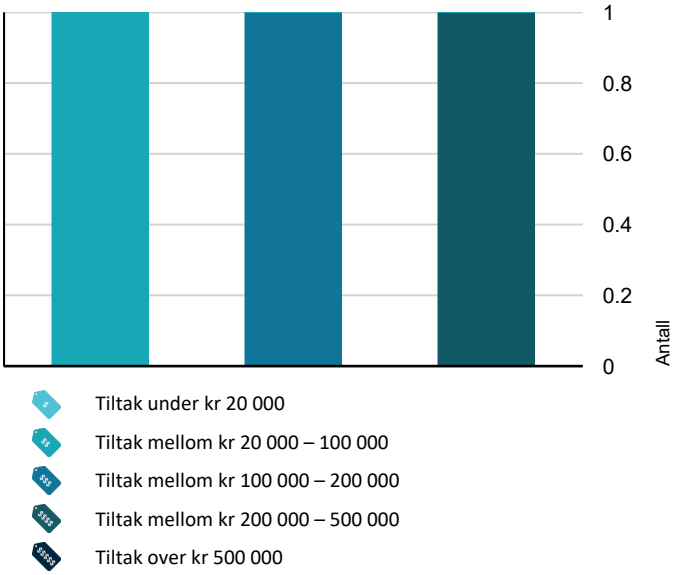
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Vedlikehold
Boligen har vedlikeholdsetterslep og kjøper av eiendommen må påregne oppgraderinger for å møte dagens standard.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Yttertak er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Opplyst av rekvirent i egenerklæring:
Ved kraftig vind og slagregn har det ved ett kjent tilfelle kommet vann inn ved mønet. For å redusere risikoen for videre vanninntrengning ble det montert selvklebende takmembran over det aktuelle området. Det er også observert fukt på undertaket ved kraftig regn, uten at det er registrert videre vanninntrengning inn i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Nedløpsrøret er avsluttet ved grunnmuren og regnvann ledes ikke bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning av renner og nedløp nærmer seg.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende/stående trekledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis værslitt kledning.
Det er påvist spredte skader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes.
Skadet trekledning må skiftes ut.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltaksform med sperrekonstruksjon.
Tilkomst til kaldloft via nedfellbar loftsstige.
Begrenset tilkomst til hele takkonstruksjonen,
gulv er ikke lagt, vurdert fra lukeområde.

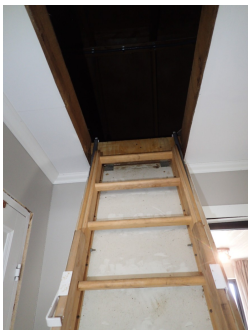
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mangelfull isolering/diffusjonsperre mot kaldtloft.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak.
Dampsperre og isolering bør sjekkes. Lufting/ventilering bør forbedres.
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev.
utskiftning av aldersvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Tilstandsrapport







TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer: Isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Boligen har vinduer med ulik kvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør: Malt tredør med felt av isoler glass.
Terrassedør: Malt tredør med felt av isolerglass.
Kjellerdør: Panelet malt tredør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdører med elde/slitasje.
Det er utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

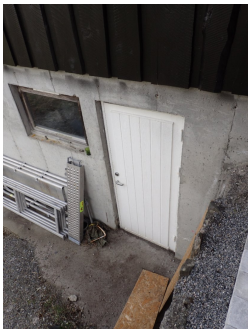
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Høy utvendig slitasje på entredører gir økt risiko for
redusert tetthet, fuktpåvirkning og forkortet levetid.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan/terrasse med utgang fra stue på ca 60 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er ikke ferdigstilt, mangler litt i front.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokale tiltak må påregnes.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat og klikkvinyl.
Vegger: Tapet og malte plater.
Himling: Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ulik alder/kvalitet/slitasje på overflater i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis oppgradering må påregnes, overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv er kontrollert med laservater.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom ulike rom i 1.etg. Måling tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset elementpipe, tilkoblet ildsted i 1.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler murpuss på pipe utvendig.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipen må pusses utvendig.
Anbefaler kontroll av pipe og fyringsanlegget.
Pipens alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, evt. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har underetasje hvor rom er delvis og helt under terrengnivå.
Vegger i boder og vaskerom har påforing mot grunnmuren.
Deler av U.etg har synlig grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen er oppført i en tid det ikke var vanlig å bruke fuktsperre under betongulv, og fukt vil kunne stige fritt og oppfukte tilliggende konstruksjonsdeler. Vanntilsig og dårlig drenering kan gi generelt fuktproblemer og dårlig inneklima i underetasje med fare for muggsoppkonsentrasjoner.

Det er brukt forhudningspapp mot betong og plast/fuktsperre mellom stenderverk og veggplater. Dette var en vanlig konstruksjon på 1970 og 1980 tallet, men brukes ikke i dag, I dag sløyfes forhudningspapp og plast grunnet fare for kondensproblemer med fare for råte i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

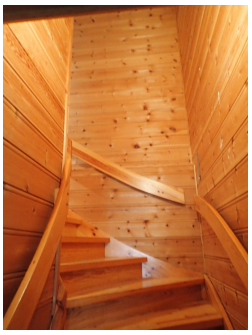
Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte dørblad og formpresset dørblad i trekarmer.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etg.
Fliser på gulv og vegger, takplater i himling.
Inneholder servant, toalett og dusj med kabinett.
Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid.
Badet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om badet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot yttervegg og innervegger mot stue med innebygget peisovn.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

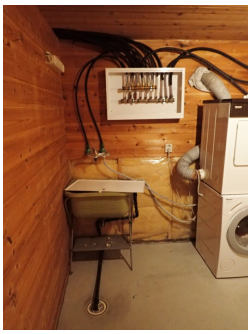
Vaskerom i U.etg.
Malt betong gulv.
Panel på vegger og himling.
Inneholder: Skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

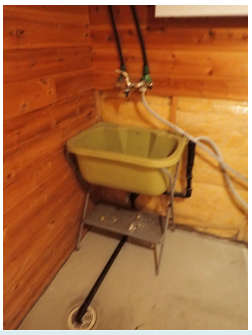
Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vegg er åpnet opp etter tidligere lekkasje.
Panel bord er fjernet på veggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se kommentar over på vaskerom, våtrommet må oppgraderes.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Kvikk kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i kompositt.
Inneholder kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Opplyst av rekvirent at kjøkken ble skiftet i 2022.
Kjøkkeninnredningen med normal brukslitasje iht. alder.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør), med rørskap på vaskerom.

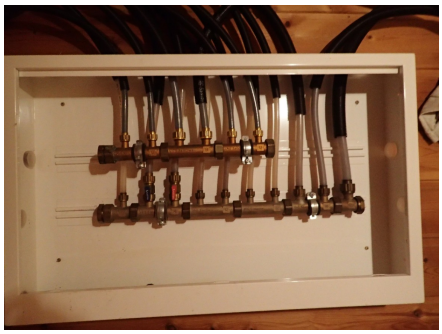
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentasjon mangler.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.
Anlegget må sjekkes av fagperson.
Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Mekanisk avtrekk fra bad.
Boligen har ventilasjon i henhold til eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventilasjon på vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe - luft/luft i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder 198 liter, montert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag,
men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker



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

Sikringskap i 1.etg
Automatsikringer.
Digital strømmåler.
Opplyst at det er varmekabler i gulv på bad i 1.etg.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

1986

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg.

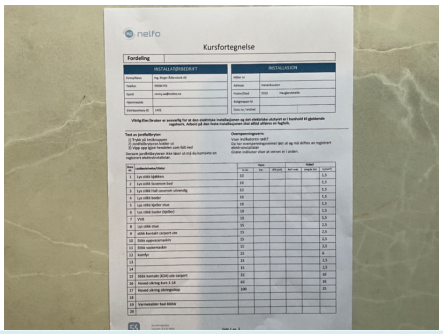
Generell kommentar

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

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent. Bygningen er opplyst fundamentert på sprengsteinsfylling på fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering rundt bygningen er fra byggeår og består av selvdrenerende masser/steinsetting.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/såle/fundament av betong.
Gulv mot grunn i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert riss/sprekker på grunnmur innvendig.
Det er ikke tegn på utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss/sprekker i grunnmur bør utbedres. Grunnmuren må fuktsikres for å unngå inntregning av fukt fra omliggende masser, og fra overflatevann.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Opplyst at eiendommen er tilknyttet privat avløp via septikk.
Opplyst at eiendommen er tilknyttet felles privat vann.

Utvendige vann- og avløpsledninger er uten dokumentasjon.
Det er ikke gitt opplysninger på avløpsledninger eller vannledning.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Opplyst at det ligger en nedgravd septiktank i glassfiber på tomten.

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det er flere murer/skråninger med fallhøyde på eiendommen.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk/annen sikring på murer/skråninger bør settes opp/utbedres på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Brakkerigg



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har lav standard.
Uthus av sammenslått 2 brakker.

Vedlikehold
Bygningen har vedlikeholdsetterslep og kjøper av eiendommen må påregne betydelige oppgraderinger for å møte dagens standard.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har lav standard.
Naust BRA 38 m², ukjent byggeår.
Innvendig gulv av treplanker på steinfylling.
Naust er et enkelt uisolert bygg.
Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning.
Saltak, takkonstruksjon av tre tekket med sutak/presenning.

Vedlikehold
Naustet har vedlikeholdsetterslep og kjøper av eiendommen må påregne betydelige oppgraderinger for å møte dagens standard.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Låvebygning



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Bygget har lav standard.
Låvebygning BRA 110 m², ukjent alder.
Låven er fundamentert på gråsteinmur.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner med trekledning og plater utvendig.
Takkonstruksjonen med sperrtak, tekket med stålplater og skiferstein.

Vedlikehold

Låvebygning har vedlikeholdsetterslep og kjøper av eiendommen må påregne betydelige oppgraderinger for å møte dagens standard.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

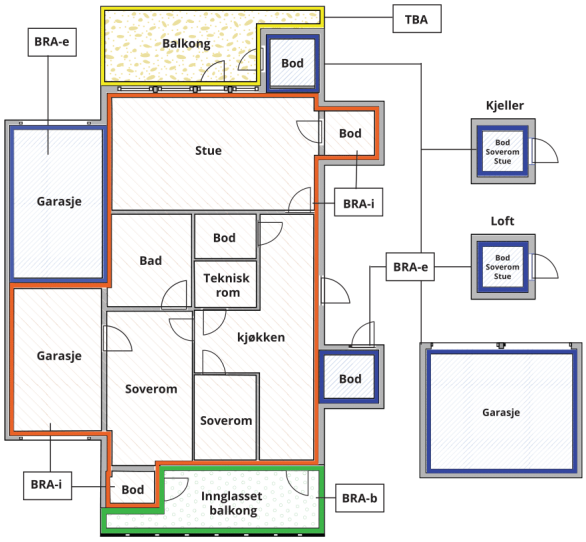
Hva er måleverdig areal?

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)**
1 Etasje	111			111	60
Underetasje	109			109	
SUM	**220**				**60**
SUM BRA	**220**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad		
Underetasje	Trapperom, boder, vaskerom		

Kommentar

Areal er beregnet etter egne stikkmål tatt med laser innvendig på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring fra eier.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring fra eier.

Brakkerigg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje		Innredet brakkerigg	

Kommentar

Areal er beregnet etter egne stikkmål tatt med laser innvendig på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst at eier har begynt arbeid med å skifte litt av taket.

Låvebygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		110		110	
SUM		**110**			
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Låve med silobygg	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Odd Vallestad	Takstingeniør
	Stian Stensaker Bergset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	23	4		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hanevikvegen 92

Hjemmelshaver

Schmidt Madeleine Hansen, Bergset Stian Stensaker

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanevik, Askøy
Ca 5-10 minutter å kjøre med bil til Ravnanger.
Ca 15 minutter til Kleppestø senter.
Nærhet til sjø og turterreng, gode muligheter til fritidsaktiviteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal veg via privat veg.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet felles privat vann.
Privat vannverk (Hanevik og Stien Vannverk)

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen er tilknyttet privat avløp via septikk.

Om tomten

Utearealet ved boligen består av innkjørsel, plen, div beplanting.
Store deler av eiendommen er naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2026	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått	11	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	15.06.2026	
3	18.06.2026	Revidert

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DW8156

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

Egenerklæring

Hanevikvegen 92, 5307 ASK

18 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hanevikvegen 92	Hanevikvegen 92	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

APRIL 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Selger har i perioden oktober 2025 til mai 2026 midlertidig oppholdt seg hovedsakelig i en annen bolig. Utover dette har selger bodd i boligen gjennom hele eiertiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79

Informasjon om selger

Selger

Bergset, Stian Stensaker

Selger

Schmidt, Madeleine Hansen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Etter nylig tilbakeflytting til boligen ble det oppdaget fuktflekker på betonggulvet i kjelleren under badet. Ved nærmere undersøkelser ble det konstatert en mindre lekkasje fra området rundt sluket i dusjsonen. Det er ikke observert lekkasje når vann ledes direkte ned i sluket, men lekkasje oppstår når vann blir liggende på gulvet rundt sluket. Selger antar derfor at forholdet skyldes svikt i membran eller tetting rundt sluket. For informasjon om utførte tiltak vises det til punktet «Utført arbeid på våtrom» i egenerklæringen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montering av nytt servantskap og speilskap på vegg. Montering av nytt toalett. Montering av nye taklister. Montering av ny taklampe.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av 2 stk. blandebatteri og tilhørende PEX trykkslanger. Montering av avløpsrør fra servant. Materiell innkjøpt av selger og installert av rørlegger.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gefo Rørservice AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2023

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montering av integrert Grohe Smartcontrol dusjløsning. Montering av dusjdører. Montering av skyvedørsgarderobe. Montering av vinkelventil og avløpsrør / klargjøring for vaskemaskin.

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2026

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av avtrekksvifte i tak

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ing BirgerÅdlandsvik AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2026

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etter at det nylig ble oppdaget lekkasje fra området rundt sluket i dusjsonen, er dusjhjørnet erstattet med dusjkabinett. Etter tiltaket er det ikke observert lekkasje eller fukt i forbindelse med bruk av dusjen, da vannet ledes direkte fra dusjkabinettet til sluket.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved kraftig vind og slagregn har det ved et kjent tilfelle kommet vann inn ved mønet. For å redusere risikoen for videre vanninntrengning ble det montert selvklebende takmembran over det aktuelle området. Det er også observert fukt på undertaket ved kraftig regn, uten at det er registrert videre vanninntrengning inn i bygningen.

-

Mangler hjørne av takrenne vest på bolig. Noe drypping fra enkelte skjøter. Manglende nedløp fra Carport og nord på bolig. Noe varierende fall på takrenner.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Deler av fasaden / utvendig kledning og vinduer er malt

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Deler av fasaden / utvendig kledning og vinduer er malt

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er byttet noen takstein sporadisk rundt om på taket. Ene siden av taket er spylt for mose. Takrenner rundt hele bygget er rengjort / renset.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2026

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Selger har igangsatt reparasjon av taket på naustet etter at deler av taket kollapset.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se punkt 1 under Våtrom.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er utført elektrisk arbeid på eiendommen av registrert elektroinstallatør, blant annet oppgradering av sikringsskap, etablering av nye kurser til kjøkken, montering av stikkontakter og belysning, oppkobling av avtrekksvifte, samt. kontroll og utbedring av store deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæringer foreligger.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ing. Birger Ådlandsvik AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Arbeidet er senere gjennomgått, ferdigstilt og godkjent av autorisert elektriker/installasjonsfirma. Samsvarserklæring foreligger.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ing. Birger Ådlandsvik AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Under oppussing ble det utført noe elektrisk arbeid på privat basis av faglærte personer, herunder fremføring av røranlegg, montering av vegg- og takbokser, samt enkelte stikkontakter og belysning/downlights inne og ute. Det krysses av for «ufaglærte», da arbeidet ikke ble utført gjennom registrert installasjonsfirma.

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannverk (Hanevik og Stien Vannverk)
Privat septik

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere eier opplyste at det etter en vannlekkasje ble installert rør-i-rør-system i hele overetasjen. Jeg kjenner ikke til når arbeidet ble utført. Rør som er støpt ned i kjelleren skal etter det jeg er kjent med ikke være skiftet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

På bad: Montering av 2 stk. blandebatteri og tilhørende PEX trykkslanger. Montering av avløpsrør fra servant.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gefo Rørservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kjøkken: Montering av kjøkken blandebatteri med tilhørende PEX-trykkslanger. Montering av avløpsrør.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gefo Rørservice AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2024

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av ny vannkran / utekran ved inngangsparti

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gefo Rørservice AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**

2024

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er etablert vann- og avløpsledninger mellom driftsbygning/brakker og boligen. Avløpsledningen er tilkoblet boligens eksisterende avløpsledning mot septiktank. Ledningene er frakoblet brakkene og er ikke i bruk.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gefo Rørservice

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmepumpe er koblet til ujordet stikkontakt.

-

Varmekablene på badet har noe ujevn varmefordeling. Enkelte fliser kan bli merkbart varmere enn andre, særlig dersom gjenstander eller klær blir liggende på gulvet over tid.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av avtrekksvifte i tak på bad

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ing. Birger Ådlandsvik AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2022

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Installasjon av platetopp med intergrert ventilator m/ kullfilter.

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en sprekk i betong/grunnmur i rommet under trappen i kjeller. Ikke undersøkt nærmere. Vet ikke når denne har oppstått.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tidligere eier har opplyst om at brannvesenet en gang skal ha påpekt at konstruksjonen over peisinnsatsen ikke tilfredsstilte dagens gjeldende krav. Etter det selger er kjent med ble det opplyst at området over peisinnsatsen måtte støpes eller brannsikres ytterligere mot kaldloft. Opplysningen bygger på informasjon mottatt fra tidligere eier. Selger har ikke mottatt pålegg eller annen dokumentasjon vedrørende forholdet. Brannvesenet har ikke utført feiing av skorsteinen i perioden nåværende eier har eid eiendommen (ca. 4 år). Det er ukjent når feiing sist ble utført.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Under tilstandsbefaringen ble det registrert midd i den innerste boden i kjelleren, antatt knyttet til lagrede gjenstander. Gjenstandene er fjernet, og rommet er behandlet. Så langt eier er kjent med, har det ikke vært observert midd i etterkant.

-

Det er tidligere observert maur i brakken. Det ble gjennomført behandling med maurmiddel, og det er ikke observert maur etter dette.

-

Det ble fanget én mus i musefelle i boligen vinteren 2025/2026. Det er ikke observert ytterligere aktivitet etter dette.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har forekommet noe overfladisk muggdannelse på fuger i dusj og ved vindu på hovedsoverommet, knyttet til fukt og kondens. Dette er fjernet ved rengjøring. Ellers er det råteskader i løe og nøst grunnet vanninntrengning.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Driftsbygning / brakker nordvest på eiendommen er innredet med kjøkken og bad (ikke toalett og dusj).Det er etablert vann- og avløpsledninger mellom driftsbygning/brakker og boligen. Avløpsledningen er tilkoblet boligens eksisterende avløpsledning mot septiktank. Ledningene er frakoblet brakkene og er ikke i bruk. Det er også lagt ned strømkabel sammen med vannledningene. Kabelen er tilkoblet brakkene, men er ikke strømførende i dag. Etter eiers kjennskap tilfredsstiller kabelen ikke dagens krav til godkjenning. Bygget benyttes som lager/verksted i forbindelse med gårdsdriften og oppfattes etter eiers kjennskap som ikke søknadspliktig. Ved endret bruk kan det foreligge krav om søknad eller godkjenning.

-

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Selger har imidlertid vært i kontakt med Askøy kommune, som skriftlig har bekreftet at ifølge kommunens arkiv skyldes dette utelukkende at avkjørselen fra fylkesvegen mangler godkjenning. Det ble forutsatt ved byggegodkjenning i 1985 at avkjørselen skal være godkjent av vegsjefen og at adkomstvegen ikke skal være brattere enn 1:8.
Kommunen opplyser samtidig at selve bolighuset ble vurdert som ok under ferdigbefaring, at boligen er registrert med status «Tatt i bruk», og at de forutsetter at sikkerheten er ivaretatt. Ifølge kommunen vil forholdet først bli relevant ved vesentlige endringer av boligen, som for eksempel oppdeling i flere boenheter eller større tilbygg.
Kommunen har også skriftlig opplyst at manglende ferdigattest ved salg kan avbøtes ved fremleggelse av tilstandsrapport. Skriftlig dokumentasjon fra kommunen kan fremlegges ved forespørsel.

-

Etter selgers kjennskap foreligger det ikke søknad eller godkjenning for flytebryggen i Plassaviken.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Askevatnet:
Askøy kommune har kjøpt et areal av eiendommen ned mot Askevatnet i forbindelse med etablering av nytt offentlig vannverk. Overdragelsen er foreløpig ikke tinglyst. Arbeid knyttet til etablering av vann- og avløpsledninger er planlagt oppstartet høsten 2026, og det må påregnes perioder med begrenset fremkommelighet eller midlertidig stenging av veien ned mot Hanevik. Dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel.

-

Åsebøvannet tvistesak:
Det foreligger kontrakt fra 1892 mellom Hanevik gårdene og Åsebø grunneierlag vedrørende oppstemmingsrett/-plikt knyttet til vannstanden i

Åsebøvannet. Det har over tid vært uenighet mellom berørte grunneiere om ønsket vannstand i vannet. I juni 2025 mottok Hanevik gårdene henvendelse fra Åsebø grunneierlag med anmodning om å få oppstemmingen i tråd med kontrakten. Grunneierlaget opplyste samtidig at de vil innhente takst knyttet til påståtte skader og verdiforringelse.
Eiere av gnr. 23 bnr. 4 har involvert seg relativt passivt i saken, da det foreligger ulik oppfatning mellom Hanevik gårdene om ansvar og gjennomføring av eventuelle tiltak. Selger har ikke selv foretatt regulering av vannstanden, blant annet fordi reguleringspunktet ligger på en annens eiendom. Nærmere dokumentasjon kan fremlegges på forespørsel.

-

Det foreligger en ikke tinglyst avtale mellom tidligere eier og eierne av gnr. 23 bnr. 62 vedrørende bruk av eksisterende adkomstvei, samt eventuell ny eller endret adkomstvei frem til boligen på Hanevikvegen 94. Avtalen kan fremlegges på forespørsel.
Samme nabo har etablert parkeringsplass fra veitraseen inn mot egen eiendom.

-

Det foreligger en muntlig avtale mellom selger og eierne av gnr. 23 bnr. 1 om bruk av deler av gnr. 23 bnr. 4, nærmere bestemt området på nedsiden av hovedveien mot Askevatnet. Området benyttes til beite for sau, og som del av avtalen har eierne av gnr. 23 bnr. 1 anledning til å høste gress på området til vinterfôr. Som del av avtalen holder eierne av gnr. 23 bnr. 1 området og tilhørende gjerder i stand.

Avtalen er ikke tinglyst, og kjøper må selv kontakte eierne av gnr. 23 bnr. 1 dersom det er ønskelig å inngå en ny avtale etter overtakelse.

-

Tidligere eier påbegynte etablering av ny avkjørsel/vei ved eksisterende avkjørsel med sikte på fremtidig adkomst til eiendommen. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent. Selger har ikke utført ytterligere arbeider eller søkt om godkjenning av tiltaket.

-

Det har tidligere blitt utført terrengarbeider, sprengningsarbeider og masseutskiftninger i forbindelse med opparbeidelse og opprydning på eiendommen. Området vest for boligen ble sprengt ut i forbindelse med utgraving og oppføring av boligen. Først i 2019 ble området planert ut og det ble etablert mur mot veien. Ifølge tidligere eier ble området sørøst for boligen, som opprinnelig bestod av skrånende terreng, opparbeidet med steinfylling til dagens platå. Dagens eier har senere tilført jordmasser og etablert plen på dette området. I 2022 tilførte dagens eier steinmasser langs tidligere traktorvei ned mot låven for å gjenopprette og forbedre fremkommeligheten. I tillegg er det etablert oppstillingsplass for maskiner som beskrevet under «andre opplysninger». I 2025 behandlet kommunen en mulig ulovlighetssak knyttet til terrenginngrep og masseutskiftning på eiendommen. Etter redegjørelse fra eier ble saken avsluttet da kommunen vurderte tiltakene som av mindre betydning. Se mer utfyllende info under "andre opplysninger".

-

Selger gjør oppmerksom på at fjellskjæringer etter tidligere sprengningsarbeider ikke er sikret.

-

Det er fallhøyder på eiendommen som ikke er sikret med gjerder.

-

Det foreligger en avtale mellom gårdsbrukene i Hanevik og et jaktlag om jaktrettigheter på eiendommene. Kjøper må selv ta stilling til om avtalen ønskes videreført eller endret etter overtakelse.

-

Store deler av eiendommen ligger innenfor LNFR-område, og omfattes også av kommuneplanens hensynssone for landbruk og hensynssone for nedslagsfelt til drikkevann

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Elektrisk arbeid og installasjon av strømkabel til driftsbygning/brakker nordvest på eiendommen er ikke utført av registrert elektroinstallatør.

-

I forbindelse med terrengarbeider på eiendommen ble det i 2019 etablert natursteinsmur mot veien og vest for huset. Arbeidet ble utført privat av en familiær faglært maskinfører med gravemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon fra entreprenør eller ansvarlig foretak, og forholdet opplyses derfor under «arbeid utført av ufaglært». Øvrige terrengarbeider ble også utført privat uten at det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen har de senere årene gjennomgått en omfattende opprydning og oppgradering av uteområdene. Arbeidet har blant annet omfattet fjerning av avfall med mer samt etablering av oppstillingsplass for kjøretøy og maskiner og forbedring av terreng.
Bakgrunnen for opprydningen var en kommunal oppryddingssak fra 2019 knyttet til tidligere oppbevaring av avfall som ble vurdert som potensielt skadelig for miljøet. Oppryddingsarbeidet ble igangsatt av tidligere eier og videreført av dagens eier etter overtakelsen i 2022. Etter kontroll i mai 2024 konstaterte kommunen vesentlige forbedringer, og oppryddingssaken ble avsluttet.
I følge opplysninger fra tidligere eier ble det mottatt veiledning fra BIR om hvordan oppryddingen skulle gjennomføres, herunder etablering av oppstillingsplass for kjøretøy og maskiner for å redusere risiko for forurensning. Tidligere eier igangsatte arbeidet, og dagens eier har ferdigstilt oppryddingen etter overtakelsen. I den forbindelse ble det tilkjørt og flyttet sprengsteinmasser. Dette førte til at Askøy kommune i 2023 opprettet en egen sak for å vurdere tiltakene. Etter redegjørelse fra eier uttalte kommunen blant annet at terrenget i hovedsak var endret for å etterkomme oppryddingspålegget og de vurderte tiltakene som av mindre betydning og besluttet å ikke følge saken videre. Saken ble avsluttet i 2025.
Kommunen opplyste blant annet følgende: «Det vises til redegjørelse fra grunneiere der det går frem at terrenget i hovedsak er endret for å etterkomme pålegg om opprydding av mengder med avfall av ulik art på eiendommen.» «Vi har vurdert at de utførte tiltakene er av mindre betydning, og har besluttet å avstå fra å forfølge saken videre.» «Det gjøres oppmerksom på at en beslutning om å avstå forfølgning ikke gjør tiltaket lovlig, og at de som tiltakshaver selv er ansvarlig for mulig andre konsekvenser av tiltaket, som ift. forsikring, verdi og salg av eiendommen.»
«Vi ser på saken som avsluttet». Eier gjør oppmerksom på at det ikke er sendt inn ytterligere søknad om ettergodkjenning av tiltakene. Dokumentasjon knyttet til sakene kan fremlegges ved forespørsel.

-

Jordmasser som ble tatt vare på i forbindelse med masseutskiftningene er senere benyttet til planering og etablering av grøntarealer. I 2026 har selger blant annet planert ut jordmasser og etablert plenarealer nord på eiendommen og ved carport.

-

Flytebryggen i plassaviken fremstår som slitt og er etter selgers vurdering i dårlig stand.

-

Tak og gulv i løe er i dårlig stand. Gulv ved innganger i 2 etasje har råteskader og det er fare for gjennomtråkk. Taket har lekkasje flere steder og bærer preg av fukt og råteskader.

-

Selger har igangsatt reparasjon av taket på naustet etter at deler av taket kollapset. Resten av Naustet trenger omfattende rehabilitering etter vanninntrengning.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66492015

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stian Stensaker Bergset	**2026-06-18**	**Madeleine Hansen Schmidt**	**2026-06-18**

Identification

Stian Stensaker Bergset

Identification

Madeleine Hansen Schmidt

Signicat

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

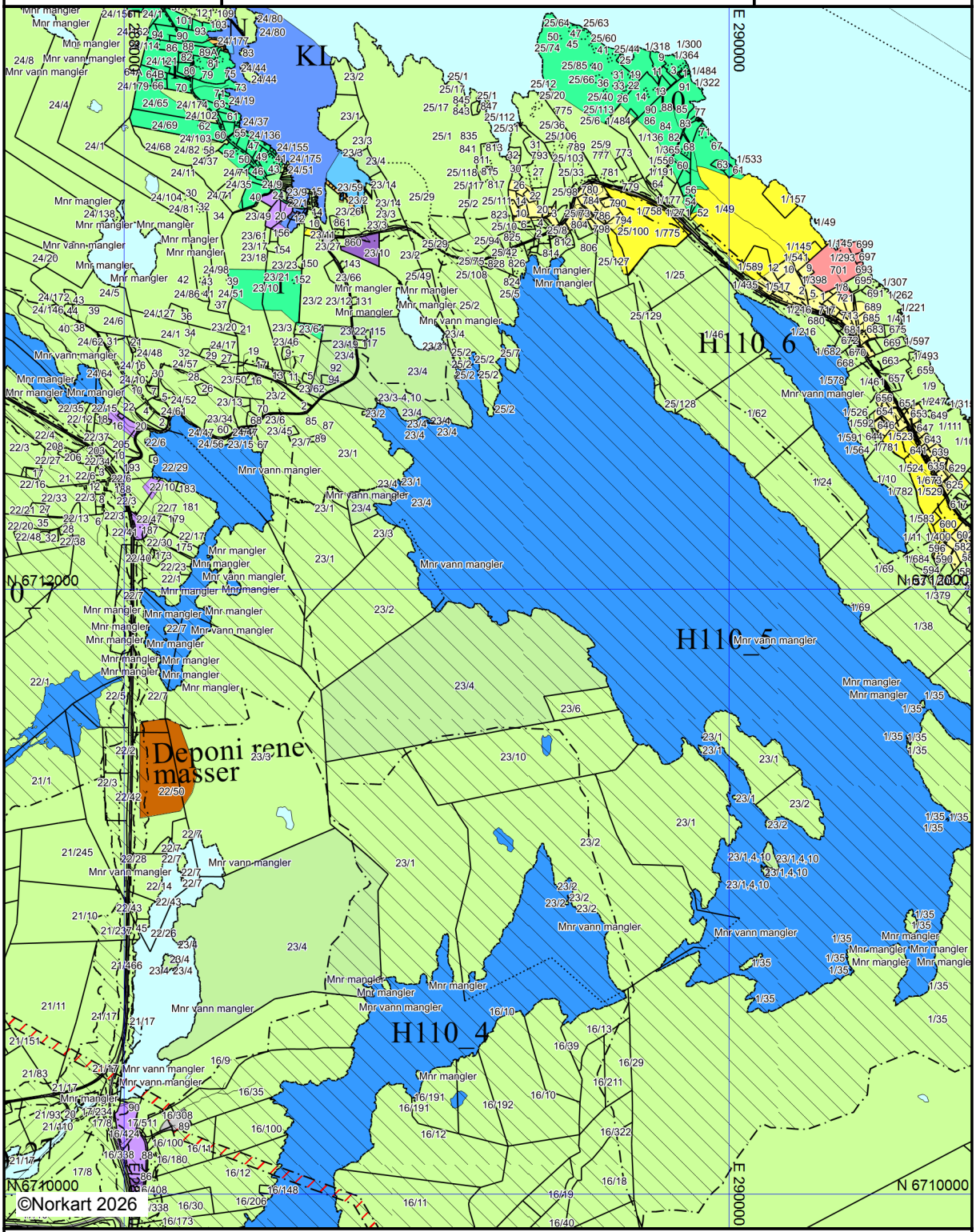
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/4
Adresse: Hanevikvegen 92
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:20000

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
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidi
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - fremti
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - nåværende
- Fiske - nåværende
- Drikkevannr - fremtidig
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

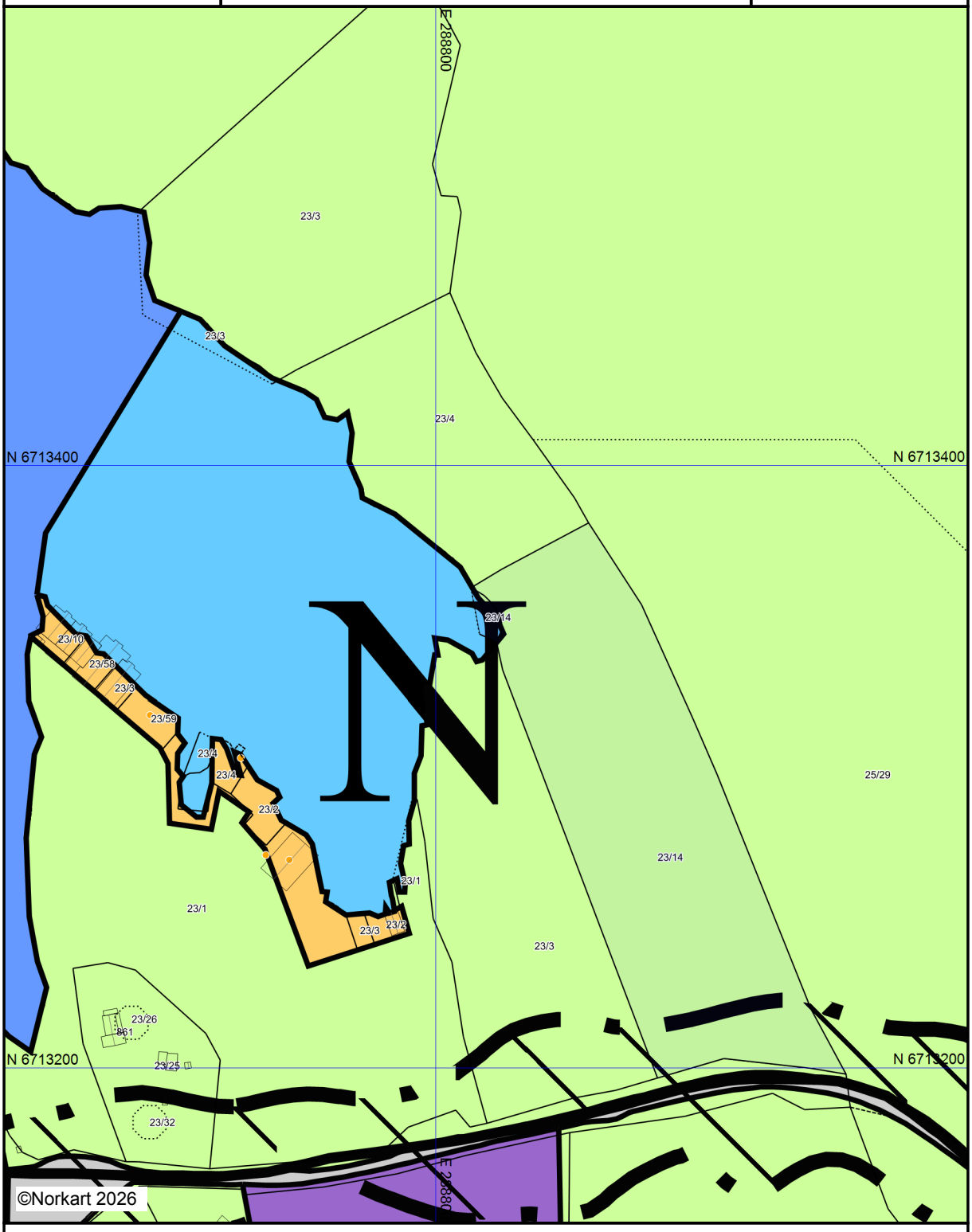
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/14
Adresse:
Dato: 28.01.2026
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

- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - nåværende
- Fiske - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Småbåtled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

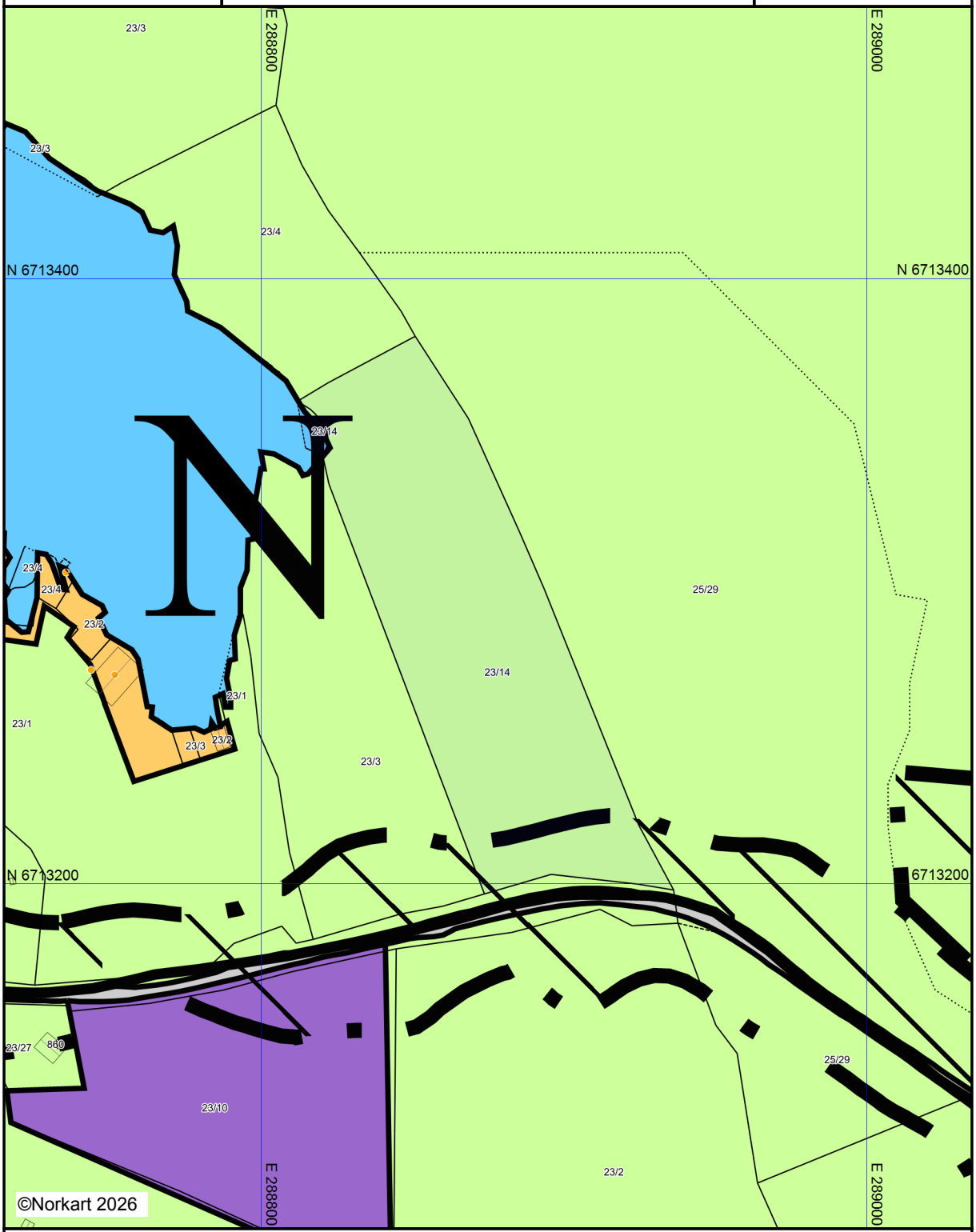
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/14
Adresse:
Dato: 28.01.2026
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

- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - nåværende
- Fiske - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Småbåtled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

- Bygning
- Takkant
- Bygningslinje
- Mønelinje

TEGNFORKLARING

Plandata

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Vannforsyningsanlegg (1541)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Kjøreveg (2011)
- Gang/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (5100)

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann (1226)
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø (1220)

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde (1235)

Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Askøy kommune - Norge Digitalt

Dato for basiskart: 17.7.2015

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 1m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

N

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008

Hanevik, vannbehandlingsanlegg og vanninntak

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Askøy kommune

Arealplan-ID
124700374

Forslagstiller
Askøy kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato **6.1.2014**	Revisjon: **21.3.2014 19.6.2014 17.7.2015**			
Kommunestyrets vedtak:			29.10.2015	
3. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra .....til				
2. gangs behandling		134/15	29.10.2015	
Offentlig ettersyn fra 19.05.2015 til 03.07.2015				
1. gangs behandling		127/15	16.04.2015	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			20.06.2013	
PLANEN UTARBEIDET AV:		**PLANNR.**	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.**
Askøy kommune - Seksjon Plan og Utvikling		374		gl

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av ....
Dato Plansjef

o_SGS

o_BVF 1
Vannbehandlingsanlegg

o_BVF 2
Vannbehandlingsanlegg

L1

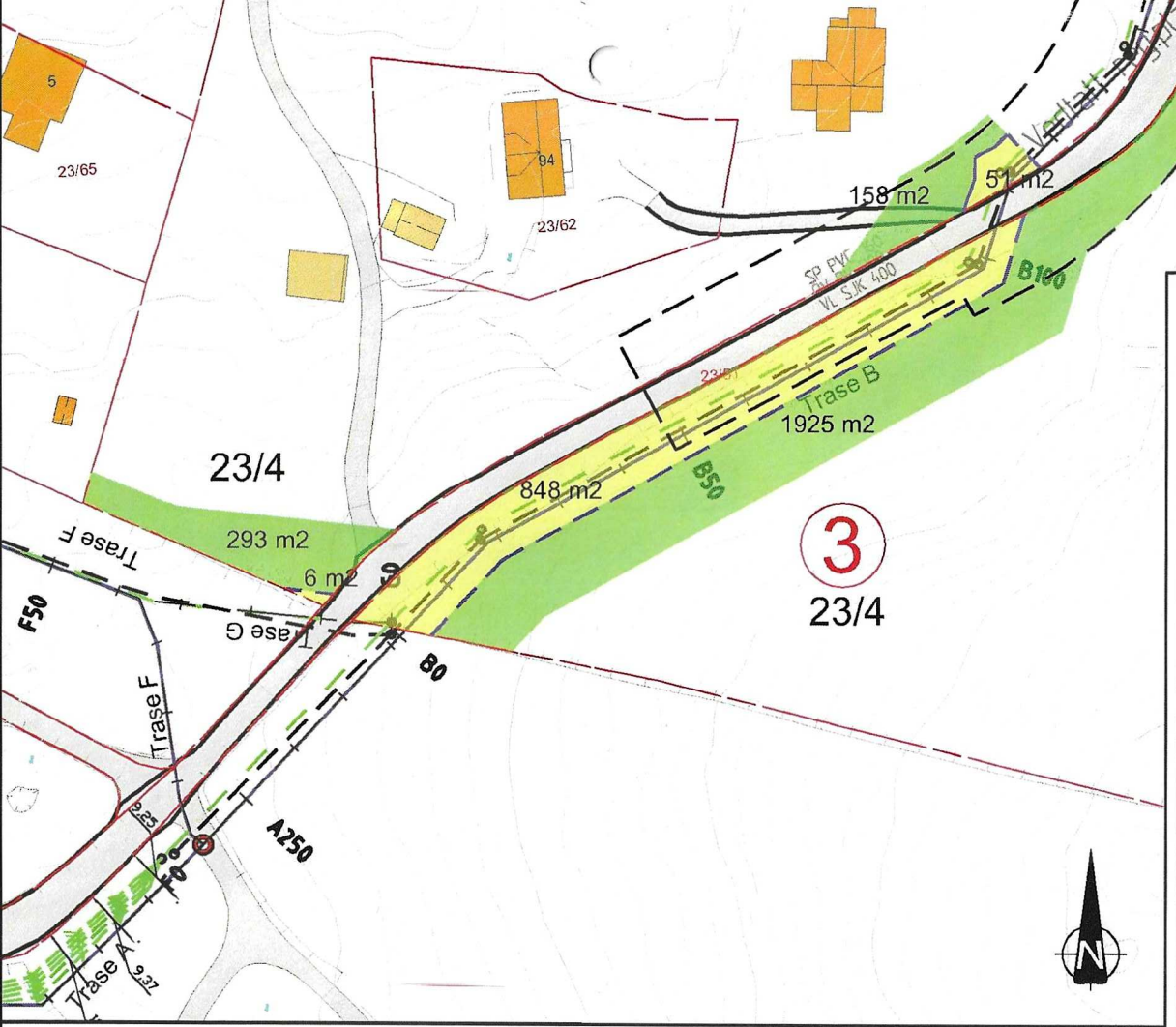
L2

o_BKT
Demning

o_SKV

o_BVF 3
Vannbehandlingsanlegg
/pumpestasjon


TEGNFORKLARING
Referanselinje VA
Eiendomsgrense eksisterende
Grenselinje ledningstrase
Takstnummer
Reguleringsplangrense
23/4
874 m2
Trase B
F563
B300
23/4
23/22
115
117
23/19
B250
23/4
23/4
333 m2
Trase H
1107 m2
B200
23/4
23/4
Trase C
C50
F400
92



GRUNNEIERLISTE

TAKST NR.	GNR./BNR.	GRUNNEIER	ADRESSE	LEDNINGS-TRASE AREAL	ANLEGGSO-MR. AREAL
3	23/4	Stig Marton Bergset	Hanevikvegen 92, 5307 Ask	1238 m^2	4357 m^2

Midlertidig anleggsområde

Område for ledningstrase

Rev.	Tekst:	Rev.dato:	Tegn:	Kontr:
A-06	Endret tomt 23/4	08.04.20	MS	-
A-05	Grunnavtaletegning	01.07.19	MS	RF

Grunnavtale

asplan viak

Prosjekt:
VA Åsebøvatnet-Stien-Hanevik

Oppdragsgiver:
Askøy kommune

Grunnavtaletegning

Takst 3 - Gnr./Bnr. 23/4

Oppdragsleder: RF
Oppdragsnr.: 604295-01
Koordinatsystem: Euref89/UTM32
Høydedatum: NN1954
Målestokk: 1:1000
Arkformat: A3

Tegn. nr: HW- 003
Fag Type Etg. Løpenr.

Rev. A-06



TEGNFORKLARING

Referanselinje VA

Eiendomsgrense eksisterende

Grenselinje ledningstrase

Takstnummer X

GRUNNEIERLISTE

TAKST NR.	GNR./BNR.	GRU
9	23/1-4, 10	Fe

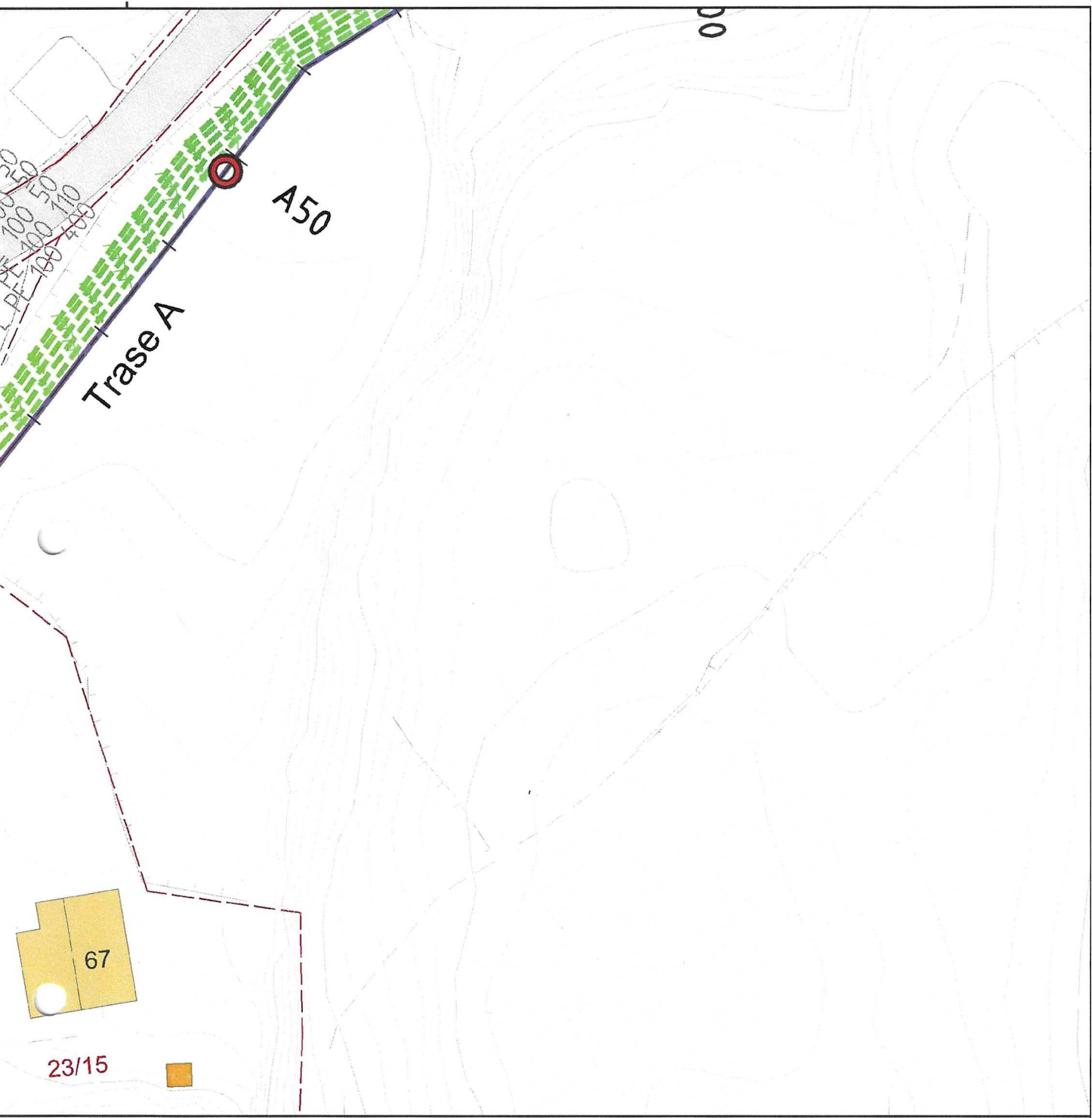
Midlertidig anleggsområde

PROSJEKT:
VA-anlegg Åsebøvatnet - Stien - Hanevik kai

OPPDRAGSGIVER:
Askøy kommune

asplan viak

OPPD
RF
OPPD
604

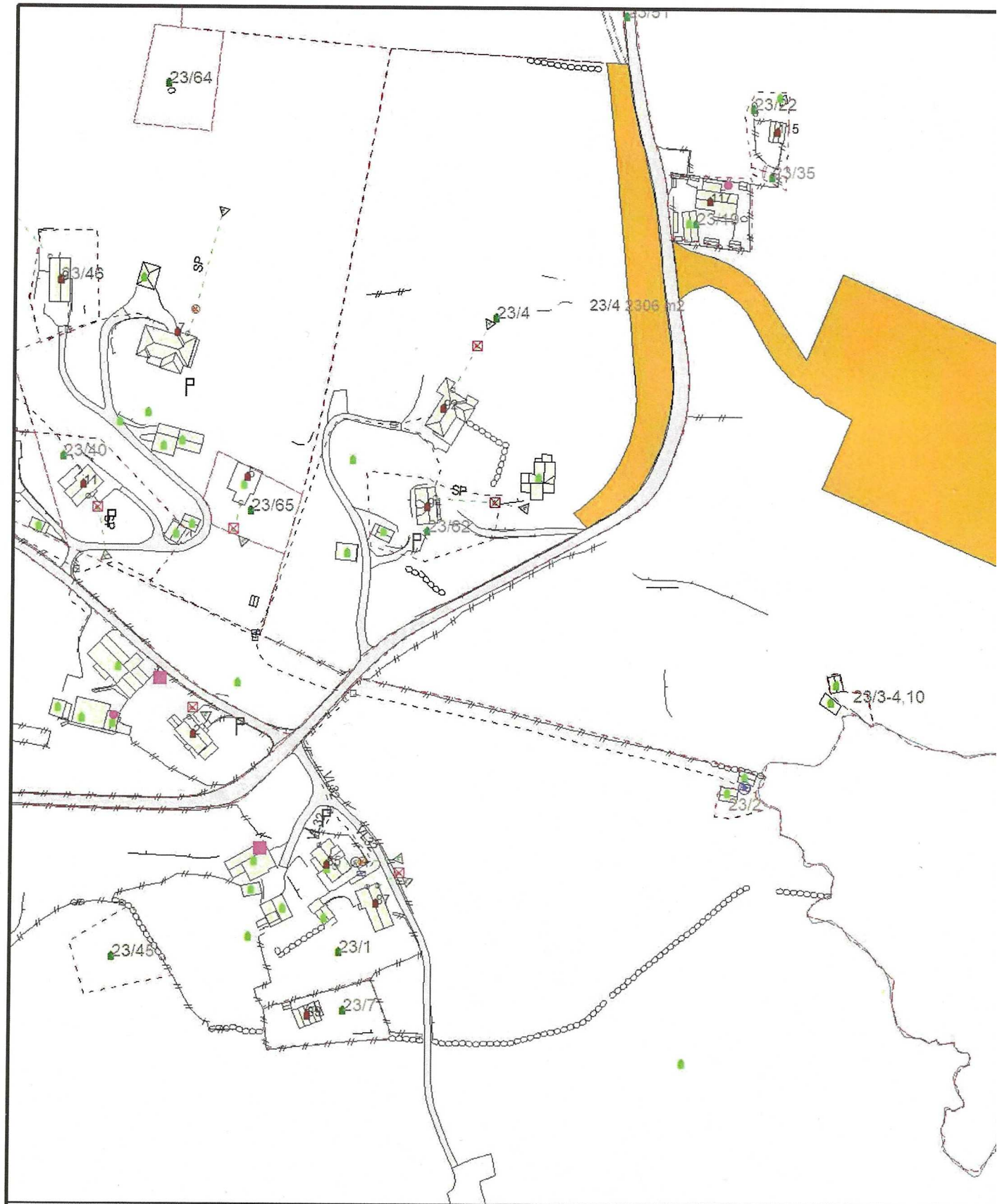


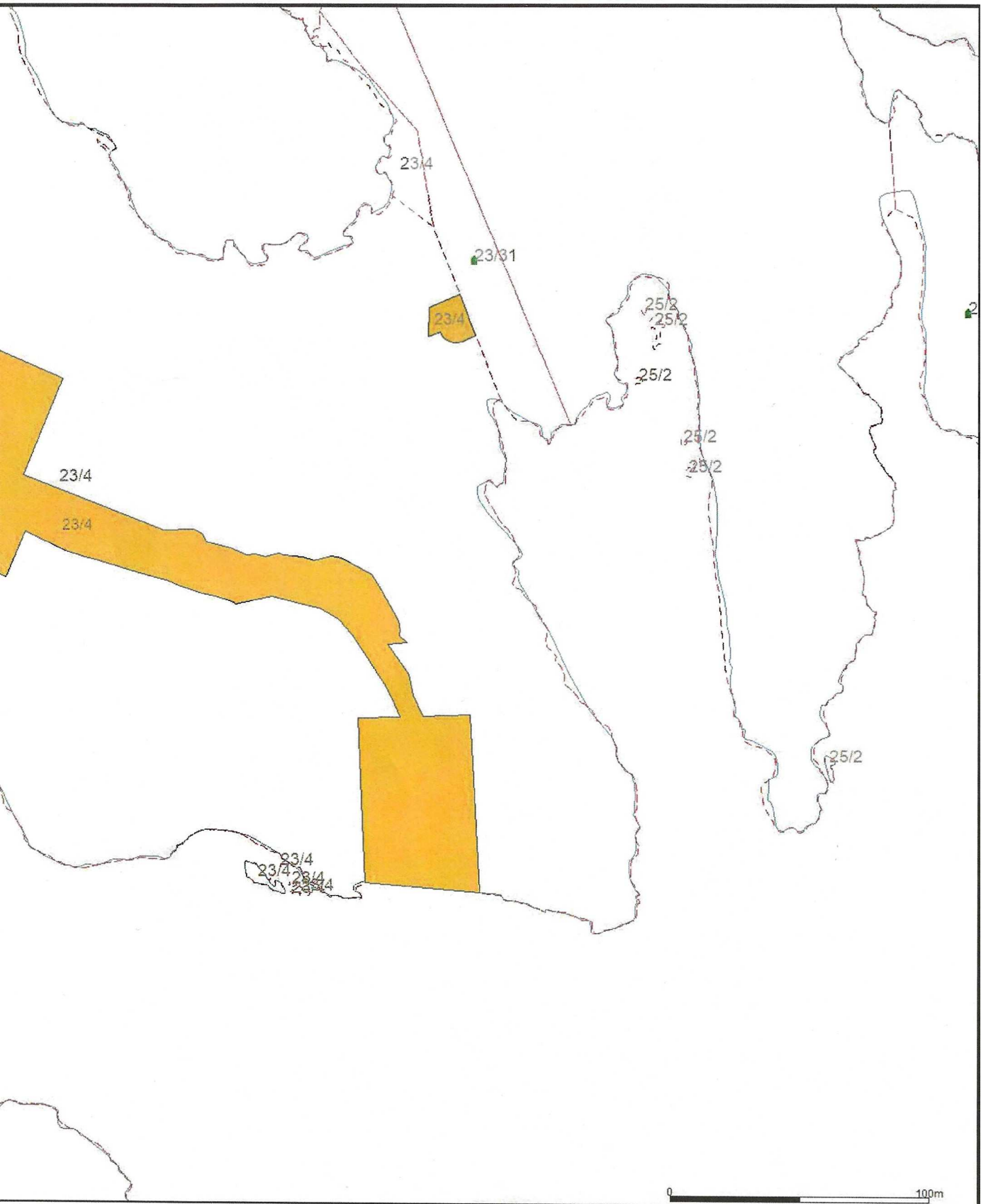
EIER	ADRESSE	LEDNINGS-TRASE AREAL	ANLEGGSO-MR. AREAL
eig		22 m^2	153 m^2

Område for ledningstrase

SLEDER:	TEGN:	MÅLESTOKK:		TEGNING:	TEGN. NR:	REV.:
	MS	1:500/A3		**Grunnavtaletegning**		
GNR.:	KONTR.:	DATO:	FASE:	Takst 9 - G/B 23/1-4, 10	H W - 009	A-04
5-01	RF	27.11.2018	Grunnavtale		FAG TYPE ETG. LØPENR.	

Vedlegg 1

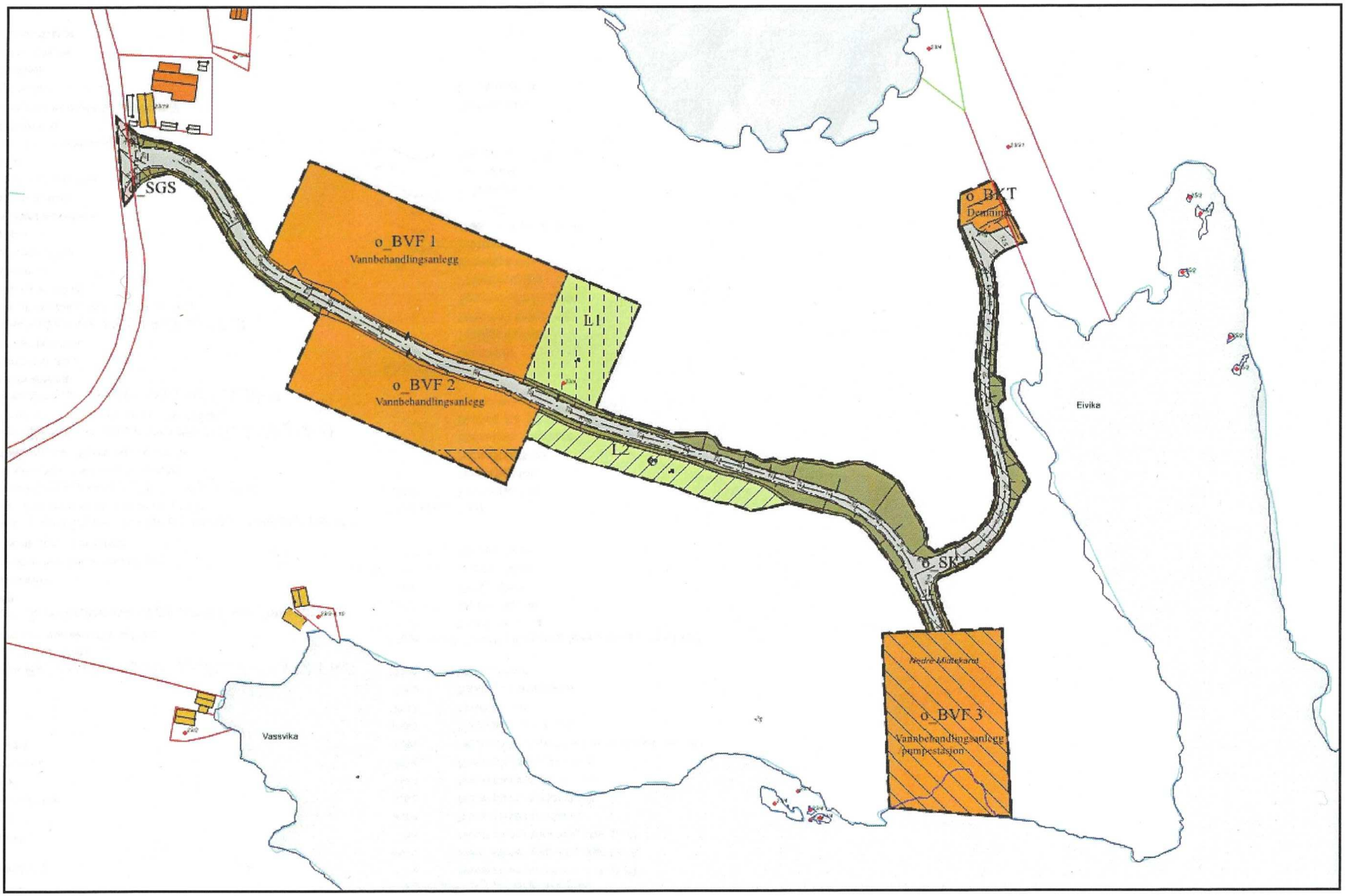

23/64
23/22
23/35
23/45
23/4
23/4 2306 m2
23/40
23/65
23/62
23/3-4,10
23/2
23/45
23/1
23/7
Avløp felles ledning
Avløp felles dykkerledning
Avløp felles kanal
Avløp felles pumpeledning
Avløp felles tunnel
Drensledning
Overvannsledning
Overvann kanal
Overvann pumpeledning
Overvann tunnel
Spillvann dykkerledning
Spillvann kanal
Spillvann pumpeledning
Spillvann sugeledning
Spillvann tunnel
Spillvannsledning
Spillvannsledning - Privat
Vannledning
Vannledning - Privat
Vann kanal
Vann pumpeledning
Vann tunnel
Andre
Basseng
Brønn
Diversepunkt
Grenpunkt
Hydrofor
Hydrant
Kran
Kum
Overløp
Pumpekum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon vann
Sandfangskum
Beliggenhet og høyder må kun oppfattes som orienterende.
Nøyaktigheten varierer. Ledningskartet er ikke komplett.


23/4
23/31
23/4
25/2
25/2
25/2
25/2
25/2
25/2
23/4
23/4
23/4

Vedlegg 2

1:2000

01.02.2018



Kart kun til privat bruk. Kartgrunnlag må ikke brukes til graving eller grensepåvisning. Viste grenser er ikke rettsgyldige.

RK S. Berg-H. 19/3-18

AVTALE OM GRUNNERVERV

Kjøper:

Askøy kommune **org. nr.: 964 338 442**
Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø

Selger:

p.nr:
Gnr 23 bnr 4, Askøy kommune
Hanevikvegen 92, 5307 Ask

1. Kontrakten gjelder

Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging av vannbehandlingsanlegg, va-ledninger, pumpestasjon med inntak, og adkomstveg til disse. Videre avstås areal til demning i Eivika. Inngrepet/avståelsen er vist på vedlagte kart i målestokk 1:2000 datert 31.1.2018(vedlegg 1). Askøy kommune skal ikke erverve areal som i plan 374 (vedlegg 2) er regulert til midlertidig riggområde(L1), samt veien til demning i Eivika.

Parsellene er ikke fradelt, men er anslått å utgjøre ca. 13.988 m2.

I tillegg erverves areal langs fylkesveien, vist i vedlegg 1. Dette arealet er beregnet til ca. 2300 m2.

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon med videre.

Endelig størrelse på ervervet areal blir fastlagt ved oppmålingsforretning.

2. Spesielle kontraktsvilkår

Askøy kommune gir, som ny eier av ovennevnte, selger varig, vederlagsfri veirett til tilførselsveien som skal bygges. Veiretten tinglyses på den eiendommen som fradeles gnr. 23, bnr. 4. Vedlikehold av normal slitasje på tilførselsveien skal være selger uvedkommende.

Det vil bli etablert en bom på tilkomstveien ved avkjørsel fra hovedveien. Selger får nøkkel til denne, og skal ved bruk sørge for at den til enhver tid holdes låst.

Trær som må hogges i forbindelse med anleggsarbeidet tilfaller selger. Trærne kvistes, kappes opp i 4 meters lengder, og leveres uskadet utenfor anleggsområdet på selgers eiendom. Grunnet usikkerhet rundt tidspunkt for anleggsstart er Askøy kommune uansett forpliktet til å hogge trær som må vekk i forbindelse med anleggsarbeidet innen juni 2020. Dette gjelder ikke trær som eventuelt må fjernes ved demning i Eivika.

I Eivika får Askøy kommune tilkomst til og tillatelse til å heve eksisterende demning med ca. 1 meter.

Askøy kommune får tillatelse til å etablere en midlertidig oppstillingsplass for rigg øst for vannbehandlingsanlegget på gnr. 23 bnr. 4. Riggområdet er vist på vedlagt reguleringsplan, merket L1 (vedlegg 2). Området overleveres til selger planert og gruset når bruk som riggplass opphører, slik at selger kan søke området brukt til f.eks. velteplass/rubbhall for skjæring av tømmer.

I forbindelse med fremføring av strøm til vannbehandlingsanlegget, vil det, frem til planert område, også bli etablert en egen kabel (3 fase 400 V for 63 A sikring) og EL-skap klart for montering av måler og inntil 3 uttak. Selger overtar eierskap og vedlikeholdsansvar for skap og kabel når renseanlegget er ferdig bygget. Tilkobling til strømskapet, nødvendige installasjoner i strømskapet, samt forbruk av strøm må selger selv dekke.

For å lette selgers tilkomst til egen eiendom, vil det bli planert ut fra tilførselsveien, slik at selger fortsatt vil komme til eiendommen sin for uttak av skog. Planeringen vil bli etablert hvor det er naturlig i terrenget, og etter nærmere avtale med selger.

Eventuelle overskuddsmasser av stein og jord vil først anvendes slik at man får tilrettelagt adkomst til terrenget. Eventuell overskytende jord og stein kan deretter, forutsatt at det er et lovlig tiltak, plasseres i området ved siden av riggplassen, etter nærmere avtale med selger.

3. Generelle kontraktsvilkår

a. Vederlag og oppgjør

Som vederlag for det aktuelle området betaler Askøy kommune kr 52.375. Beløpet fremkommer av vedlagte takst datert 18.11.2015 utført av Jørgen Frønsdal, vedlegg 3.

Området som erverves langs veien er vurdert som utmark, og som vederlag betaler Askøy kommune kr. 8 pr kvm – kr 18.400.

Til sammen for de to områdene betales kr. **70.775.**

Askøy kommune utbetaler foreløpig oppgjør når kontrakten er signert av begge parter. Det foreløpige oppgjøret utgjør kr **55.000.**

Endelig oppgjør utbetales når arealet er oppmålt og fradelt, og heftefritt skjøte er tinglyst.

Søknad om fradeling og oppmåling vil starte så snart det er praktisk i forhold til fremdriften i anleggsarbeidet. Det skjer vanligvis ikke før anlegget er fullført.

Vederlaget skal dekke alle skader og ulemper som avståelsen, anlegget og driften av anlegget i fremtiden vil føre med seg. Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsdriften omfattes ikke, og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

Bankkontonummer til selger er:.....

b. Renter
Askøy kommune betaler renter av det endelige oppgjøret. Partene setter rentefoten til 2 % flat rente per år. Renten løper fra anleggsstart.

c. Ledninger
Nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger vil bli utført og kostet av Askøy kommune. Dette gjelder likevel ikke dersom tillatelse til legging av ledninger er gitt på spesielle vilkår. Omlegging fører ikke til endringer når det gjelder drift og vedlikehold av ledningene.

d. Tiltredelse
Askøy kommune kan ta grunnen i bruk når denne kontrakten er underskrevet.

e. Fullmakt
Undertegnede grunneier gir Askøy kommune fullmakt til å søke om fradeling / rekvirere kartforretning over arealet slik det er vist på kart datert 31.1.2018, vedlegg 1.

f. Tvist om skader på eiendommen
Dersom det skulle oppstå uenighet om skader på eiendommen, er en enig om at erstatning skal fastsettes ved rettslig skjønn som Askøy kommune vil kreve med rettslig hjemmel i skjønnsloven § 4 (avtaleskjønn). Skjønnet baseres på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipp.

g. Bevissikring for skjønn
Askøy kommune sørger for den nødvendige sikringen av bevis ved tilfelle av skjønn.

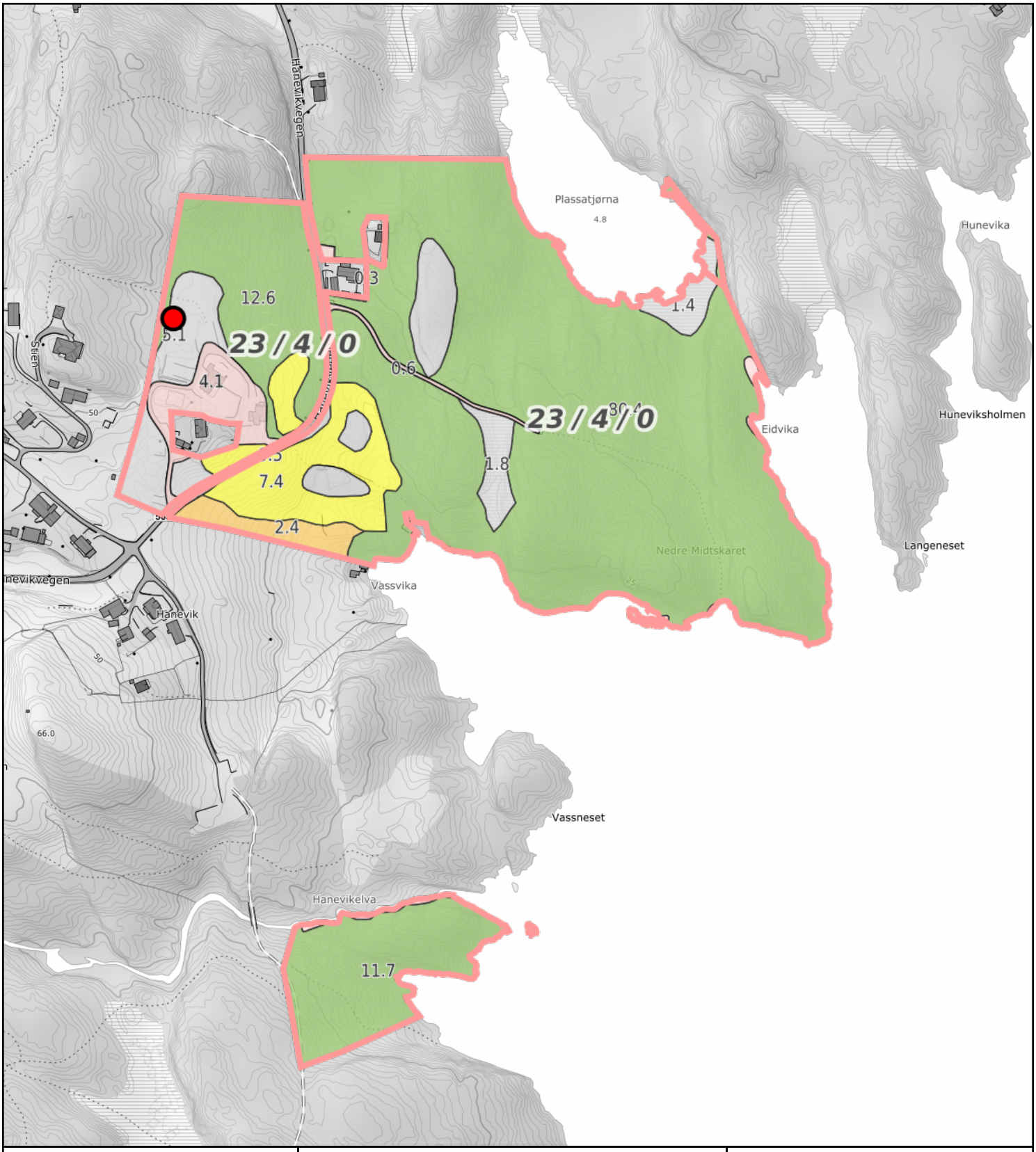
4. Diverse

Avtalen er skrevet i 2 eksemplarer - ett til hver av partene.

Florvåg den 20.03.18 FLORVÅG 19/3 18 den.....

For Askøy kommune

Eier av gnr 23 ~~Bnr 4~~



0 20 40 60m
Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 02.06.2026 13:59
Eiendomsdata verifisert: 02.06.2026 13:51

GÅRDSKART 4627-23/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
23/4/0-23/14/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

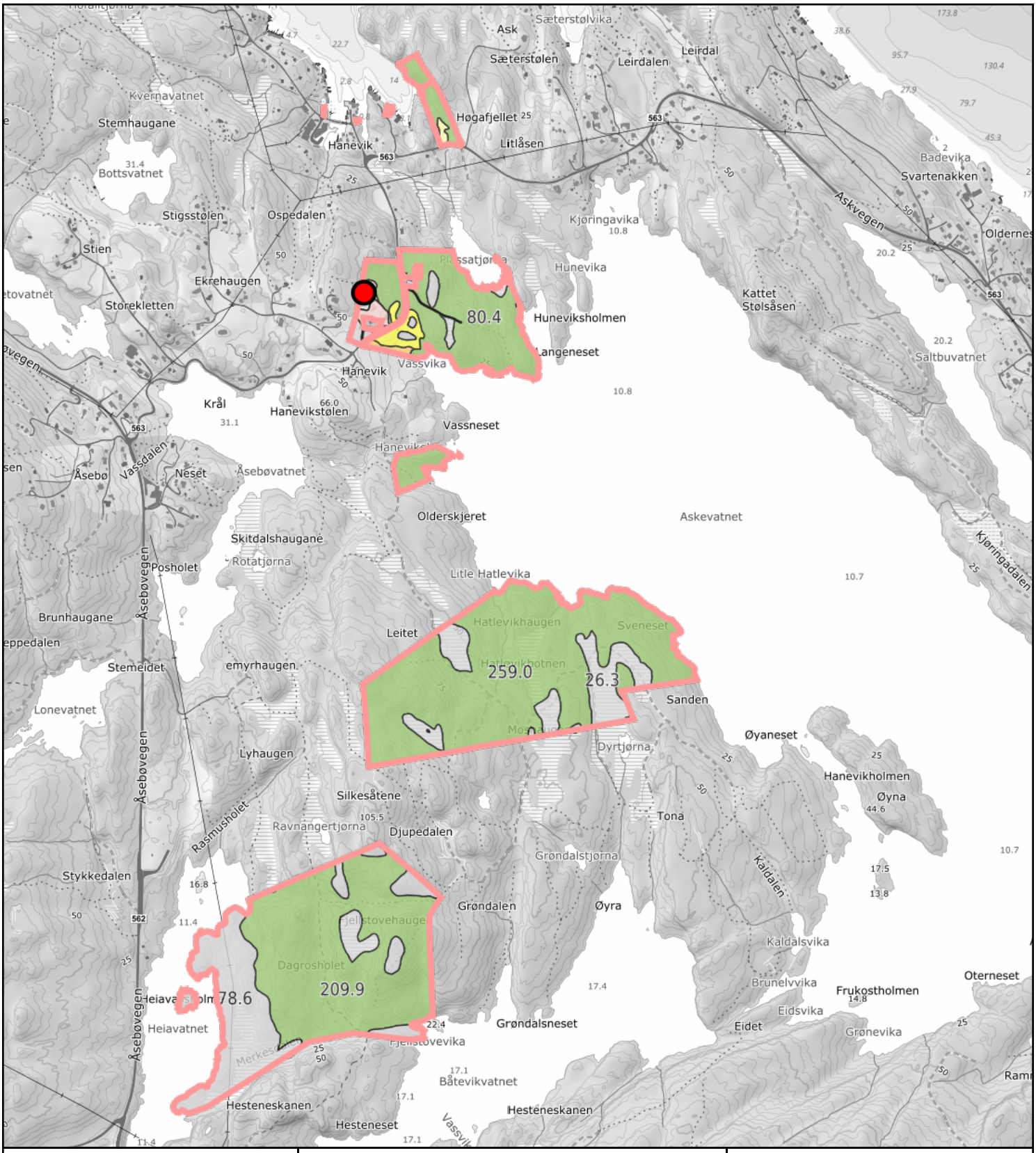
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	2.4	
	Overflatedyrka jord	9.2	
	Innmarksbeite	1.6	13.2
	Produktiv skog *	590.8	590.8
	Annet markslag	170.9	
	Bebygd, samf., vann, bre	7.6	178.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	782.5	782.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 02.06.2026 13:57

Eiendomsdata verifisert: 02.06.2026 13:51

GÅRDSKART 4627-23/4/0

Tilknyttede grunneiendommer:
23/4/0-23/14/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

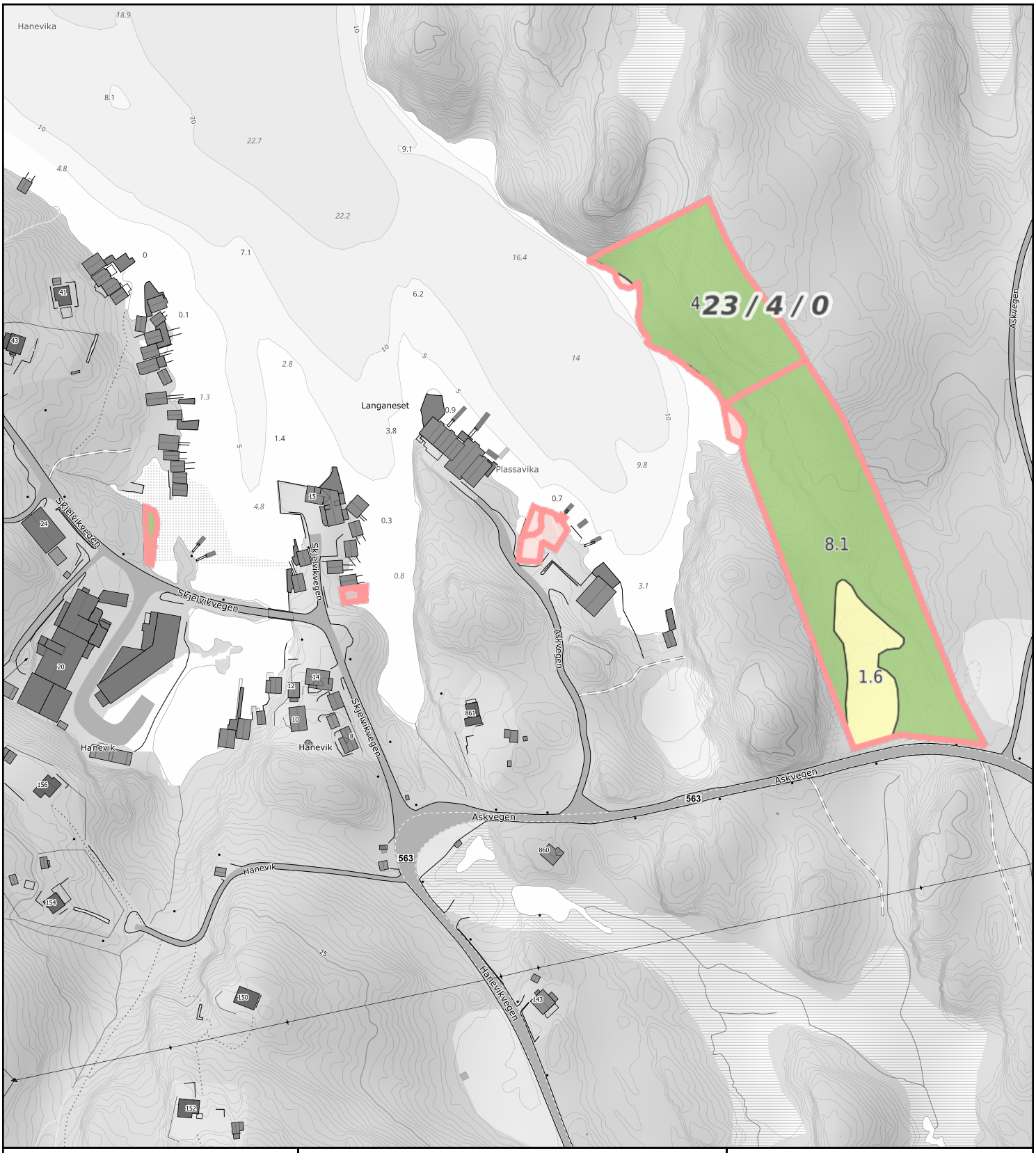
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	2.4	
Overflatedyrka jord	9.2	
Innmarksbeite	1.6	13.2
Produktiv skog *	590.8	590.8
Annet markslag	170.9	
Bebygd, samf., vann, bre	7.6	178.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	782.5	782.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 02.06.2026 14:00
Eiendomsdata verifisert: 02.06.2026 13:51

GÅRDSKART 4627-23/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
23/4/0-23/14/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	2.4	
Overflatedyrka jord	9.2	
Innmarksbeite	1.6	13.2
Produktiv skog *	590.8	590.8
Annet markslag	170.9	
Bebygd, samf., vann, bre	7.6	178.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	782.5	782.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.