

Tilstandsrapport

 Enderekkehus

 Skeisheia 46, 5217 HAGAVIK

 BJØRNAFJORDEN kommune

 gnr. 34, bnr. 482, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 10.06.2024

Rapportdato: 12.06.2024

Oppdragsnr.: 20932-1920

Referansenummer: UX1714

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST** AS
Ingeniør & Takstmann



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enderekkehus oppført over to etasjer.
Bod m/utvendig adkomst på 5,0 m².
Terrasse på 16,5 m² med utgang fra 1. etasje.
To altaner på hhv. 15,3 m² og 5,3 m² med utgang fra 2. etasje.

STANDARD

Boligen har hovedsakelig standard fra byggeår. Det henvises til rapportens enkeltpunkter for nærmere opplysninger.

EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillе dagens krav. En rekke av byggets egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn.
Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning.

Tak:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutakplater, lekter og takstein av betong.
Takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Gang (15,9 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Vaskerom (4,4 m²)

Belegg på gulv, malt strukturtapet på vegger og takplater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom 1 (8,3 m²)

Belegg på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.
Garderobeskap.

Soverom 2 (12,3 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Garderobeskap.

Soverom 3 (8,0 m²)

Belegg på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.
Utgang til balkong.

Innvendig bod (3,0 m²)

Belegg på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.
Sikringsskap.

Bad (5,9 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

2. etasje:

Stue/kjøkken (61,2 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.

Utgang til to altaner.

Ildsted.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.

Rør-i-rør.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Mekanisk ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Vedovn i stue.

PARKERING

Fast parkeringsplass med elbillader.

Gjesteparkering.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

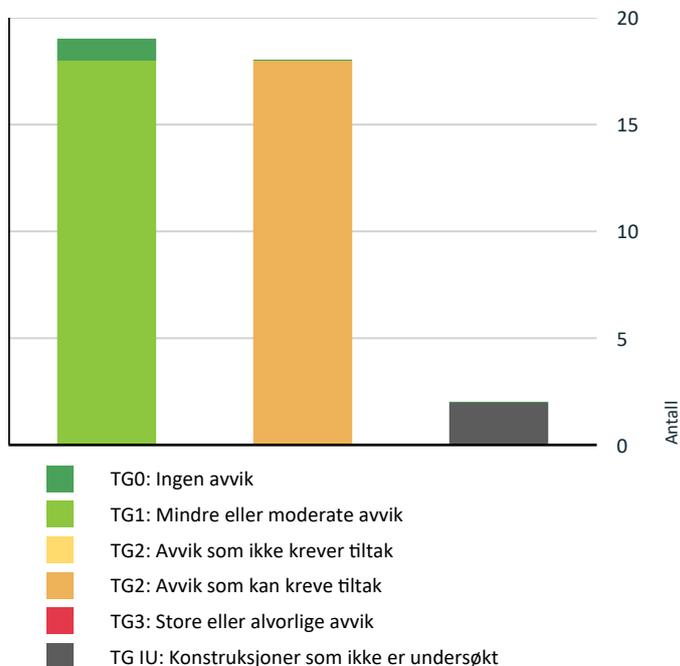
[Gå til side](#)

Enderekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Terrasse i 2. etasje er utvidet i forholdt til omsøkte tegninger.
- Merk at det er tegnet inn mulighet for et ekstra soverom v/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vindu på soverom 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad (5,9 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad (5,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad (5,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad (5,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (4,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (61,2 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
2003

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har hovedsakelig standard fra byggeår. Det henvises til rapportens enkeltpunkter for nærmere opplysninger.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Takteking med sutak, lekter og betongtakstein.

Vedr. levetid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Pga. nedbørmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 30-40 år.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringstidspunktet).

Vedr. levetid:

Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning.

Merk at bygget er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Ikke synlig musesperre/lusing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å montere musesperre/lusing.

Tilstandsrapport



TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperrer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmere.

Vedr. levetid:

Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene (merk at punkterte glassruter kan være vanskelig å avdekke).

TG 2 Vindu på soverom 1

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Innvendig kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Glassrute bør skiftes.



TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglassfelt i formpresset dørblad.

Tilstandsrapport

Elektronisk dørlås.

Merk:

Dør bør justeres noe. Dørblad bør males (noe slitasje/falming).



TG 2 Balkongdører

Sidehengslede balkongdører med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Skyvedør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer v/utgang til den største altanen.

Merk:

Dørhåndtak var under utskifting på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Værslitasje på skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 16,5 m² med utgang fra 1. etasje.

Terrassebord av impr. materialer.

To altaner på hhv. 15,3 m² og 5,3 m² med utgang fra 2. etasje.

Terrassebord av impr. materialer. Rekkverk med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - En del fuktsvelling på laminat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Laminat med fuktskader må skiftes for å lukke avviket.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Støpt gulv på grunn.

Det ble foretatt kontroll med høydelaser.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Murt elementpipe.

Ildsted:

Rentbrennende ildsted med glassfront i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Kort avstand til listverk v/feieluke.
- Riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør etableres metallister v/feieluke.
- Det må påregnes vedlikehold.



⚠ TG 2 Innvendige trapper

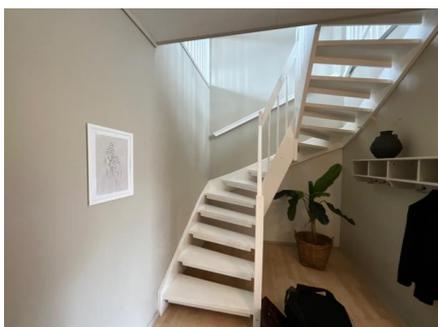
Malt tretrapp med spilerekkevverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler håndløper i deler av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



⚠ TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Flere dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dører bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommenterer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.

1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er ukjent om membran er trukket opp bak feielist/listverk (krever demontering av listverk).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/klemring. Smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

- Manglende mansjett rundt avløp fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

- Det bør fortsatt benyttes dusjkabinett.
- Det anbefales å fuge rundt gjennomføring (vurderes som tilstrekkelig løsning).



1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Merk:

En løs knott på en skapdør. Vannlås til vask var også løs, men eier ville forsøke å utbedre dette ifb. med salg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- En del slitasje i skap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for tiltak vedr. slitasje utover normalt vedlikehold.



1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TE 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

Generell

Belegg på gulv, malt strukturtapet på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant og blandebatteri, vegghengt utslagsvask og blandebatteri, gulvstående toalett, brannslange, varmtvannsbereder og fordelerskap til rør-i-rør. Plastsluk og avtrekksventil i himling. Stoppekran v/gulv.

1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TE1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:

Det må påregnes oppgraderinger hvis en skal oppnå dagens krav til standard.

1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TE1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/klemring. Vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TE1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt kontroll med fuktprobe og hulltaking, uten å avdekke unormale fuktforhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (61,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Multitech med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandeblender. Skvettplater over benkeplate og belysning under overskap.

Hvitevarer:

- Komfyr med keramisk platetopp (Gorenje)
- Oppvaskmaskin med synlig front (Logic)

Integrert ventilator fra Flexit.

Plass til kjøleskap.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (61,2 M²)

TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Spirorør av ikke helt festet mot kanal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Spirorør bør festes bedre for å unngå luftlekkasjer.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Stoppekran er plassert v/gulv på vaskerom. Denne ble funksjonstestet uten avvik



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med skapvifte på kjøkken.

Motor ble skiftet i 2023.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Tilstandsrapport



TC 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Modell: RS 120

Effekt: 2,0 kW.

Merk:

Bereider er tilkoblet stikkontakt.. Iht. dagens krav bør det monteres fast tilkobling til bereder, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TC 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 8 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Tilstand på el. varmekabler er ukjent.

Spørsmål til eier

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

Ukjent

Tilstandsrapport

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

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

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

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Tilstandsrapport



TG1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere, brannslange og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn.

Merk:
Noe slitasje/skjolder på ringmur.



TG 0 Terrenghold

Det ble ikke avdekket unormale terrenghold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvar på befaringsdagen.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

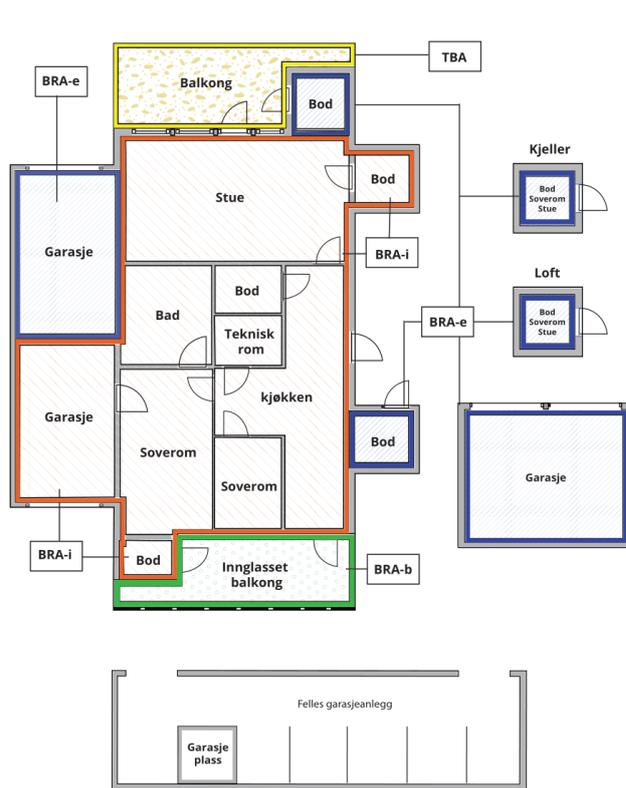
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Enderekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	61	5		66	17		66
2. etasje	61			61	21		61
SUM	122	5			38		127
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang (15,9 m ²), Vaskerom (4,4 m ²), Soverom 1 (8,3 m ²), Innvendig bod (3,0 m ²), Soverom 2 (12,3 m ²), Soverom 3 (8,0 m ²), Bad (5,9 m ²)	Bod m/utvendig adkomst (5,0 m ²)	
2. etasje	Stue/kjøkken (61,2 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,2 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør 0 m² av bruksarealet i 2. etasje

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,40 meter (målt i gang)

2. etasje: opptil ca. 3,90 meter (målt i stue/kjøkken).

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Terrasse i 2. etasje er utvidet i forholdt til omsøkte tegninger.

- Merk at det er tegnet inn mulighet for et ekstra soverom v/kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus	119	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Victor Kristian Paus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	34	482		18	8540 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Skeisheia 46

Hjemmelshaver

Paus Victor Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rolig og attraktiv beliggenhet i ett svært ettertraktet familievennlig boligområde. Eiendommen er solrik med sjøutsikt. Fra boligen er det er gangavstand til idrettshall og idrettsbaner, barnehage, barne- og ungdomsskole på Nore Neset, og dagligvarebutikk. En kort spasertur til badeplasser og muligheter for båtliv. Det er ca. 5 minutters kjøretur inn til Os sentrum med alle sine butikker, serverings-, service- og kulturtilbud. Det er gangavstand til Os sin nydelige solnedgang på Liafjellet. Til Bergen Sentrum kan du ta deg med 600 bussen eller med bil via ny E39.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommunedelplan:

KDPA Bjørnafjorden vest

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Om tomten

Stor felles eiende tomt i sameiet som er opparbeidet med asfalterte stikkveier og biloppstillingsplasser, lekeplass og grøntarealer.

Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen, terrasser og stakittgjerde foran boligen. Treplattung ved inngangsparti.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Bilder fra befarings		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæringskjema			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/UX1714>

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

Skeisheia 46, 5217 HAGAVIK

28 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skeisheia 46	Skeisheia 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Jeg har bodd og leid ut 3 leietakere tilsammen, men jeg har bodd der noen år fra og til

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Paus, Victor Kristian

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

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

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Sprekk i maling/ mørtel..Men skjærte gjennom gipsveggen og fikk satt opp ekstra forsterkning

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2019

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg bygget på terrassen oppe, så den ble dobbelt så stor... (har jobbet som tømrer og forskaling snekker for en del år siden)

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vet ikke helt årstall

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 93709079

Egenerklærings skjema

Name

Paus, Victor Kristian

Date

2024-05-28

Identification

 bankID™ Paus, Victor Kristian



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Paus, Victor Kristian

28/05-2024
14:28:33

BANKID

Vedtekter for Skeisheia sameie – Gnr. br. 34/482

Gjeldende fra 16.09.2003, etter vedtak på generalforsamling samme dato.

Redigert på årsmøte 24.04.2008.

Redigert på årsmøte 22.04.2009 – paragraf 16 tilføyd.

Redigert på årsmøte 15.04.2010 – paragraf 2 fjernet, ikke relevant.

Redigert på årsmøte 14.09.2016 – paragraf 16, flertall når husfarge skal skiftes, er 1 uenig må vedkommende følge flertallet.

Redigert på årsmøte 14.09.2016 – paragraf 17 – ny paragraf godkjent ang utleie av enhet.

Redigert på årsmøte 25.04.2018 – paragraf 4 – reduserer antall styremedlem & varamedlem til 1 styreleder, 3 styremedlemmer & 1 varamedlem.

Redigert på årsmøte 03.06.2020 – paragraf 6 endret fra april til juni.

Redigert på årsmøte 02.06.2021 – paragraf 4 – tillegg for å ikke reservere seg mot gjenvalg til nytt styre

Redigert på årsmøte 02.06.2021 – paragraf 17 – endret paragraf ang langtidsutleie, til korttidsutleie iht. lovdata

Redigert på årsmøte 05.05.2022 – paragraf 18 tilføyd. Ladestruktur.

Redigert på årsmøte 11.05.2023 – paragraf 19 tilføyd. Styrehonorar

Redigert på årsmøte 30.05.2023 – paragraf 8 – fjernet begrensninger på fullmakt

Paragraf 1

Sameiets navn er Skeisheia sameie.

Sameiet holder til i Os kommune i Hordaland.

Fra og med 01.01.20, grunnet kommunesammenslåing, heter nåværende kommune Bjørnafjorden kommune.

Fra og med 01.01.20, grunnet fylkessammenslåing, heter nåværende fylke Vestland.

Paragraf 2

Skeisheia sameie er et sameie med begrenset ansvar. Beboerne er overfor tredje mann ikke personlig ansvarlig for lagets forpliktelser, men svarer bare for sine innbetalte beløp.

Paragraf 3

Sameiets formål er å forestå opparbeiding og drift av lagets eiendom, felles teknisk anlegg, fellesarealer og andre felles tiltak som settes i verk i sameiets regi.

Paragraf 4

Sameiets styre skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer skal velges av og blant beboerne. Styrets leder velges for 2 år ved særskilte valg. Styremedlemmer velges for 2 år og varamedlemmer for 1 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er tilstede og stemmer for vedtaket.

Endret 25.04.2018: Sameiets styre skal bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Tillegg til paragraf 02.06.2021: «Kun sameiere som sitter i nåværende styret kan reservere seg mot gjenvalg ved neste valgperiode»

Paragraf 5

Beboerne er forpliktet til å motta valg i styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styrets leder og ett styremedlem tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

Paragraf 6

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle beboere. Innkallingen skal sendes minimum 8 dager, maks 20 dager før årsmøte avholdes. Saker som ønskes behandlet på ordinært årsmøte, må være styret i hende i senest 4 uker før årsmøte avholdes.

Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret eller minst 1/10 par av beboerne forlanger det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. På årsmøte kan bare saker som er nevnt i innkallingen behandles og avgjøres ved gyldig vedtak.

Endret 03.06.20: Årsmøte skal avholdes innen utgangen av juni måned, jf, lov om eierskap – kap VI (6) §41.

Paragraf 7

På ordinært årsmøte behandles følgende:

- Konstituering
- Årsmelding fra styret
- Årsoppgjør og spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Paragraf 8

Årsmøte ledes av leder i styret. Ved leders fravær, eller om leder ikke ønsker å lede møte, kan årsmøte velge møteleder.

Vanlige saker vedrørende sameiets drift avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på årsmøte.

Saker som gjelder fornyelse og påkostnader av betydelig økonomisk belastning for sameiet, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøte.

Medlemmene i sameiet har møteplikt til årsmøte. Dersom en er forhindret fra å møte må en gi skriftlig fullmakt til en annen i sameiet. På årsmøte har beboerne 1 stemme for hver bolig. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn 1 bolig.

Endret 30.05.24: Medlemmene i sameiet har møteplikt til årsmøte. Dersom en er forhindret fra å møte må en gi skriftlig fullmakt til en annen i sameiet. If lov om eierseksjon er det ingen begrensninger på hvor mange fullmakter en fullmektig kan ha.

Paragraf 9

Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets årsmøte og styret innenfor sameiets vedtekter.

Paragraf 10

Medlemmer som skal flytte må gi beskjed til en av medlemmene i styret, slik at styret får gitt beskjed videre til regnskapsfører.

Paragraf 11

Huserine betaler proratarisk andel av kostnadene ved driften av lagets oppgaver etter regnskap.

Paragraf 12

Beboerne får tildelt en parkeringsplass per bolig opp i feltet. For gjesteparkering og «bil nr. 2», må det parkeres på parkeringsplass nede ved hovedvei. Parkering kun på oppmerkede felt.

Det skal ikke parkeres mellom husene, kun ved av og påstigning.

Paragraf 13

Det må være ro i sameiet hverdager mellom kl 23.30 og 06.00, natt til lørdag og søndag kl 24.00 og 06.00.

Paragraf 14

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på årsmøte med 2/3 flertall.

Paragraf 15

Voldsgift.

Twist som måtte oppstå i anledning av bestemmelsene i vedtektene, avgjøres med bindende virkning av en voldsgiftrett på 3 medlemmer. Hver av partene velger ett medlem. Disse medlemmene velger i fellesskap av formann. For øvrig gjelder reglene om fremgangsmåten ved volsavgift i rettergangslover av 13. august 1915, kap 32.

Paragraf 16

Endring av farge på husene.

Er det flertall i husrekken for at fargen skal endres må mindretallet være med.

Ved endring må hele rekken ha endret til ny farge innen 2 år. Fargevalget må godkjennes av styret.

Paragraf 17

Dersom en sameier skal leie ut sin boenhet, må det godkjennes av styret om hvem som får flytte inn i boenheten, og styret skal alltid vite hvem som bor i boenheten. Navn, fødselsnummer, telefonnummer og mailadresse skal oppgis. Det er også vedtatt at det godkjennes kun for 2 års utleie totalt.

Sameier som leier ut må holde jevnlig vedlikehold av sin enhet. Det skal kostes og måkes/strøs av den som leier.

Endring 14.09.2016: Det ble enstemmig vedtatt på årsmøte at de som kjøper boenheter i Skeisheia sameie må bo der selv, og at enheter ikke skal bli kjøpt for utleievirksomhet.

Endret 02.06.21: Sameier har lov iht lovverket å langtidsutleie sin boenhet. Langtidsutleie er utleie over 30 dager.

Når det gjelder korttidsutleie er det kun lov i Skeisheia sameie med utleie 60 dager pr år, med en varighet på maks 30 dager sammenhengende.

Paragraf 18

Skeisheia sameie har på årsmøte 05.05.22 vedtatt å anskaffe seg ladestruktur. Sameiet skal etablere ladestruktur til alle 29 boenheter.

Finansiering skal skje på følgende måte:

Lån hos DNB bank & egne oppsparte midler i sameiet.

Lånebeløp hos DnB bank er på 247.500kr. Lånetid er 3 år, fom august 2022.

Oppsparte midler som skal brukes til dette prosjektet er på ca 150 000kr.

Sameiet er ansvarlig for kostnader ved infrastruktur.

Innkjøp og oppsett av ladeboks er sameiers eget ansvar og kostnad.

Ladeboks kan kun kjøpes og installeres av følgende forhandler: Os elektro.

Godkjent ladeboks: Easee.

Styret har rett til å få fjernet ladebokser som er feilinstallert på sameiers regning.

Paragraf 19

Styrehonorar utbetales årlig, med et samlet tak på 32 000,-. Fordeling av satt honorar til styrets medlemmer behandles gjennom årsbudsjettet. Styret kan også, i samråd med regnskapsfører, fordele honorar innad i henhold til innsatsen. Honoraret er skattepliktig og utbetales som engangsbeløp. Utbetaling skjer i løpet av styreperioden

ÅRSMØTEPROTOKOLL SKEISHEIA SAMEIE NORE NESET, 30. MAI 2024

Til stede:

Følgende 16 boenheter representert på møtet:

Nr. 52, 48, 32A, 30B, 24, 38B, 28B, 54, 16, 34A, 26B, 38A, 32B, 18, 20, 42

Antall fullmakter levert og godkjent:5

21 av 29 stemmedyktige boenheter totalt representert, og årsmøtet er stemmedyktig, jfr §8 i sameiets vedtekter.

1. Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak: Innkalling og sakliste godkjent

2. Konstituering:

a) Valg av møteleder

Vedtak: Bente Martinussen-Nesbø velges som møteleder

b) Valg av protokollfører

Vedtak: Aina Bekken velges som protokollfører

c) Valg av 1 person til å signere protokoll, i tillegg til møteleder og protokollfører

Vedtak: Kenneth Svenningsen og Bente Martinussen-Nesbø velges til å signere protokoll

3. Årsregnskap og styrets beretning for 2023

Årsregnskap og styrets beretning presenteres av styret v. Styremedlem Arild Hovland.

Kommentarer til årsregnskapet:

Innspill:

Det stilles spørsmål om det er riktig at garasjerekken står oppført som eiendom på sameiet. Dette resulterer i at sameiet står oppført med en høyere eiendoms kapital enn det som er reelt fordi hver garasje eies av en spesifikk sameier.

Styreleder Bente Nesbø sjekker om denne posten skal ut av regnskapet, evt om hver enkelt garasje skal tinglyses.

Vedtak: Årsregnskap og styrets beretning godkjennes.

4. Valg av styre

Bente Martinussen-Nesbø, Gry Offernes og Arild Hovland ikke på valg.

Styremedlemmene Sindre Hallem og Christian Baale stiller til gjenvalg.

Vedtak: Styret gjenvelges i sin helhet.

5. Endring av §8 i vedtektene

Begrensninger for antall fullmakt per boenhet er definert i LOV om burettslag §7-3 første ledd annet punkt. Dette gjelder borettslag, ikke sameier. Vedtektene i sameiet kan ikke overgå lowerket.

Vedtak: §8 i vedtektene endres til følgende tekst:

Medlemmene i sameiet har møteplikt til årsmøtet. Dersom en blir forhindret fra å møte må en gi skriftlig fullmakt til en annen i sameiet. If lov om eierseksjoner er det ingen begrensninger på hvor mange fullmakter en fullmektig kan ha.

6. Sameieforsikring

Styret fremmer forslag om å anskaffe felles husforsikring for Skeisheia Sameie. Det er sendt ut infoskriv på forhånd med informasjon og begrunnelser for hvorfor dette er viktig.

Innspill med ønsker fra sameiere

*Egenandel bør i fremtiden dekkes av Skeisheia sameie.

*Egenandel bør være lavest mulig.

*Vilkår bør også gjelde lekkasje gjennom ytre skall som eksempelvis tak

Presisering fra styret angående egenandel.

Ved en eventuell skade er det den som har vedlikeholdsansvaret for stedet der skaden oppstod, som er ansvarlig for å betale egenandelen. Eksempelvis dersom en vannlekkasje oppstår grunnet utett bad, er det denne seksjonen som skal betale egenandelen. Hvis en seksjon påføres skade gjennom sameiets tak, er det sameiet som skal betale egenandelen.

Styret kan etter en tid gi råd til sameiet om det er økonomisk forsvarlig at det er Skeisheia sameie som skal betale alle egenandeler ved bruk av husforsikringen. Per nå er det tekst angitt i presiseringen angående egenandelen som gjelder. Alle medlemmer i sameiet får anledning til å lese vilkår og kostnadsoversikt i den forsikringen som blir valgt ved flertall.

Vedtak: §20 i vedtektene skal ha følgende tekst:

Det ble vedtatt på årsmøtet 30.05.24 at sameiet anskaffer sameieforsikring. Forsikring fordeles på boligkvadrat og faktureres på kontingent. Innboforsikring må anskaffes privat.

7. Innkommne saker

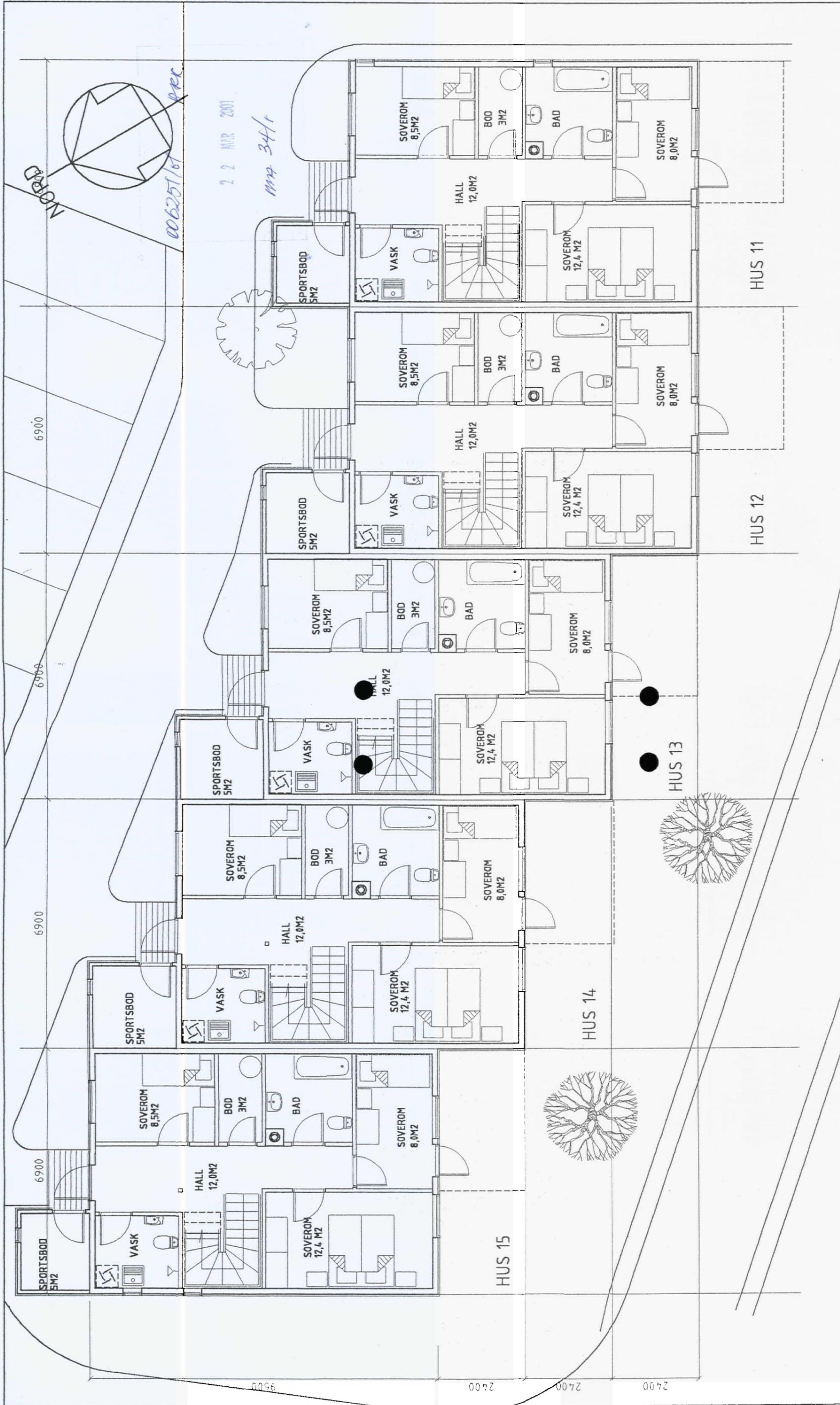
Ingen innkommne saker.

Skeisheia, 10.juni 2024

Aina Bekken (nr. 18)
Protokollfører

Kenneth Svenningsen (nr.32B)
Styreleder

Bente Martinussen-Nesbø (nr.52)
Signatur



006257/67
P.K.C.

22 MAR 2001
M2 34/1

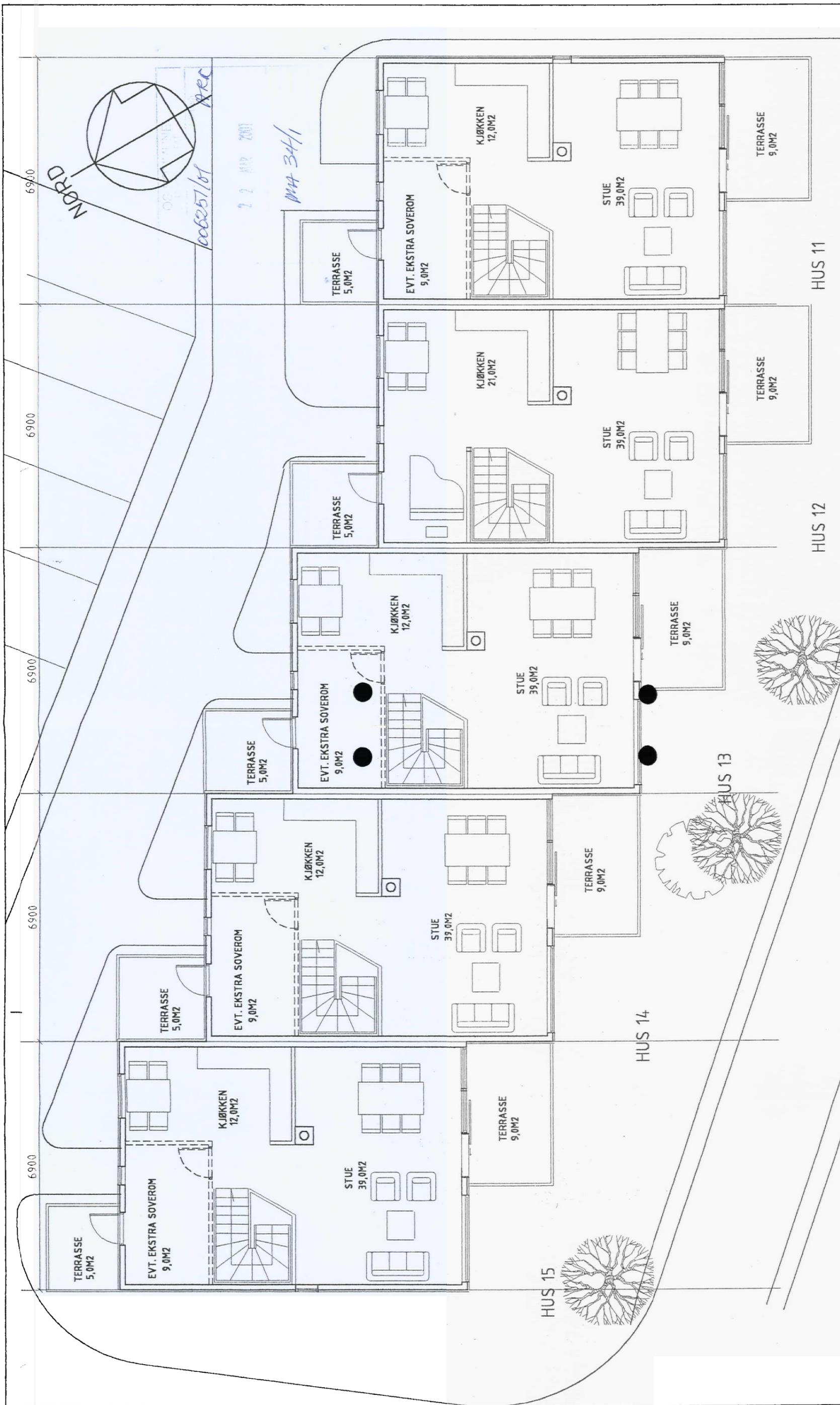
SKEISHEIA BOLIGFELT

REKKE 11-15 TYPE B PLAN 1. ETASJE
BYGGMESTER MARKHUS & SØNN AS

eigill m. mjøs
BYLÅRBEITER BUREAU

TELEFON: 55 28 95 80 CONRAD MOHRSEVEG 23
FAX: 55 28 63 88 N-5032 MINDE

MÅL	1:100	ANSV.	TEGNAV	SAK NR.	107	TEGNNR.	141	REV.
DATE	15.03.01							



SKEISHEIA BOLIGFELT

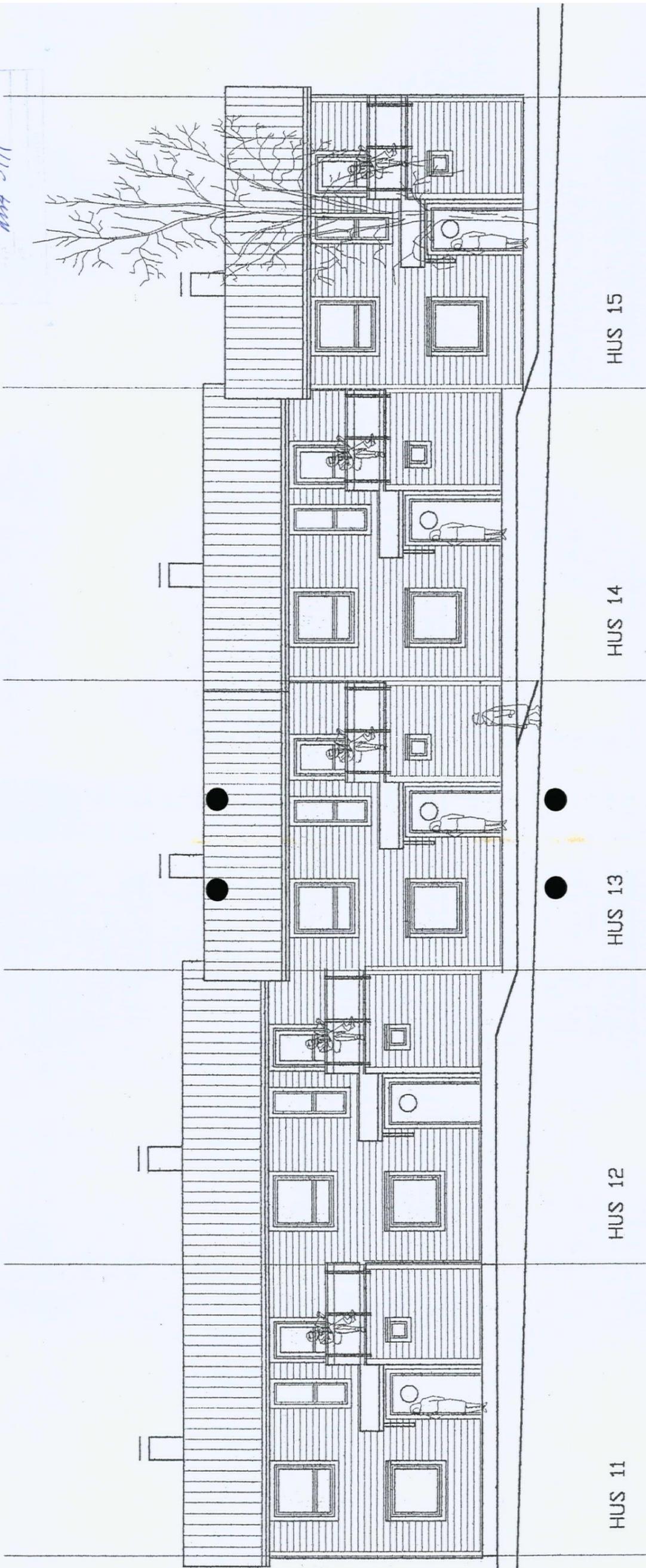
REKKE 11-15 TYPE B PLAN 2. ETASJE
 BYGGMESTER MARKHUS & SØNN AS
eigill m. mjøs
 BYLLAROTTERT BULAL

TELEFON: 55 28 95 80 CONRAD MOHRVÆG 23
 FAX: 55 28 63 88 N-5032 MINDE

M/L	DATE	TEGN/AV	ANSV. KONTROLL	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
1:100	15.03.01			107	142	

FILENAME:

OC KOMMUNE
 006231/01
 22 MAR 2007
 1119 3411
 APC



HUS 11

HUS 12

HUS 13

HUS 14

HUS 15

SKEISHEIA BOLIGFELT

REKKE 11-15 TYPE B FASADE NORD-ØST
 BYGGMESTER MARKHUS & SØNN AS
 eigill m. mjøs
 BYPLANBESTEMT MÅL

TELEFON: 55 28 95 80 CONRAD MOHR SVEG 23
 FAX: 55 28 83 88 N-5032 MINDE

MÅL	1:100	ANSV.	TEKN. NR.	REV.
DATO	15.03.01	KONTROLL	SAK NR.	TECH. NR.
			107	143

FILENAME:

PROJEKT
TEGNER

006251/A

ARK

22 MAR 2001

119 34/1



HUS 11

HUS 12

HUS 13

HUS 14

HUS 15

SKEISHEIA BOLIGFELT

REKKE 11-15 TYPE B FASADE SYD-VEST
BYGGMESTER MARKHUS & SØNN AS

eigill m. mjøs

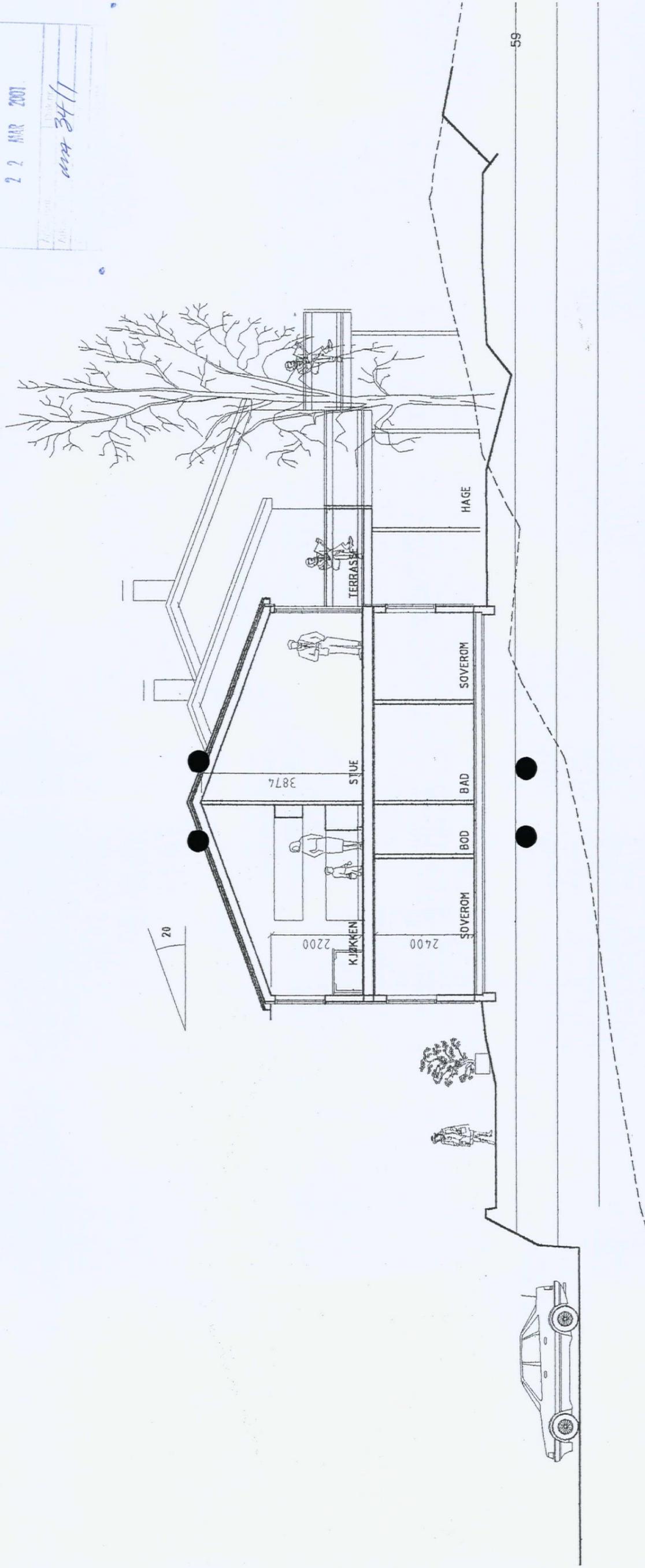
TELEFON: 55 28 95 80 CONRAD MOHRSEVEG 23
FAX: 55 28 63 88 N-5032 MINDE

BYGGEARBEIDET BEHÅLL

MPL	DATE	TEGNER	ANSV. KONTROLL	SAK NR.	TEGNER	REV.
1:100	15.03.01			107	144	

FILENAMN:

OS-KOMPAJNE TEKNIKTET		Saksch
00625161	ARR	
22 MAR 2007		
arr 34/1		



SKEISHEIA BOLIGFELT

REKKE 11-15 TYPE B SNITT A-A
BYGGMESTER MARKHUS & SØNN AS

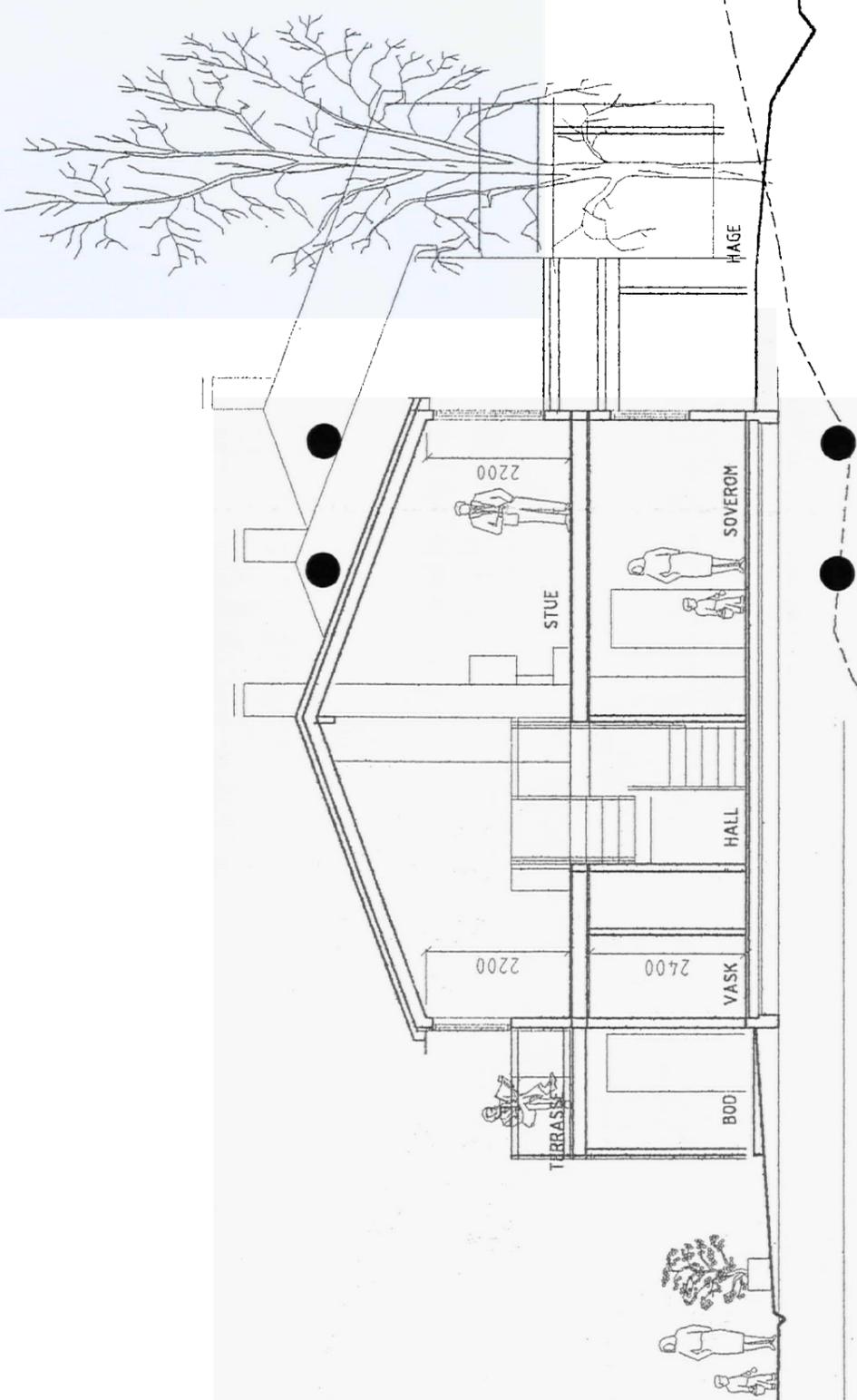
eigill m. mjøs
BYGGARBEIDSBELÅL

TELEFON: 55 28 95 80 CONRAD MOHRSEV 23
FAX: 55 28 63 86 N-5032 MINDE

MFL	DATE	TEGNJAY	ANSY	KONTROLL	SAK NR	TEGN.NR	REV.
1:100	15.03.01				107	147	

FILENAME:

OPKOMMUNE
 006257/A
 22 MAR 2001
 mt 34/1



SKEISHEIA BOLIGFELT

REKKE 11-15 TYPE B SNITT B-B
 BYGGMESTER MARKHUS & SØNN AS

eigill m. mjøs

TELEFON: 55 28 95 80 CONRAD MOHRSEV 23
 FAX: 55 28 63 88 N-5032 MINDE
 BYLLANDTETT BULAL.

MVL	1:100	DATE	15.03.01	TEGNAR	ANSV.	KONTROLL	SAK NR:	107	TEGNAR	REV.	148
-----	-------	------	----------	--------	-------	----------	---------	-----	--------	------	-----

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	34/482//18
Adresse:	Skeisheia 46, 5217 HAGAVIK

For egedomen eller delar av egedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Egedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
<input checked="" type="checkbox"/> Egedomen er regulert til :	Rekkehus
<input type="checkbox"/> Egedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem egedomen	
<input checked="" type="checkbox"/> Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt	
<input type="checkbox"/> Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)	

PÅGÅANDE PLANAR	
Er egedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem egedomen?	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	



Gnr/Bnr: 34/482 seksjon 18

Adresse: Skeisheia 46

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.05.2024

KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Bygning



Eidomsgrense målt (sikker)



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Eidomsgrense kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding