

# Tilstandsrapport

 Vestheim 97, 5314 KJERRGARDEN

 ASKØY kommune

 gnr. 29, bnr. 325

**Areal (BRA): Enebolig 196 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.08.2023

Rapportdato: 08.01.2024

Oppdragsnr.: 13382-1255

Referansenummer: GT2284

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS



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



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

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

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

## Bjørsvik Takst&Eiendom AS



### Rapportansvarlig

Frode Tveranger Haugland

Uavhengig Takstingeniør

frode@bjorsviktakst.no

916 76 383



# 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).

© 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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

En enebolig bygget i tradisjonell stil med valmet tak. Bygget på ett plan med bindingsverk til vegger og W-takstoler til takkonstruksjon. Grunnmur av grunnmurselementer. Boligen fremstår som i god stand.

Anbefaler å lese rapport i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegg med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning som er malt utvendig.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Taket er tekket med betongtakstein

Besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner av lakkert aluminium, snøfangere montert over inngangsparti og tak-stige til pipe montert

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Sprosser montert.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyve-balkongdør i malt tre.

Felt med 2 lags isolerglass i balkongdører.

Terrasse bygget på bakkeplan med dekke av belegningsstein.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Gulv som plate på mark. Varmekabler i de fleste rom.

Boligen har isolert stålpipeline. Vedovn montert i stue.

Boligen har malte formpressede fyllingsdører som innvendige dører.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad nr. 2

Våtrom bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelse.

(fakturaer)

Veggene har fliser og taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

.

### Bad hoved

Våtrom bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelse.

(fakturaer)

Veggene har fliser og taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

### Vaskerom

Våtrom bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelse.

(fakturaer)

Veggene har malte plater og taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har skyllekar nedsenket i innredning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.  
Det er montert sentralstøvsuger.  
Skjult elektrisk installasjon, automatsikringer i sikringsskap.  
Brannslukkere og røykvarslere montert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Drenering fra byggeåret  
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.  
Fasadeplater av betong utvendig  
Forstøtningsmurer/murkanter er av betong og naturstein.  
En relativt flat tomt som er opparbeidet.  
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

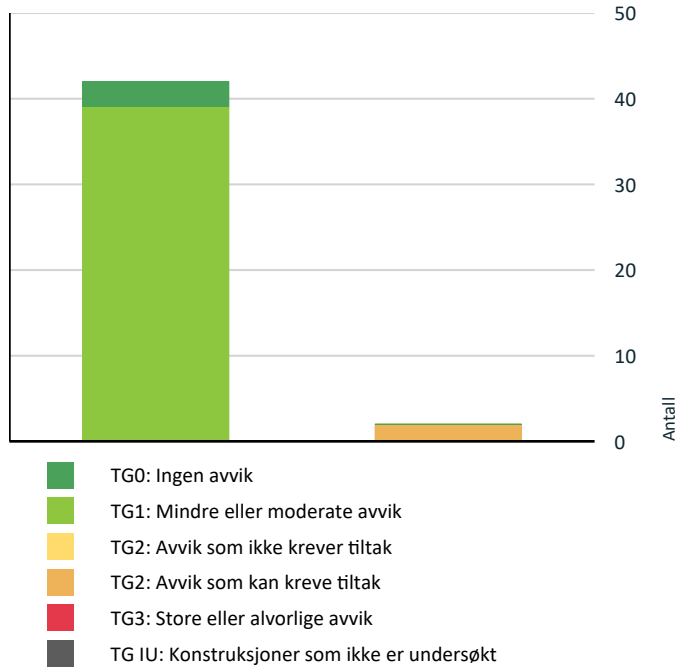
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad hoved > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

2015

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein  
Besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Takrenner av lakkert aluminium, snøfangere montert over inngangsparti og tak-stige til pipe montert

### Veggkonstruksjon

Yttervegg med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning som er malt utvendig.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Sprosser montert.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyve-balkongdør i malt tre. Felt med 2 lags isolerglass i balkongdører.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget på bakkeplan med dekke av belegningsstein.

## INNSENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv som plate på mark. Varmekabler i de fleste rom.

### Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Vedovn montert i stue.

### Innvendige dører

Boligen har malte formpressede fyllingsdører som innvendige dører.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Våtrom bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelse. (fakturaer)

### ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling



# Tilstandsrapport

Veggene har malte plater og taket er malt.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

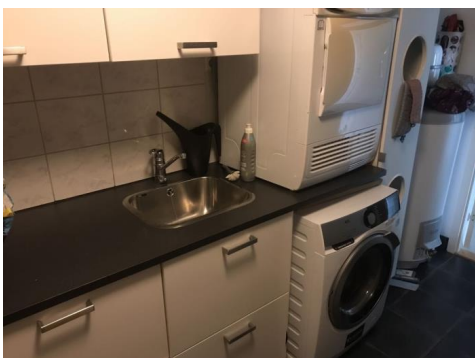
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar nedsenket i innredning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



## ETASJE > VASKEROM

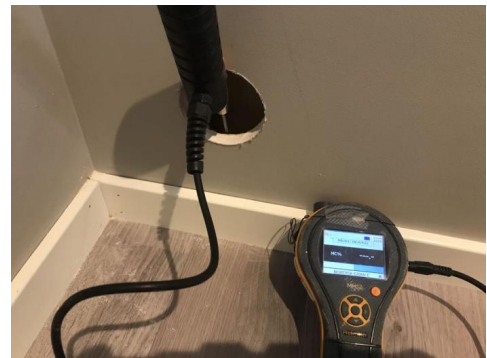
### ! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull på tilstøtende rom (TV stue). Måleresultat --%. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikke verdier i display. Fuktmåler er justert for nordisk gran.



## ETASJE > BAD HOVED

### Generell

Våtrom bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelse. (fakturaer)

## ETASJE > BAD HOVED

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## ETASJE > BAD HOVED

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Kant rundt dusj på 30 mm hindrer vann utenfor dusj å renne til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD HOVED

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

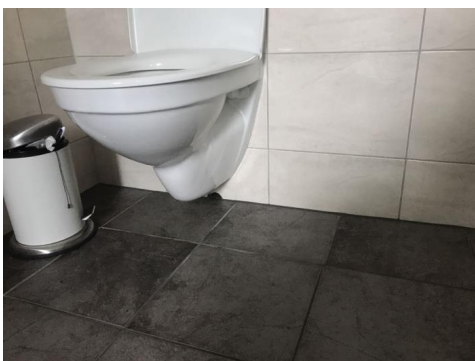
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## ETASJE > BAD HOVED

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



## ETASJE > BAD HOVED

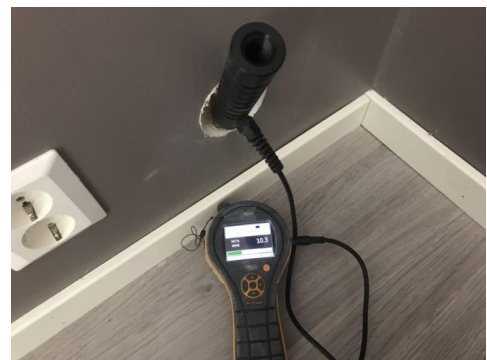
### ! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD HOVED

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Det er tatt hull på tilstøtende rom (soverom). Måleresultat 10%  
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



## ETASJE > BAD NR. 2

### Generell

Våtrom bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelse. (fakturaer)

## ETASJE > BAD NR. 2

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## ETASJE > BAD NR. 2

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## ETASJE > BAD NR. 2

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



Sluk til dusj



Sluk under badekar

ETASJE > BAD NR. 2

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD NR. 2

## ! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD NR. 2

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull på tilstøtende rom (TV stue). Måleresultat --%. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display. Fuktmåler er justert for nordisk gran.



## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en sprekk i platetopp.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.  
Noe støy fra aggregat registrert. Unit plassert på kaldt loft.



### ! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger. Unit plassert på vaskerom.

### ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

*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.*

Skjult elektrisk installasjon, automatsikringer i sikringskap.

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2015**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## TG 0 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.*

Brannslukkere og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 1 Drenering

Drenering fra byggeåret

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Fasadeplater av betong utvendig

### TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer/murkanter er av betong og naturstein.

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Terrengforhold

En relativt flat tomt som er opparbeidet.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

# 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 (m<sup>2</sup>), 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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	196			196	90	
<b>SUM</b>	<b>196</b>				<b>90</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>196</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , TV Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Hall , Vaskerom , Bad hoved , Bad nr. 2, Garderobe /omklæringsrom , Bod		

### Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Areal TBA som er areal av terrasser er ikke oppmålt, men størrelse er oppgitt av selger. I tillegg er det ca 70 kvm med plen i følge eier.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:*

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	183	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2023	Frode Tveranger Haugland	Takstingeniør
	Ove Langøy	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	29	325		0	967.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestheim 97

### Hjemmelshaver

Aasebø Beate, Langøy Ove

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

En eiendom beliggende på Vestheim, Askøy kommune.  
Skjermet og solrik beliggenhet.  
Gangavstand til skole og barnehage.  
5 min kjøring til Fromreide handlesenter og legesenter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat/kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.  
Tomten er opparbeidet med plen, terrasser med belegningsstein, forstøtningsmurer, gruset innkjørsel og parkering

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
985 000	2014

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	10.08.2023		Innhentet	0	Nei
Boligpass	09.08.2023		Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.01.2018	Midlertidig brukstillatelse	Ingen	0	Nei
Grunnbokutskrift	10.08.2023		Innhentet	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.
- 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 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, 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 [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/GT2284>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Boligpass<sup>®</sup>

Enebolig

9. august 2023

Byggeår:

2015

Antall bad i boligen

2

Hulltaking på bad

Hulltaking er OK

Samtykke til hulltaking bad 2

Ja

Kjeller / sokkeletasje

Nei

Navn på forsikringsselskap for boligforsikring (ikke innbo)

**Gjensidige**

Forsikringstype og avtalenummer

**Hus Pluss 82008499**

Forsikringssum **5490295**

Forsikringspremie **8465**

## Opplysninger om boligen

### Påbygg/tilbygg

---

### Taktekking

---

### Nedløp og beslag

---

### Veggkonstruksjon

Fasader/ytterkledning sist malt/  
beiset

**sommer 2021**

---

### Vinduer

---

### Dører

---

### Balkonger, terrasser og trapper

Terrassegulv / konstruksjoner sist  
malt / beiset:

**Belegningstein vasket sommeren 2022**

---

### Overflater

På gulv:

**Laminat**

På vegger:

**Gipsplater**

I tak/himlinger:

**Gipsplater**

---

### Etasjeskille/gulv på grunn

Kjennes det til skjevheter i gulv?

**Nei**

---

### Radon

Er det gjennomført radonmåling eller  
tiltak på radon i boligen?

**Nei**

---

### Pipe/ildsted

Sotluke/feieluke lokalisert: **Har ingen feieluke, stålppe**

Utført tilsyn på pipe/ildsted? **Ja**

Tilsynsår: **2021**

Foreligger tilsynsrapport? **Nei**

Ble det avdekket forhold som ikke er utbedret etter tilsynet ? **Nei**

---

### Rom under terreng

Har boligen kjeller / sokkeletasje? **Nei**

---

### Krypkjeller

Har boligen kryprom / krypkjeller? **Nei**

---

### Innvendige trapper

---

### Våtrom

Antall bad i boligen

**2**

I hvilken etasje ligger hovedbadet **Hovedplan / 1. etg**

**Badet har en standard fra byggeåret**

I hvilken grad oppleves det at vannet renner til sluk når det dusjes? (avrenning)

**Bra avrenning**

Har badet vegghengt klosett med innebygd sistene? **Ja**

Har sisternen drenering/lekkasjesikring? **Ja**



Hulltaking i tilknytning til bad:

Hulltaking er OK

Hvor i boligen ligger bad nr. 2

Hovedplan / 1. etg

Badet har en standard fra byggeåret

Samtykke til hulltaking?

Ja

---

Har boligen separat vaskerom?

Ja

Vaskerommet har en standard fra byggeåret

---

## Kjøkken

Antall kjøkken i boligen

1

Kjøkkenet har en standard fra byggeåret

Type/produsent:

JKE Design

---

## Toalettrom/spesialrom

Har boligen separat(e) toalettrom?

Nei

---

## Tekniske installasjoner

Offentlig vann og avløp?

Ja

Hovedstoppekran lokalisert:

**Vaskerom, også tilgang ute på gårds plass i kum**

Hvilke av disse alternativene stemmer når det gjelder boligens ventilasjon?

Balansert ventilasjonssystem

Service, filterbytte, rengjøring e.l siste 2 år?

Ja

Hvilke tiltak er utført på ventilasjonssystemet?

**rengjøring av hele ventilasjonssystemet vinter 23. Skiftet motor på aggregat sommer 23. Filter skiftes ved behov som vises på display**

Har boligen luft-til-luft varmepumpe?

Nei

Har boligen et vannbårent varmesystem? F.eks vannbåren varme i gulv

Nei

Boligen har skjult elektrisk anlegg/spredenett (skjulte ledninger)

Sikringsskap plassert:

**vaskerommet**

Oppgraderinger:

Nei

2015

Spørsmål knyttet til el-anlegget

	Ja	Nei	Ukjent
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? (gjelder mens du har eid boligen)	✓		
Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som IKKE er utbedret, eller er kontrollen over 5 år?		✓	
Forekommer det at sikringene løses ut?		✓	

Ja Nei Ukjent

Har det vært brann, brannpilløp eller varmegang i anlegget?



Røykvarslere:

Ja, minst én i samtlige plan

Boligens slukningsutstyr:

Boligen har brannslukningsapparat(er)

## Tomteforhold

Utført tiltak på boligens drenering, eller annen fuktsikring av grunnmur?

Nei

Kjennes det til sprekker, setninger eller andre avvik i grunnmur/fundamenter?

Nei

Kjennes det til nedgravde olje-/brenselstanker på eiendommen?

Nei

## Dokumentasjon som følger boligen

	Huk av her om dokumentasjonen foreligger	Vennligst oppgi dato på dokumentet (dd.mm.åå)
Ferdigattest	✓	
Tegninger	✓	03.11.2014

Foreligger det en tidligere takst /  
verdivurdering / tilstandsrapport på boligen?

Ja

## Økonomi og andre forhold

Eierkostnader:

Renovasjon

Vann og avløp

Boligforsikring

Årlig sum for ovennevnte kostnader **26 000**

Likningsverdi/likningsår: **6204132**

Utstyr som følger boligen:

Hvitevarer

Garderobeskap

Fiberbredbånd

Solskjerming

## Energi/oppvarming

Energikilder i boligen:

Strøm/elektrisitet

Vedfyring/biobrensel

Oppvarmingskilder i boligen:

Åpent ildsted (peis)

Varmekabler/varmefolie

Antall ildsteder i boligen:

1

Rom med elektriske varmekabler/varmefolie:

**Alle rom har varmekabler forutenom bod**

# Boligpass®

[www.boligpass.no](http://www.boligpass.no)

I samarbeid med  
 **Boligmappa**

© 2023

# Egenerklæring

Vestheim 97, 5314 KJERRGARDEN

23 Feb 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Vestheim 97

Postadresse

Vestheim 97

Enhetsnummer

## 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?

bygget nytt, stod ferdig høsten 2015

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.

Begge eller en av eierne har bodd i huset siden innflytting når det stod nytt

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82008499

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Langøy, Ove

Medselger

Aasebø, Beate

## 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?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen 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
- Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget  
Skiftet motor på ventilasjonsanlegget juni 2023
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall  
2023
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
byttet motor på ventilasjonsanlegget.

## 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

### Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

i 2019 ble det påvist skjeggkre, dette ble meldt til forsikringselskap som ordnet skadedyr firma. Ingen tegn til skjeggkre etter skadedyrfirma var ferdig. Vi var en av de første i Norge som det ble utprøvd en ny form for gift for skjeggkre, samme som de bruker på kakerlak. Dette viste seg å være svært effektivt.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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 92725625**


# Egenerklærings skjema

Name  
**Langøy, Beate Aasebø**

Date  
**2024-02-23**

Name  
**Langøy, Ove Aasebø**

Date  
**2024-02-23**

Identification  
 **Langøy, Beate Aasebø**

Identification  
 **Langøy, Ove Aasebø**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

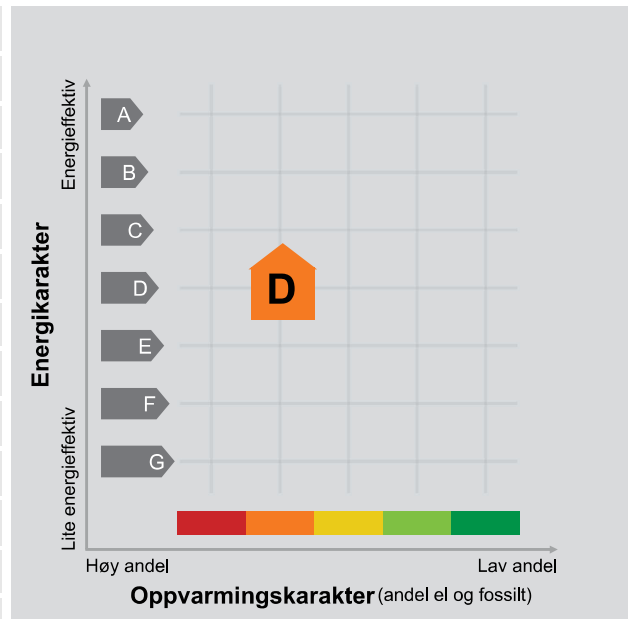
Langøy, Beate Aasebø  
Langøy, Ove Aasebø

23/02-2024  
20:21:22  
23/02-2024  
20:16:01

BANKID\_MOBIL  
E  
BANKID\_MOBIL  
E

# ENERGIATTEST

Adresse	Vestheim 97
Postnummer	5314
Sted	KJERRGARDEN
Kommunenavn	Askøy
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	325
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300473712
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2a9f762b-8ad3-4110-b027-4ff2035c6aab
Dato	18.07.2023



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 21 996 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved



# Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 14.07.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	325	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestheim 97, 5314 KJERRGARDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	9001 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9001">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9001</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.12.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4627/9001/Dokumenter/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4627/9001/Dokumenter/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 967 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Framtidig <b>Områdenavn</b> B 51

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	9002 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9002">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9002</a> )
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt

---

**Plantype** Kommuneplanens arealdel

## Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	9101 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9101">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9101</a> )
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for sambandet vest
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	247 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=247">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=247</a> )
<b>Navn</b>	Vestheim, gnr. 29, bnr. 288 m.fl
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.11.2011
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4627/247/Dokumenter/247_Bestemmelser%20revidert%2028.11.19.PDF">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4627/247/Dokumenter/247_Bestemmelser%20revidert%2028.11.19.PDF</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 967 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.





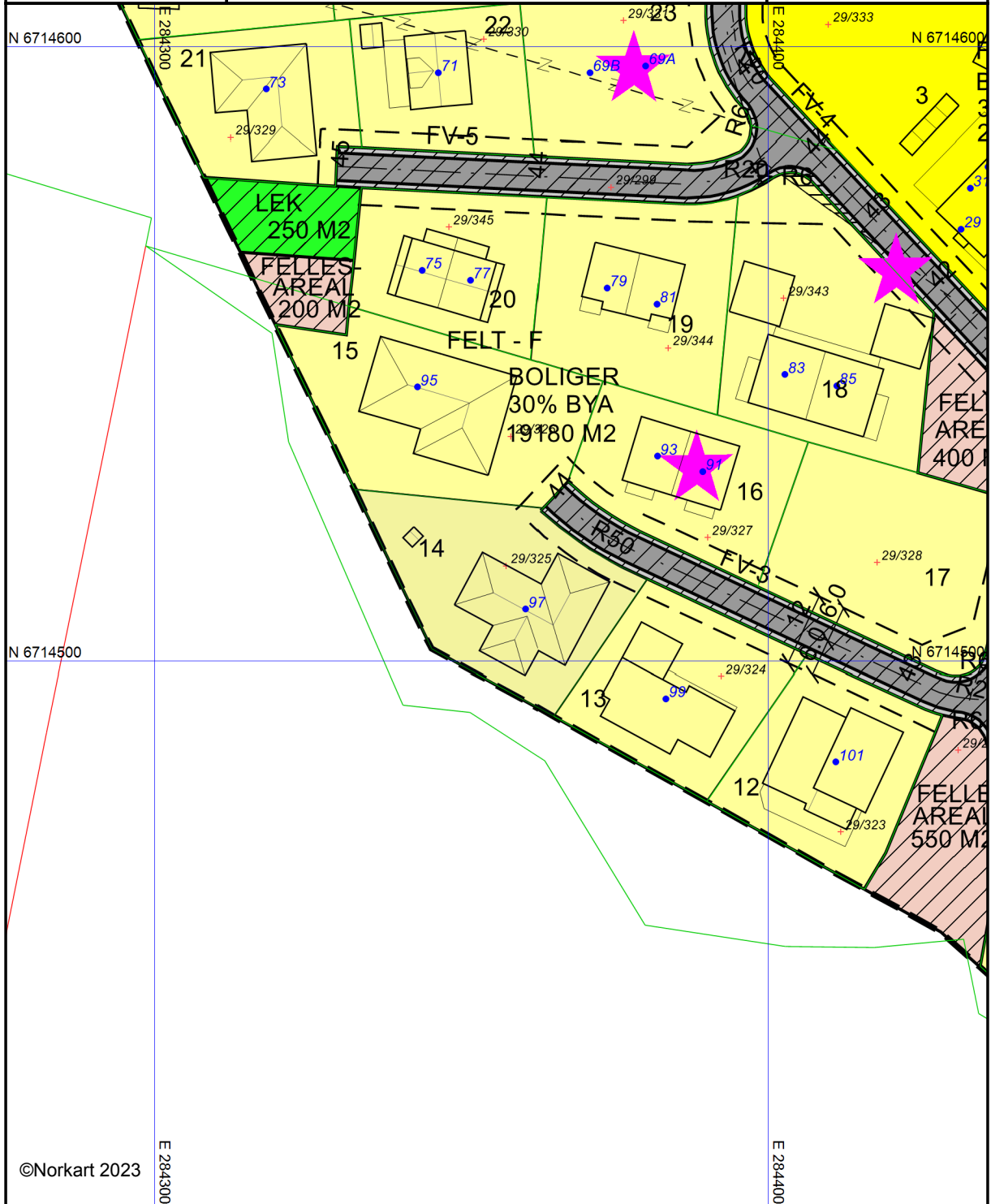
Askøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 29/325  
Adresse: Vestheim 97  
Dato: 14.07.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2023

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

## Tegnforklaring

### Bygningmessige anlegg

 Vegg frittstående

### Matrikkelkart

*Abc* Tekst eiendom

 Grunneiendom

 Hjelpelinje veg

 Hjelpelinje vannkant

 Grense .lte. 13 cm


 Usikre grenser

 Dispensasjon

 Mindre endring

### Matrikkel Adresse


*Abc* Tekstfor Matrikkeladresse

 Matrikkeladresse

*Abc* Tekstfor Vegadresse


 Vegadresse


### Bygninger


 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant


 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant


 Veranda

 Bygningslinje


 Taksprang

 Mønelinje

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §


 Frittliggende småhusbebyggelse

 Konsentrert småhusbebyggelse

 Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (


 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg


 Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2


 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §


 Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .


 Fellesområder

 Felles avkjørsel

 Felles gangareal


 Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198


 Unyansert formål (kun for eldre planer)

 Unyansert formål (kun for eldre planer)


### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Grense for restriksjonsområde

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

 Barnehage

 Renovasjonsanlegg


 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg


 Kjøreveg

 Fortau


 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal


### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper


### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB


 Bestemmelseområde


### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE


 Bestemmelsegrense


### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Faresonegrense


 Faresonegrense


 Formålsgrense


 Formålsgrense


 Formålsgrense


 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves


 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

*Abc* Påskrift feltnavn

*Abc* Påskrift feltnavn

*Abc* Påskrift areal

*Abc* Påskrift areal

*Abc* Påskrift utnyttning

*Abc* Påskrift bredde

*Abc* Påskrift kotehøyde

*Abc* Påskrift plantilbehør

*Abc* Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



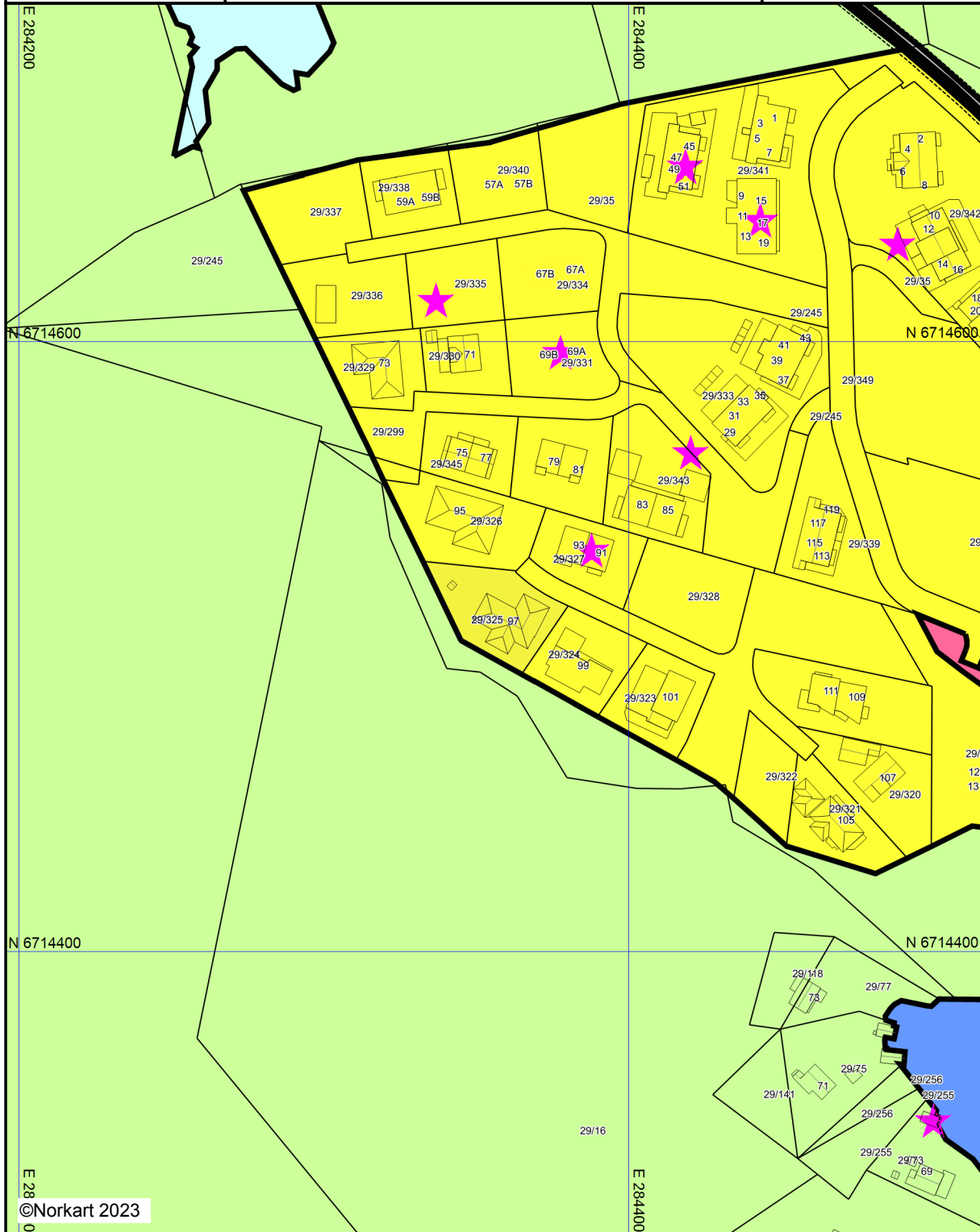
Askøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 29/325  
Adresse: Vestheim 97  
Dato: 14.07.2023  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

## Tegnforklaring

	Dispensasjon		Takoverbygg kant
	Mindre endring		Trapp inntil bygg, kant
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>			
	Faresone grense		Veranda
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper		Bygningslinje
	Sikringsonegrense		Taksprang
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann		Mønelinje
	Støysonegrense		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensyngrense		
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv		
	Gjennomføringgrense		
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg		
	Båndlegginggrense nåværende		
	Båndlegging etter andre lover - nåværende		
	Boligbebyggelse - nåværende		
	Boligbebyggelse - fremtidig		
	Fritidsbebyggelse - nåværende		
	Fritidsbebyggelse - fremtidig		
	Sentrumsformål - nåværende		
	Forretninger - fremtidig		
	Tjenesteyting - nåværende		
	Tjenesteyting - fremtidig		
	Fritids- og turistformål - fremtidig		
	Næringsbebyggelse - nåværende		
	Næringsbebyggelse - fremtidig		
	Veg - nåværende		
	Grønnstruktur - nåværende		
	Skytefelt/øvingsområde - nåværende		
	LNFR-areal - nåværende		
	LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtid		
	LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - fremtid		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren		
	Småbåthavn - nåværende		
	Småbåthavn - fremtidig		
	Fiske - nåværende		
	Drikkevannr - nåværende		
	Naturområde vann - nåværende		
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer		
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Planområde		
	Grense for arealformål		
	Grense for arealformål		
	Hovedveg - nåværende		
	Hovedveg bro - nåværende		
	Samleveg - nåværende		
	Adkomstveg - nåværende		
	Gang-/sykkelveg - fremtidig		
	Småbåttled - nåværende		
	Kommune(del)plan - påskrift		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>			
	Vegg frittstående		
<i>Bygninger</i>			
	Taksprang Bunn		
	Bygning		
	Takkant		
	Bygningsdelelinje		
	Grunnmur		
	Takoverbygg		



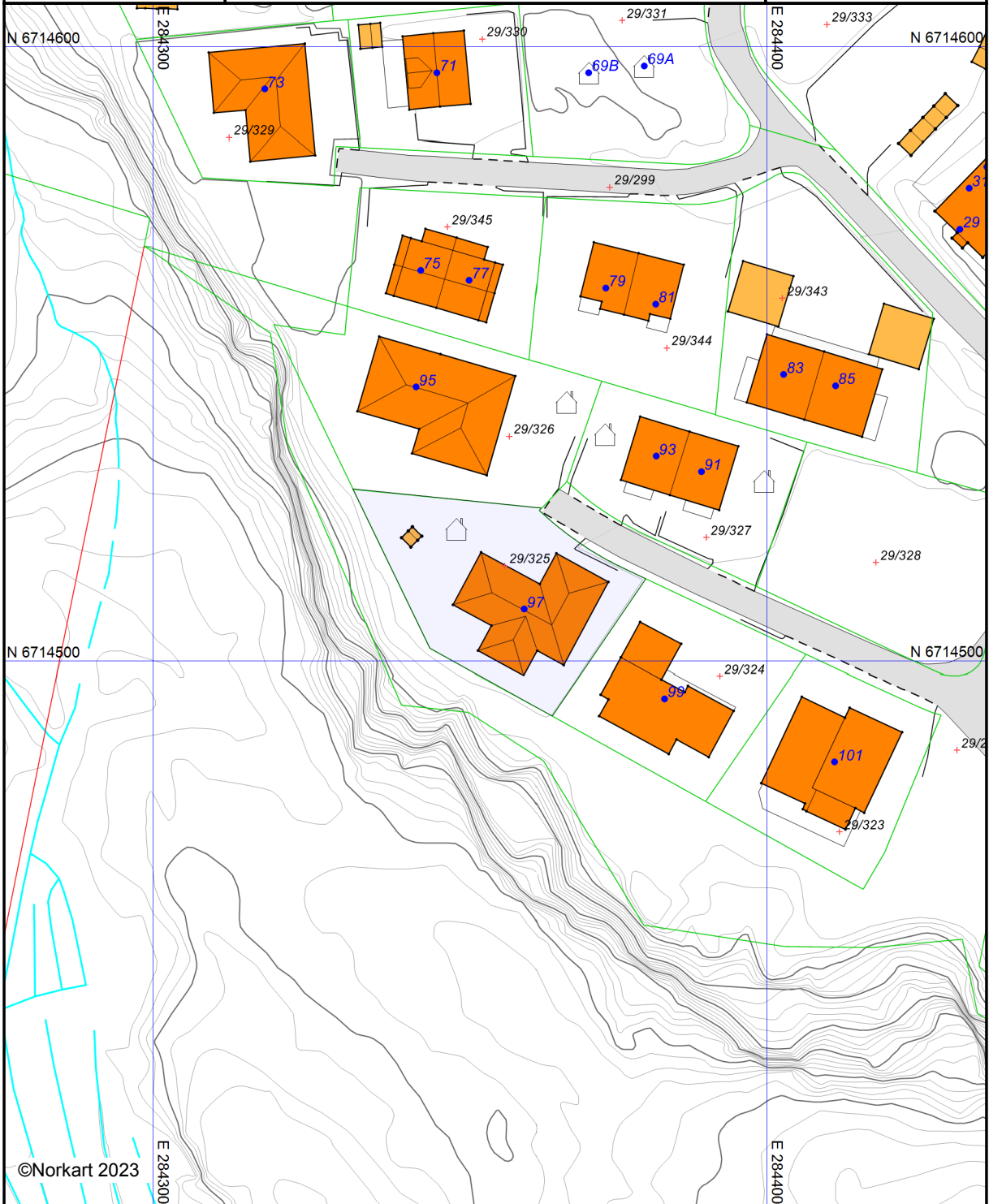
Askøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 29/325  
Adresse: Vestheim 97  
Utskriftsdato: 14.07.2023  
Målestokk: 1:1000



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

### Matrikkelkart

<i>Abc</i>	Tekst eiendom
•	Grunneiendom
---	Hjelpelinje veg
---	Hjelpelinje vannkant
---	Grense .lte. 13 cm
---	Usikre grenser

### Matrikkel Adresse

<i>Abc</i>	Tekst for Matrikkeladresse
•	Matrikkeladresse
<i>Abc</i>	Tekst for Vegadresse
•	Vegadresse

### VEG

---	Annet vegareal
---	Avgrensning mot annet vegareal
---	Gang/Sykelveg
---	Vegdekkekant
---	Kjørebane kant
---	Vegskulderkant
---	Veg

### Høydeinformasjon

---	Høydekurve 5m
---	Høydekurve 1m
---	Forsenkningkurve 5m

### Kyst

---	Havflate
---	Kystkontur
---	Kystkontur tekniske anlegg
+	Skjær

### Innsjøer og vassdrag

---	Innsjø
---	Innsjøkant
---	Elv/Bekk usikker
---	Elv/Bekk
---	Kanal/Grøft
---	Kanal/Grøft
---	Kanalkant usikker
---	Kanalkant
---	Vegggrøft åpen

### Bygninger

---	Bygningsdelelinje
---	Taksprang Bunn
---	Bygning - Boligbygg
---	Bygning - Andre bygg
---	Annen bygning
⬆	Bygning punkt
---	Takriss
---	Takoverbygg
---	Takoverbygg kant
---	Trapp inntil bygg, kant
---	Veranda
---	Bygningslinje
---	Taksprang
---	Mønelinje
---	Bygningsavgrensning på tiltak
---	Vegg frittstående