

Tilstandsrapport

📍 Strønevegen 121, 5217 HAGAVIK

📖 BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 33, bnr. 155

Areal (BRA): Enebolig m. sokkelleilighet 273 m²



Befaringsdato: 22.06.2023

Rapportdato: 22.08.2023

Oppdragsnr.: 12129-1421

Referansenummer: HX1964

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Tor Egil Myksvoll



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Rapportansvarlig



Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
nils@mathisentakst.no
411 92 187

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
- løsløre 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).

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

Enebolig med sokkelleilighet, i 2 etasjer, på eiet tomt. Eneboligen er opplyst oppført i 2009, og leiligheten innredet i 2012.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert Tilstandsrapport på boligen. Eier har påvist og gitt opplysninger om eiendommen under befaringen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Eneboligen er oppført i 2009, og leiligheten innredet i 2012. Eneboligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997 med revisjon av 2007, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2009.

Leiligheten skal være innredet i henhold til byggeforskrifter av 1997 med revisjon av 2010, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2012 (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

En rekke egenskaper er noe dårligere i forhold til ventilasjon, isolering og annerledes i forhold til gulvarealer og lysflater i oppholdsrom bygget i 2009 og 2012, enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.

Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes at fall på gulvene i våtrommene i hovedboligen ikke holder moderne krav og man bør påregne å fortsette å bruke dusjkabinett.

Huset er normalt vedlikeholdt, og har vanlig bruksslitasje utfra alder på overflater og innredninger.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig m. sokkelleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet tak oppført i takstoler av tre med undertak av sutaksplater. Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel. Vinduer med isolerglass fra byggeperioden i trekarmer.

Malte ytterdører i trekarmer. Terrassedør med isolerglass fra byggeperioden i trekarm. Skyvedører med isolerglass fra byggeperioden i trekarmer.

Stor terrasse i tre rundt forsiden og stue-siden av husets hovedetasje.

Utvendige trapper av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulv mot grunn av betong og etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Overflater består av laminat, vinyl-laminat og belegg på gulv, på vegger og i himlingene er det malte plater. Innvendige malte formpressede dører i trekarmer.

Innvendige malte trapper av tre.

Pusset elementpipe med vedovn i stuen i hovedetasjen.

Støpt gulv mot grunn som er kledd inn i de fleste rom.

Vegger mot grunn av betong er foret ut mot grunnmur med bindingsverk, isolasjon og plater. Det er foretatt kontroll med fuktmåler og hammerelektroder inn i bunnsvill, og det ble ikke registrert fukt i utforet vegg, og hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Boligen er ikke bygget med radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i hovedetasjen er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje. Rommet er helfisjet med varme i gulv og downlights i himlingene. Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj i dusjkabinett med flere dusjfunksjoner, og stor innredning med to servanter.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.

Sluket virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Rommet har ingen ventilasjon utover å åpne vinduet.

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Vaskerommet i hovedetasjen er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje. Rommet har fliser og varme i gulv, på vegger og i himlingene er det malte plater. Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befaring.

Sluket virker å være i god stand.

Det ble ikke observert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Det ligger fugemasse mellom slukrist og klemring som forhindrer sikten.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Det er ikke laget hull da veggene med våtsone går mot flislagt våtrom.

Uinnredet Bad i hovedboligens underetasje. Det er lagt opp vannledninger og sluk i rommet, så dette er klart til innredning. Hulltaking er ikke nødvendig da badet ikke er innredet.

Bad/vaskerommet i leiligheten ble innredet i 2012 og har alminnelig bruksslitasje. Badet er helfliset med varme i gulv. Sanitærutstyr består av toalett, dusj i dusjkabinett, stor innredning med servant og opplegg til vaskemaskin.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.

Sluket virker å være i god stand.

Det ble ikke observert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Det ligger fugemasse mellom slukrist og klemring som forhindrer sikten.

Rommet har elektrisk styrt vifte. Det er ikke laget hull da veggene i dusjsonen går mot yttervegg og vegger av betong

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I hovedboligen er det kjøkkeninnredning med god skapplass og høye overskap med glassfronter i enkelte fronter, profilerte fronter av eik, laminerte benkeplater, for det meste integrerte hvitevarer, benkebeslag og ventilator.

I leiligheten er det kjøkkeninnredning med god skapplass og høye overskap med glass i enkelte av frontene, profilerte fronter av bjørk, laminerte benkeplater med kantlist av bjørk, for det meste integrerte hvitevarer, benkebeslag og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

I hovedboligen er det ventilasjon via kjøkkenventilator tilknyttet mekanisk avtrekk. I leiligheten er det ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

Avløp i plast.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009, står i teknisk rom i hovedboligen og varmtvannsbereder på 200 liter fra 2012, står i baderommet i leiligheten.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak.

Elektriske varmekabler i alle beboelsesrom i underetasjen og i baderommet og vaskerommet i hovedetasjen.

Vedovn i stuen i hovedetasjen.

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Downlights i flere rom i hovedboligen.

Det er sentralstøvsuger i hovedboligen.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligene.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er av sprengsteinsfylling.
Fundamenter og grunnmur av betong.

Det ble registrert at det ligger drepsplate mellom
tilliggende terreng og grunnmur under
befaringen.

Det er forstøtningsmurer av betong.

Eiendommen ligger i skrånende terreng, med en
opparbeidet gårdsplass/inngangsparti på
nedsiden, og en bratt skråning av fjell på baksiden
av huset. av huset.

Det er vannledninger og avløpsledninger av plast
inn til eiendommen fra kommunens
tilknytningspunkter.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig m. sokkelleilighet Gå til side			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	132	115	17
Hovedetasje	141	137	4
Sum	273	252	21

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

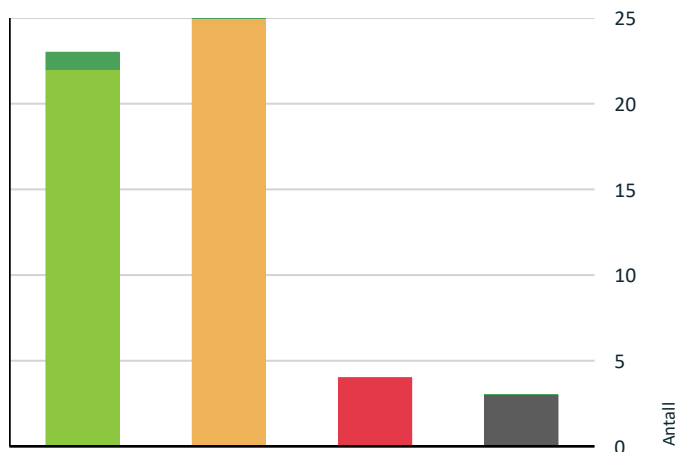
Enebolig m. sokkelleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik mellom rommene i underetasje og hovedetasjen ble oppført i forhold til hvordan de ble meldt inn på tegninger, og to av soverommene i hovedetasjen ble ombygget til ett i 2020.

Sammendrag av boligens tilstand

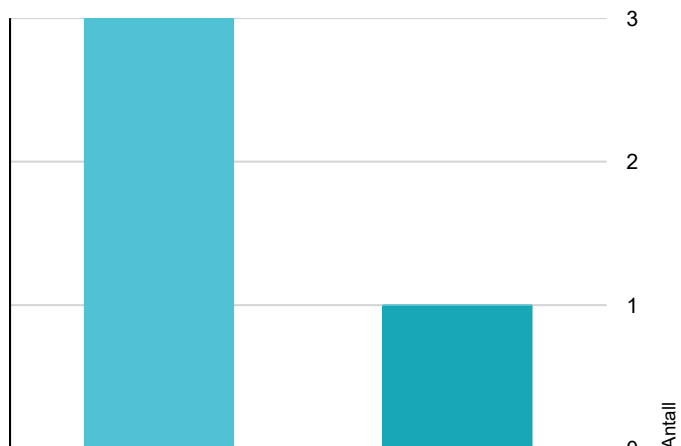
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

Rapporten omtaler bygninger utover hovedbolig kun i generelle vendinger, disse bygninger tilstandsvurderes ikke.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m. sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler. Ingen ventilering utover åpning av vindu. Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)
Avtrekksvifte er defekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Uinnredet Bad** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
-
- ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
-
- TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- ! Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
-
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
-
- ! Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Tetting og belistning mangler utvendig på vinduer som står montert i betongveggene i underetasjen.
-
- ! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det ble registrert ett sår i dørbildet i utterdøren til ytterdøren.
-
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist andre avvik:
Det mangler trapp under port til baksiden av huset.
-
- ! Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-
- ! Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
-
- ! Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
-
- ! Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
-
- ! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
-
- ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
-
- ! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
-
- ! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
-
- ! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det ble registrert skjolder i overflater på himlingen over dusjen.
-
- ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
-
- ! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
-
- ! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Lyset i ventilator er defekt.
-
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger - leilighet** [Gå til side](#)

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

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer.

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Drensplaten er ikke tett i overkant.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M. SOKKELLEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Enebolig med sokkelleilighet.

Boligene holder normalt god standard og har praktiske planløsninger.

I hovedboligen er stuen stor og åpen med god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til terrassen.

Kjøkkenet har innredning med god skaplass og høye overskap med glassfronter i enkelte fronter, profilerte fronter av eik, for det meste integrerte hvitevarer og ventilator.

Badet er helfliset med varme i gulv og downlights i himlingen. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusj i dusjkabinett med flere dusjfunksjoner, og stor innredning med to servanter.

Boligen går over to etasjer og består av entré på 5 m², gang/trapperom på 16 m², to soverom på 11 m² og 17 m², uinnredet bad på 8,5 m² og teknisk rom på 4 m² i hovedboligen, en leilighet med entré på 3 m², stue/kjøkken på 30,5 m², to soverom på 7,5 m² og 11 m², bad/vaskerom på 6 m² og bod på 3,5 m², samt en sportsbod m. utvendig adkomst på m².

I hovedetasjen er det trapperom på 6,5 m², stue på 45 m², kjøkken på 21 m², gang på 12 m², to soverom på 12,5 m² og 22 m², baderom på 8 m², vaskerom på 5,5 m² og bod på 4 m².

Overflater i boligen er laminat, vinyl-laminat og belegg på gulv, på vegger og i himlingene er det malte plater.

Vedlikehold

Boligene er jevnlig vedlikeholdt og normalt vedlikehold må påregnes i fremtiden.

Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Leiligheten ble innredet.
2017	Modernisering	Innvendig trapp ble skiftet.
2020	Ombygging	To soverom i hovedetasjen ble ombygget til ett.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er tekket med betongstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.
Lekter er ikke kontrollert.



Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.



Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Valmet tak oppført i takstoler av tre med undertak av sutakplater.



Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Isolasjon bør trekkes inn og en spalte på minimum 50 mm. bør etableres for å skape tilstrekkelig ventilering av konstruksjonene.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass fra byggeperioden i trekarmer.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tetting og belistning mangler utvendig på vinduer som står montert i betongveggene i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.

Man bør påregne å tette rundt og montere vinduer som står montert i betongveggene i underetasjen utvendig.

Dører

TG 2

Malte ytterdører i trekarmer.

Terrassedør med isolerglass fra byggeperioden i trekarm.

Skyvedører med isolerglass fra byggeperioden i trekarmer.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det ble registrert ett sår i dørbladet i utterdøren til ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Stor terrasse i tre rundt forsiden og stuesiden av husets hovedetasje.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler trapp under port til baksiden av huset.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trapper av tre.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Overflater består av laminat, vinylaminat og belegg på gulv, på vegger og i himlingene er det malte plater.

Overflater i flere rom er pusset opp de siste fem årene.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Boligen har gulv mot grunn av betong.

Kontrollmål er utført i gang/trapperom i underetasjen.

Tilstandsrapport

Bygningen har etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Kontrollmål er itført i stuen i hovedetasjen.



Etasjeskiller mellom etasjene



Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Boligen er ikke bygget med radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Pusset elementpipe med vedovn i stuen i hovedetasjen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere en ildfast sotlukestein, denne reduserer kravet til avstand fra ildfast luke til brennbart materiale til 50 mm.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 1

Støpt gulv mot grunn som er kledd inn i de fleste rom.
Vegger mot grunn av betong er foret ut mot grunnmur med bindingsverk, isolasjon og plater.

Det er foretatt kontroll med fuktmåler og hammerelektroder inn i bunnsvill, og det ble ikke registrert fukt i utforet vegg, og hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.



Innvendige trapper

TG 2

Innvendige malte trapper av tre.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Innvendige dører

TG 2

Innvendige malte formpressede dører i trekarmer.
Dørene i leiligheten er fra 2012.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

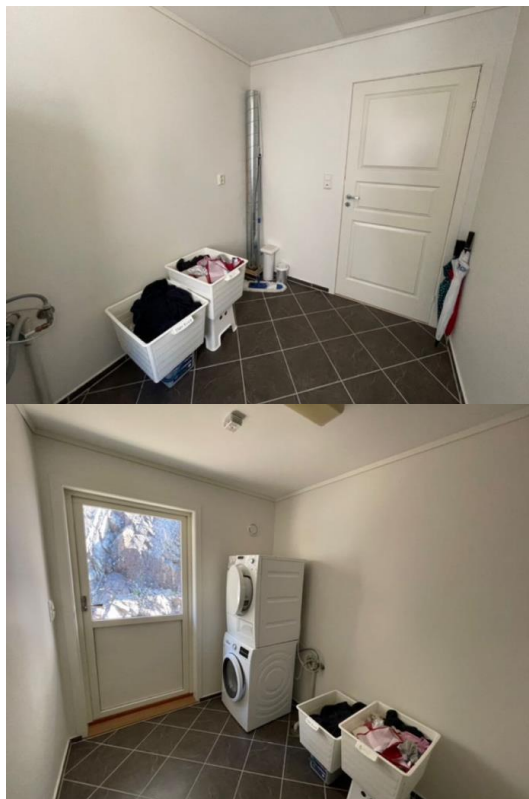
VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befaring.



Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater på innvendige vegger og i innvendig tak er det malte plater.

Overflater Gulv

TG 2

Overflater på gulv består av fliser.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet bør ikke utsettes for for store mengder vannsøl, og fallforhold må utbedres for at rommet skal tilfredsstillere kravene i forskriften.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluket virker å være i god stand.

Det ble ikke observert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Det ligger fugemasse mellom slukrist og klemring som forhindrer sikten.



Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

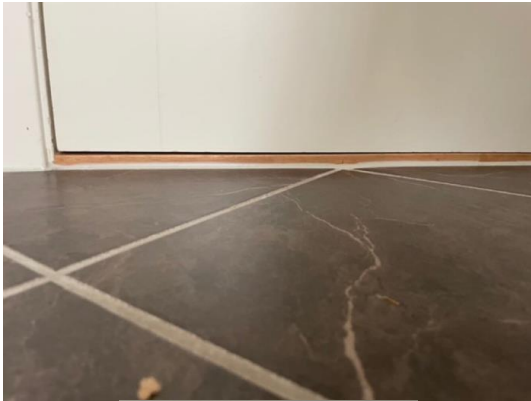
Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.



Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Det er ikke laget hull da veggene med våtsone går mot flislagt våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

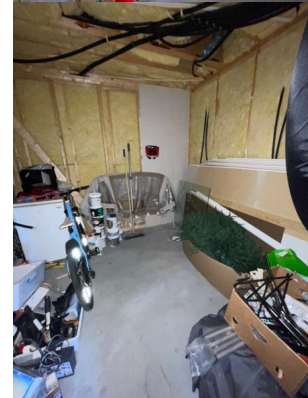
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > UINNREDET BAD

Generell

Baderommet er ikke innredet.

Det er lagt opp vannledninger og sluk i rommet, så dette er klart til innredning.



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltakning er ikke nødvendig da badet ikke er innredet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet er når leiligheten ble innredet og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater på innvendige vegger har fliser, i innvendig tak er det malte plater.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

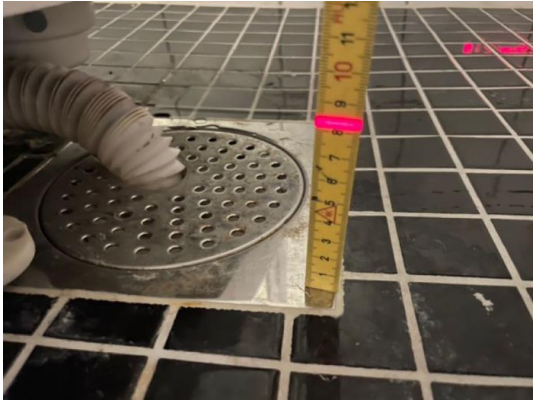
Overflater Gulv

TG 1

Overflater på gulv består av fliser.



Tilstandsrapport



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Sluket virker å være i god stand.

Det ble ikke observert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Det ligger fugemasse mellom slukrist og klemring som forhindrer sikten.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Sanitærutstyr består av toalett, dusj i dusjkabinett, stor innredning med servant og oppleg til vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Ventilasjon TG 2

Rommet har elektrisk styrt vifte.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Det er ikke laget hull da veggene i dusjsonen går mot yttervegg og vegger av betong

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

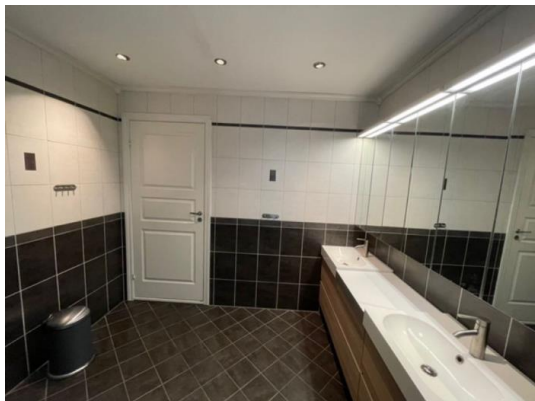
HOVEDETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.



Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater på innvendige vegger har fliser, i innvendig tak er det malte plater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert skjolder i overflater på himlingen over dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

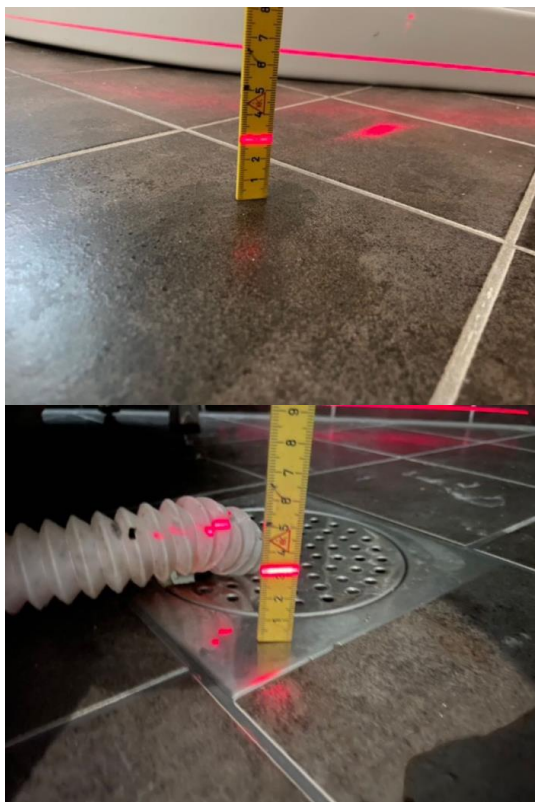
Overflater Gulv

TG 2

Overflater på gulv består av fliser.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet bør ikke utsettes for for store mengder vannsøl, og fallforhold må utbedres for at rommet skal tilfredsstillere kravene i forskriften.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluket virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.



Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj i dusjkabinett med flere dusjfunksjoner, og stor innredning med to servanter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TG 3

Rommet har ingen ventilasjon utover å åpne vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder etc rundt ventiler.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

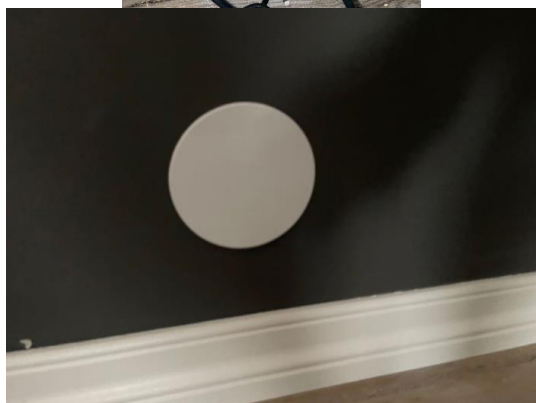
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med god skaplass og høye overskap med glass i enkelte av frontene, profilerte fronter av bjørk, laminerte benkeplater med kantlist av bjørk, for det meste integrerte hvitevarer, benkebeslag og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Innredningen ble kjøpt brukt og montert når leiligheten ble innredet.



Årstill: 2012

Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Ventilator ble kjøpt brukt og montert når leiligheten ble innredet.



Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Lyset i ventilator er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lyset bør vurderes utbedret, men blir ikke vurdert til å utgøre en fare.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med god skaplass og høye overskap med glassfronter i enkelte fronter, profilerte fronter av eik, laminerte benkeplater, for det meste integrerte hvitevarer, benkebeslag og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.



Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 3

Ventilasjon via kjøkkenventilator tilknyttet mekanisk avtrekk.



Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

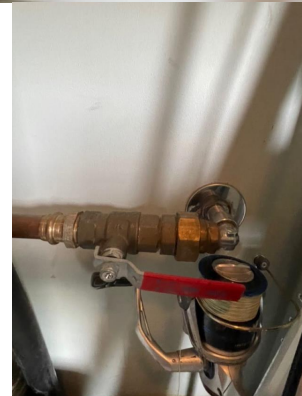
Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av plast i rør-i-rør system.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Vannledninger - leilighet

TG 2

Vannrør av plast i rør-i-rør system.



Årstill: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Avløp i plast.



Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Det er sentralstøvsuger i hovedboligen.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral

TG 1

Elektriske varmekabler i alle beboelsesrom i underetasjen og i baderommet og vaskerommet i hovedetasjen.
Vedovn i stuen i hovedetasjen.



Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009, står i teknisk rom i underetasjen.



Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstank - leilighet

TG 2

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2012, står i baderommet i leiligheten.



Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

TG 1

Downlights i flere rom i hovedboligen.



Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2012 Leiligheten ble innredet.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig

festet?

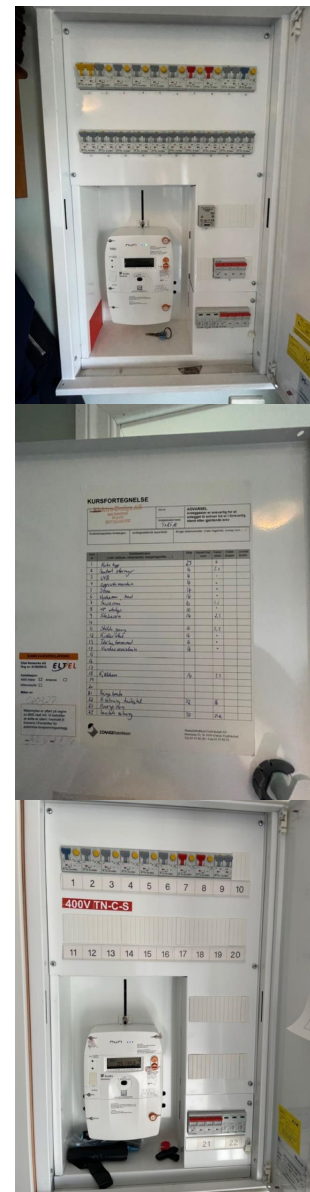
Nei

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

Nei

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

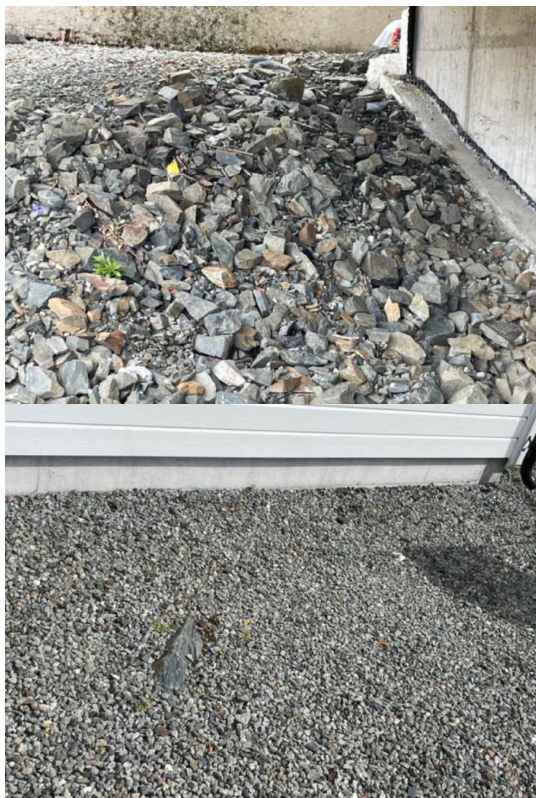
Nei



Tilstandsrapport

Byggegrunn

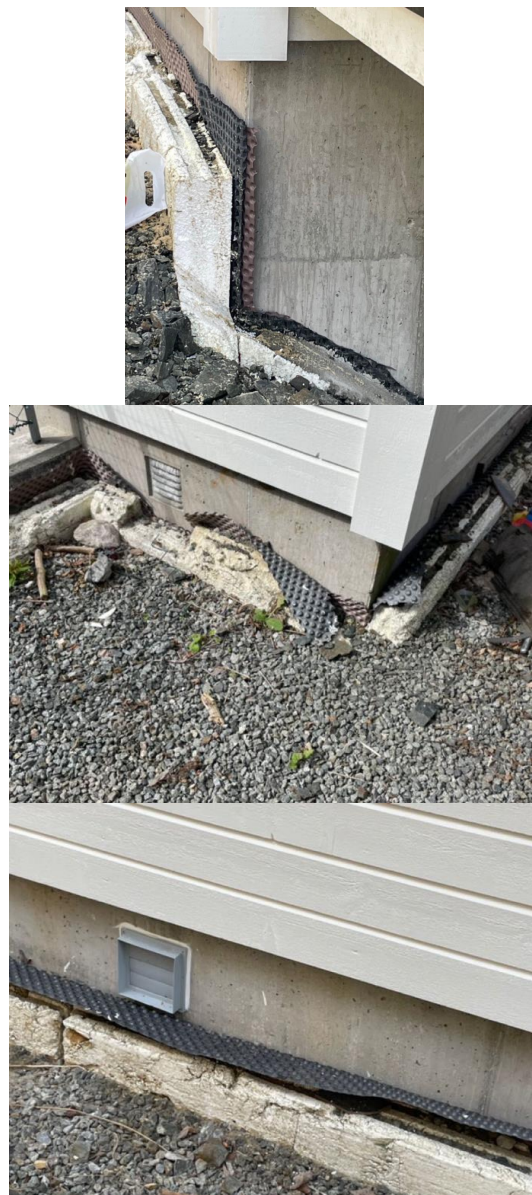
Byggegrunn er av sprengsteinsfylling.



Drenering

TG 2

Det ble registrert at det ligger drensplate mellom tiliggende terreng og grunnmur under befaringen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drensplaten er ikke tett i overkant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

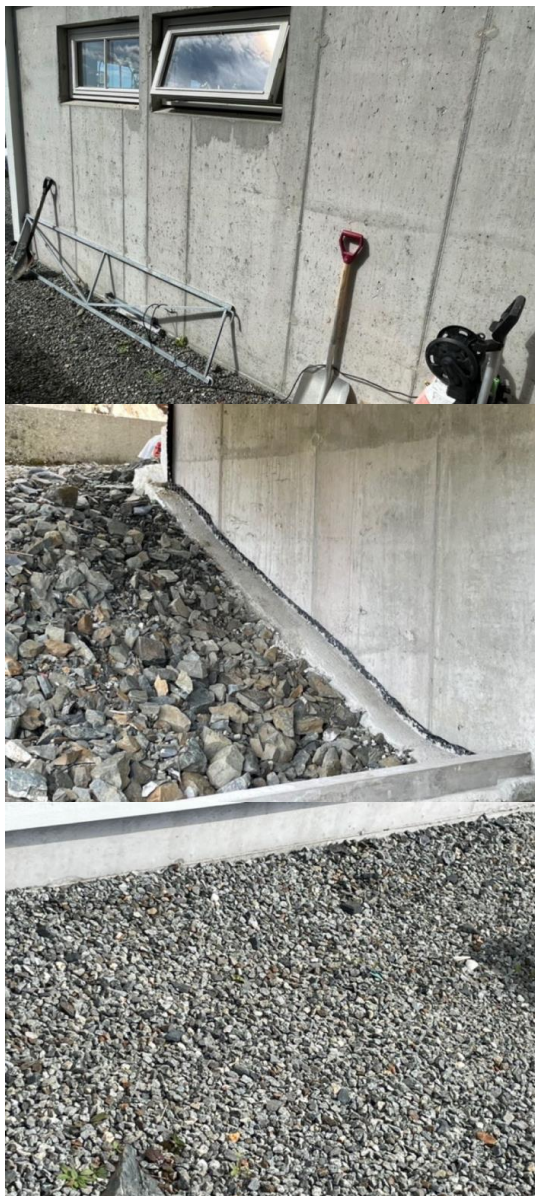
Drenering skal være tett i overkant for å forhindre at fukt trenger ned mellom drensplate og grunnmur.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamenter og grunnmur av betong.



Forstøtningsmurer

TG 1

Det er forstøtningsmurer av betong.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

⚠ TG 0

Eiendommen ligger i skrånende terreng, med en opparbeidet gårdsplass/inngangsparti på nedsiden, og en bratt skråning av fjell på baksiden av huset. av huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger

⚠ TG 1

Det er vannledninger og avløpsledninger av plast inn til eiendommen fra kommunens tilknytningspunkter.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig m. sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Underetasje	132	115	17	Entré , Gang/trapperom , 2 Soverom , Entré , Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad/vaskerom	Uinnredet Bad , Teknisk rom , Bod , Sportsbod m. utvendig adkomst
Hovedetasje	141	137	4	Trapperom , Stue , Kjøkken , Gang , 2 Soverom , Bad , Vaskerom	Bod
Sum	273	252	21		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Hovedboligdel u.etg. på 65 m², leilighet på 65 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik mellom rommene i underetasje og hovedetasjen ble oppført i forhold til hvordan de ble meldt inn på tegninger, og to av soverommene i hovedetasjen ble ombygget til ett i 2020.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Brannetting mellom boligenhetene er ikke fullstendig tettet med brann-klassifiserte fugemasser rundt platene i himlingene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført vanlig vedlikehold, satt opp gjerder og laget utvendige trapp.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2023	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Tor Egil Myksvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	33	155		0	850.2 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Strønevegen 121

Hjemmelshaver

Myksvoll Tor Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i Hagavik med utsikt mot Skeisosen og nærområdet.

Fra eiendommen er det ca. 10 minutters gange, eller kun noen få minutters kjøretur til skole, barnehage, idrettsanlegg, aktivitetshus og nærbutikk på Nore Neset.

Det er ca. 5 minutters kjøretur inn til Os sentrum med alle sine butikker, samt offentlige og private servicetilbud, og ca. like langt til Kuventræ med sitt idrettsanlegg og svømmehall med badeland.

Fra eiendommen er det kort vei til muligheter for sjøliv og bademuligheter om sommeren, og i nærområdet er det fine turområder inn mot Hovlandsvatnet og f. eks opp mot Vardafjellet.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Privat stikkledning tilknyttet offentlig avløp

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass, forstøtningsmurer av betong, noe bed og en skråning av fjell i bakkant av huset.

Parkering på gårdsplassen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og bindingsverk som er kledd med liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, valmet tak av trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke ferdig fylt ut/oversendt takstmannen når rapporten ble ferdigstillet.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.06.2023	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	22.06.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler	18.08.2023	Megler har bidratt med enkle opplysninger og tegninger på boligen	Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	21.06.2023	Situasjonskart hentet fra Bjørnafjorden Kommune sine opplysninger på nett.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	18.09.2008	Fremvist for takstmann	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	22.06.2023	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått	0	Nei

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 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/HX1964>

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

Strønevegen 121, 5217 HAGAVIK

08 Nov 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strønevegen 121	Strønevegen 121	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg bygget den i 2009

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.

13 år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Myksvoll, Tor Egil

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 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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 sprekk i fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

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

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 92825112

Egenerklærings skjema

Name

Myksvoll, Tor Egil

Date

2023-11-08

Identification

 Myksvoll, Tor Egil



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

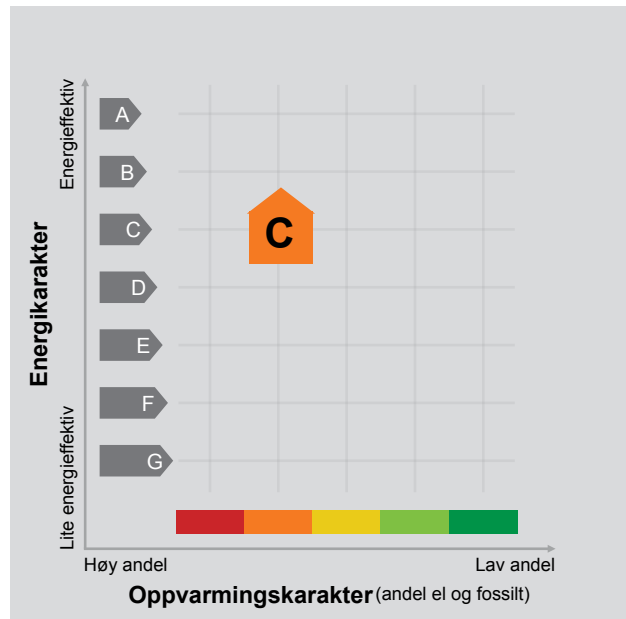
Myksvoll, Tor Egil

08/11-2023
09:31:05

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Strønevegen 121
Postnummer	5217
Sted	HAGAVIK
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	155
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300029716
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b8c4ab32-ac71-4a4c-901d-6cd81fca0746
Dato	19.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

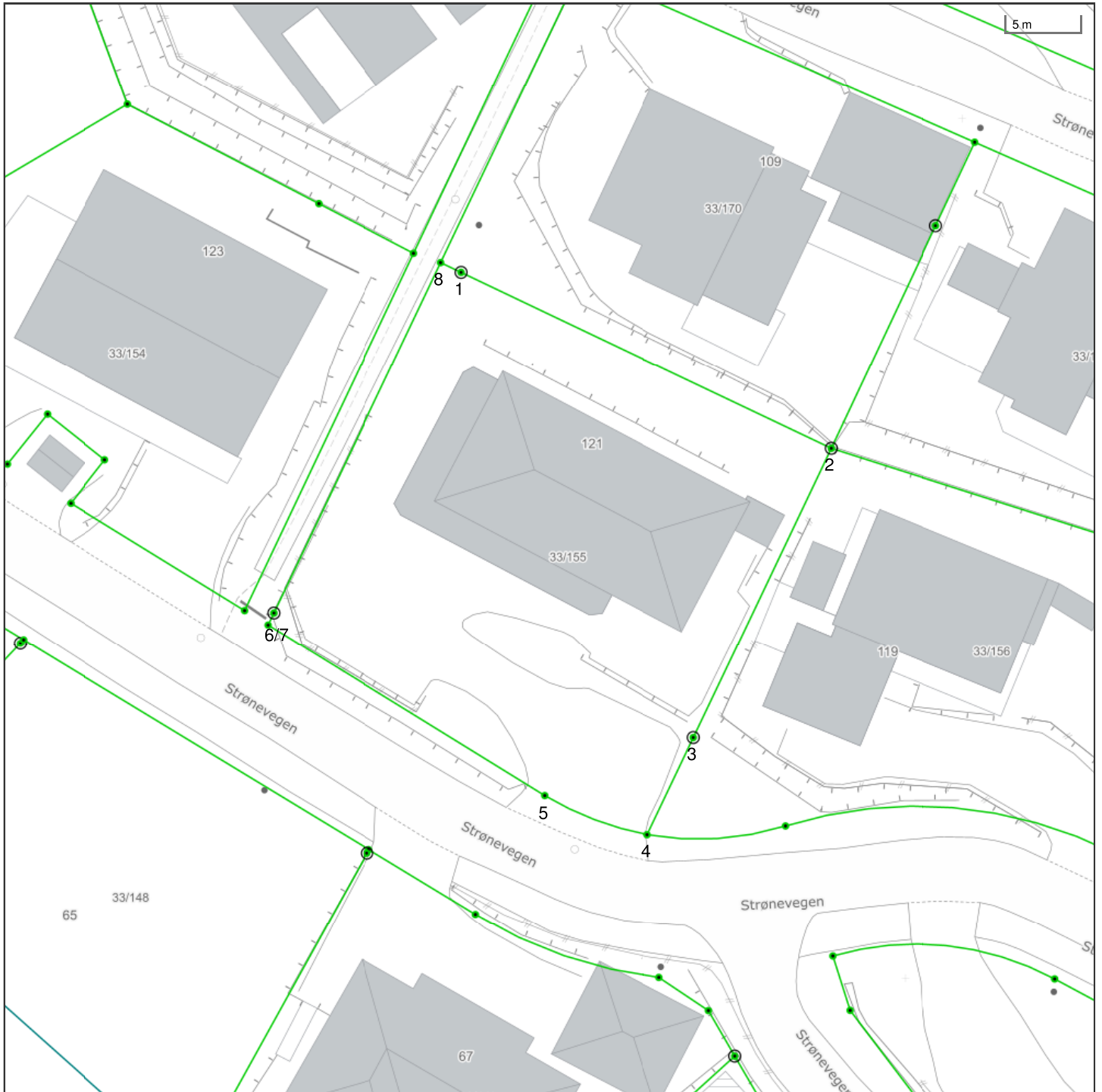
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Eiendomskart for eiendom 4624 - 33/155//



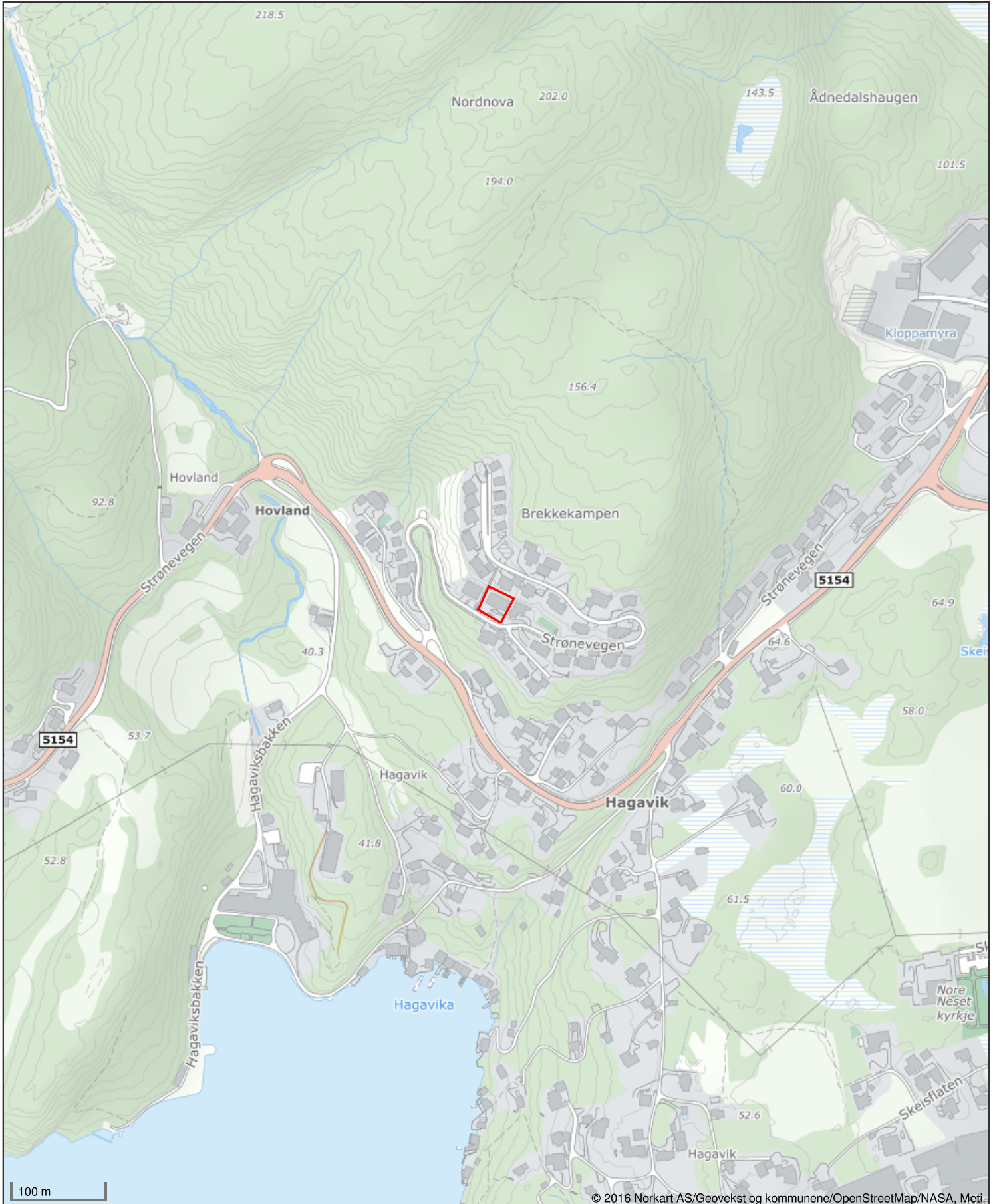
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

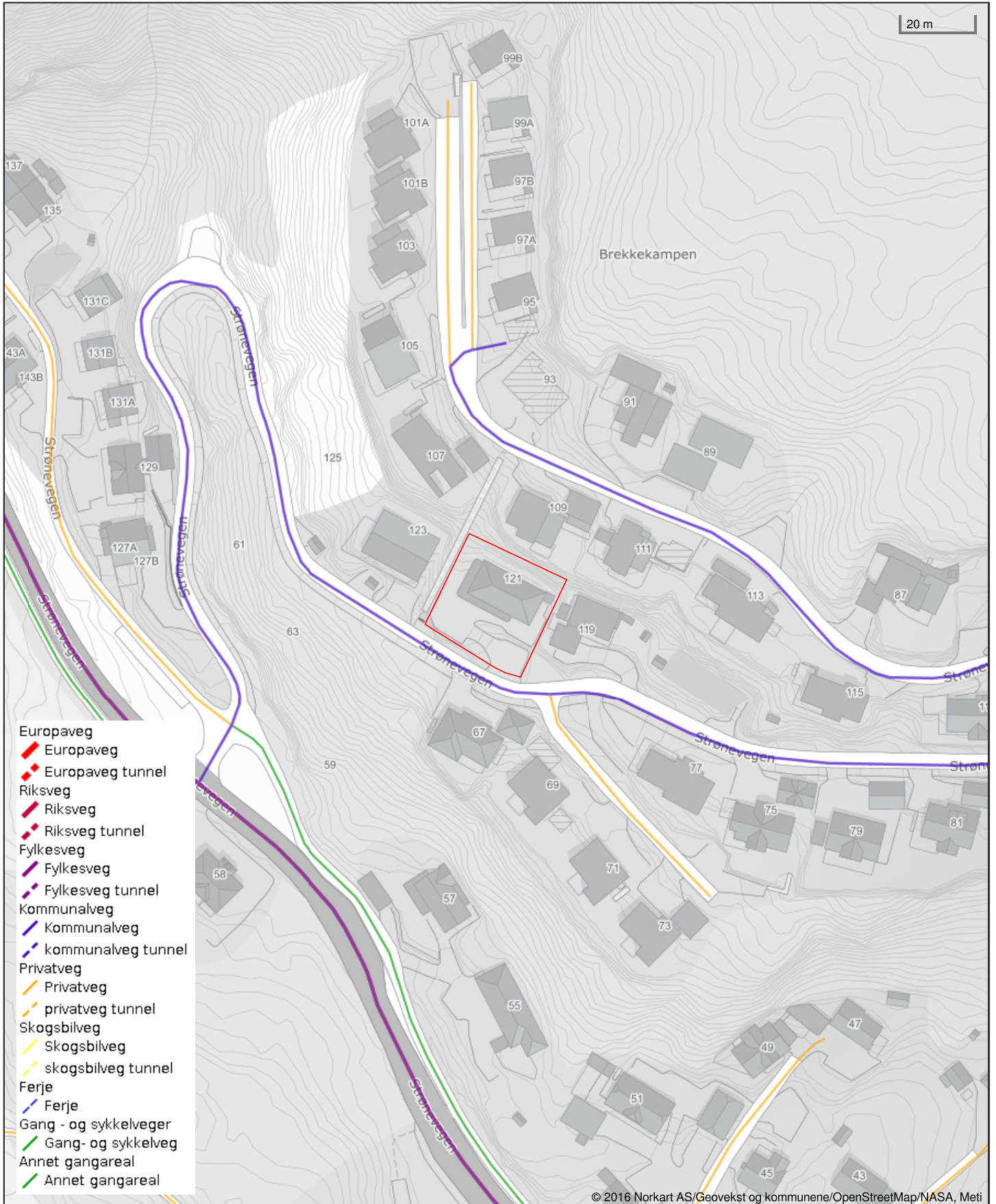
Areal	850,20 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6677202,7	Øst	300332,8
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6677226,78	300332,57	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,55	
2	6677213,44	300357,12	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,94	
3	6677194,29	300346,68	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,81	
4	6677187,86	300343,18	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,32	
5	6677190,9	300336,32	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,54	21,45
6	6677203,55	300318,1	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,18	
7	6677204,35	300318,54	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,91	
8	6677227,52	300331,21	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,41	

Oversiktskart for eiendom 4624 - 33/155//



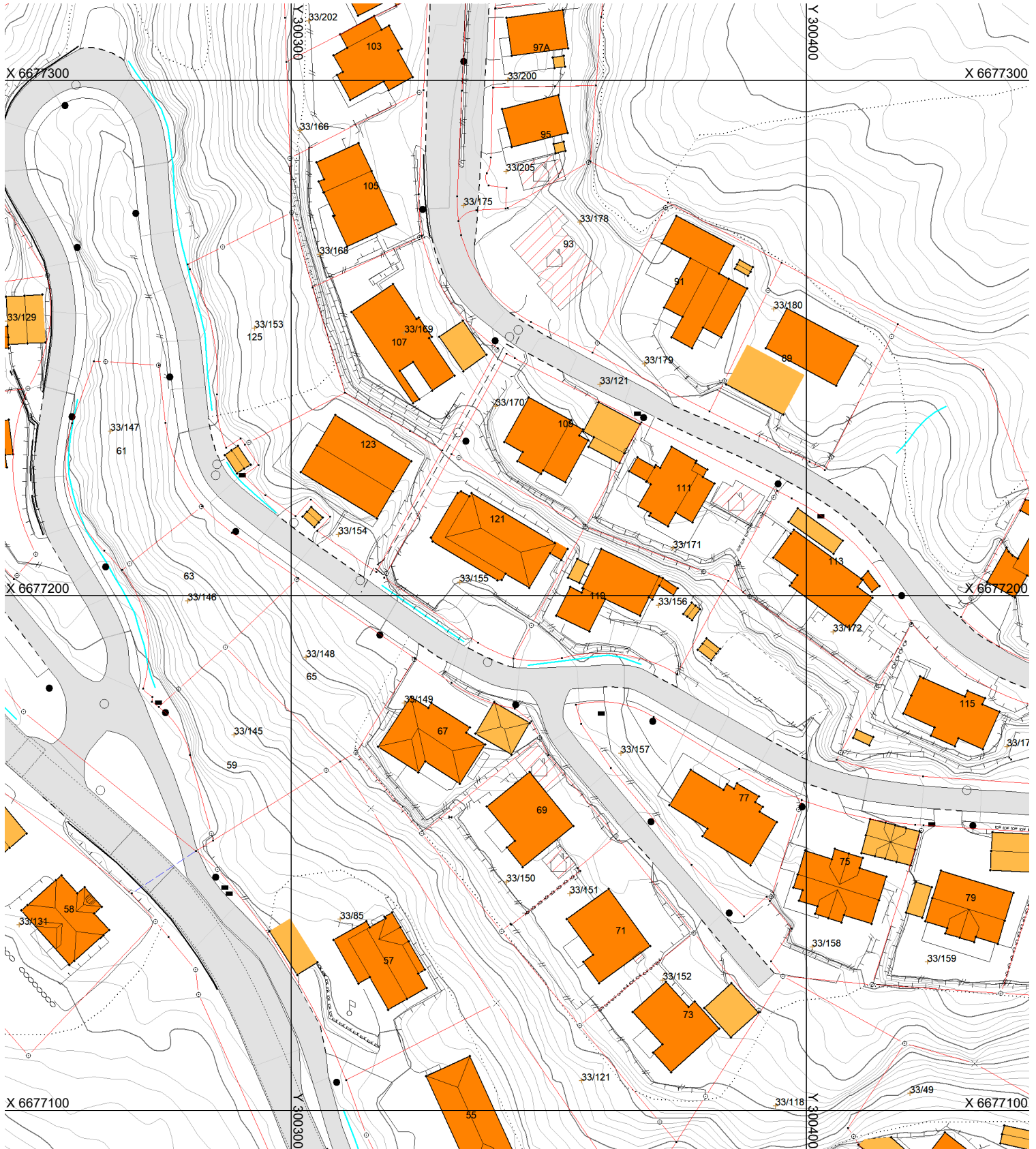


Vegstatuskart for eiendom 4624 - 33/155//





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



Eidomsgrense målt (sikker)



Eidomsgrense kartmålt (usikker)



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding



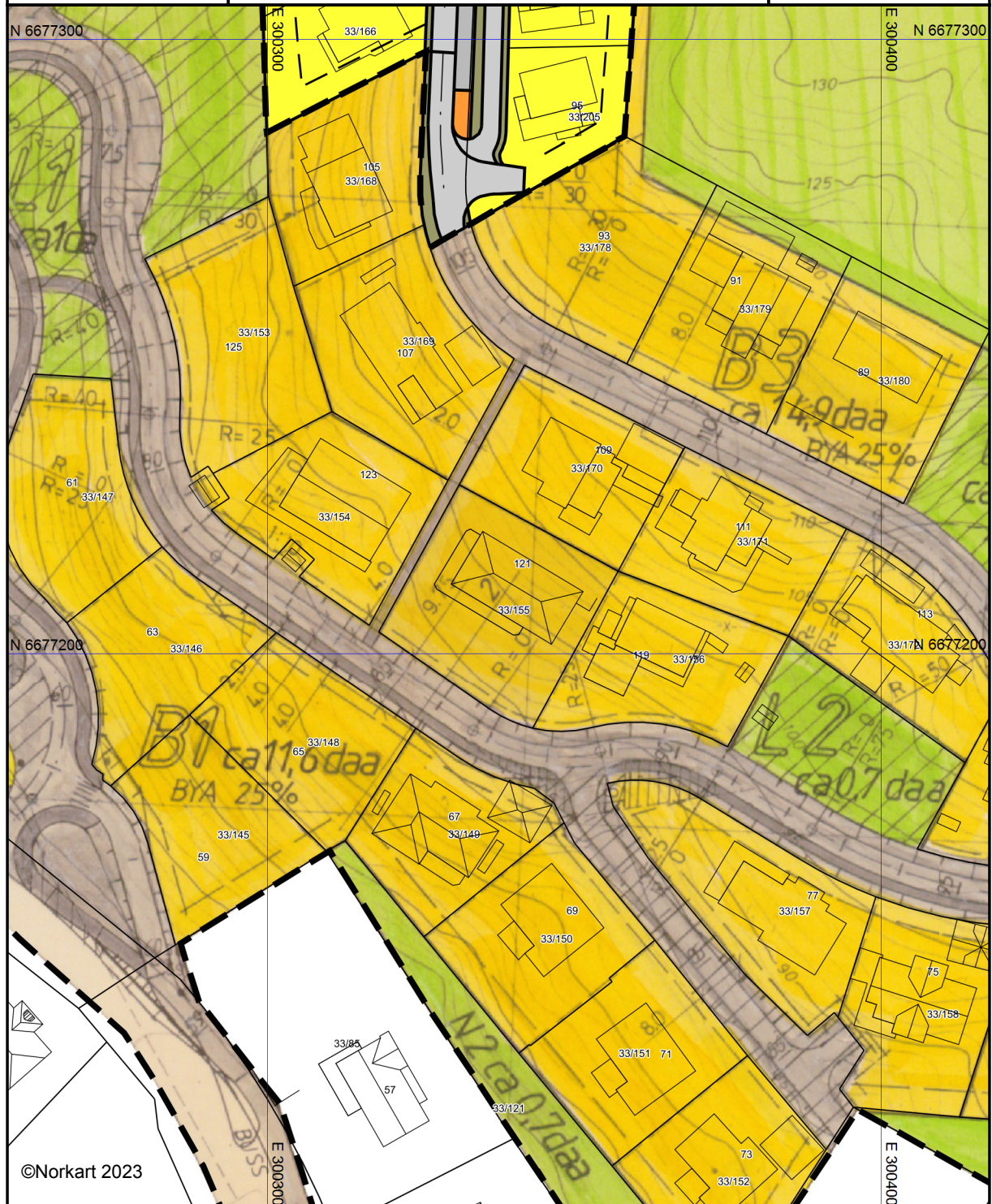
Reguleringsplankart



UTM-32

Bjørnafjorden kommune

Eiendom: 33/155
Adresse: Strønevegen 121
Dato: 18.07.2023
Målestokk: 1:1000



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Abc














Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Annet landbruksområde
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Park
-  Handelsgartneri
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
-  Område med annen særskilt angitt fare
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  Uthus/naust/badehus
-  Lekeplass
-  Forretning/kontor/industri
-  Industri/lager
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kai
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Friområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører
-  Badeområde
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål



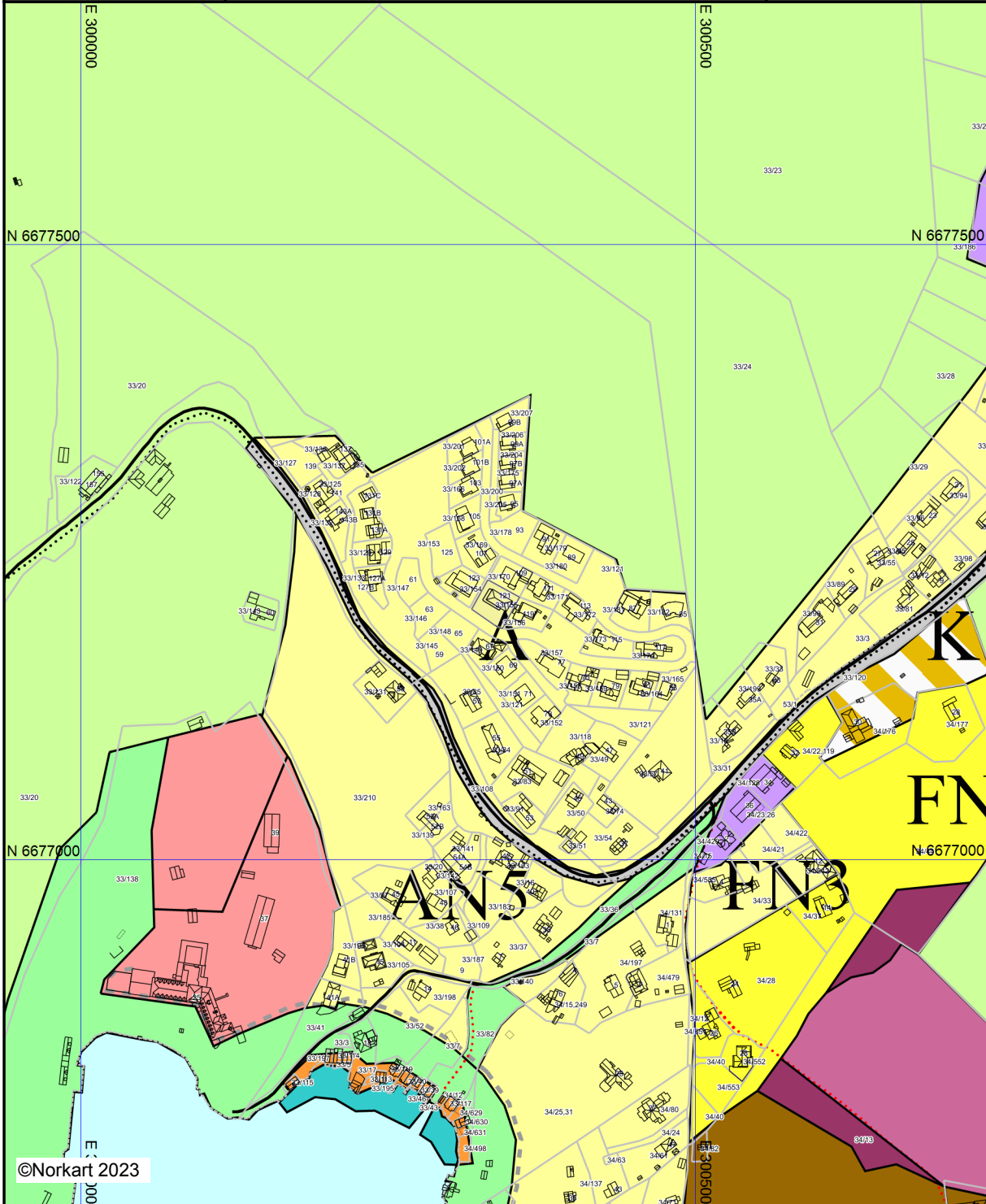
Kommuneplankart



Bjørnafjorden kommune

Eiendom: 33/155
Adresse: Strønevegen 121
Dato: 18.07.2023
Målestokk: 1:5000

UTM-32



©Norkart 2023


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

Tegnforklaring

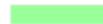
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Forretningar - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Næringsbygningar - framtidig
-  Idrettsanlegg - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - framtidig
-  Grav- og urnelund - noverande
-  Grav- og urnelund - framtidig
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - framtidig


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Køyreveg - noverande

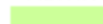
Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 N)

-  Grøntstruktur - noverande





Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N)

-  Forsvaret - noverande


Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrer
-  Småbåthamn - noverande
-  Fiske - noverande
-  Drikkevass - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenamn
-  Kommune(del)plan - påskrift

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	33/155
Adresse:	Strønevegen 121, 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 :	Bustader
<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:	