

# Egenerklæring

Søre Marikoven 62A, 5302 STRUSSHAMN

09 Aug 2023

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Søre Marikoven 62A

Postadresse

Søre Marikoven 62A

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?

Har bodd i boligens siden ny. 01.06.2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Jeg har bodd i boligen siden den var ny i 2011

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

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Jørgensen, Atle

## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Lagt opp elektrisk i MC garasje og godkjent elektrisk i grillhus. 2023 Magnus Thunestvedt El.Bil lader 2020 Askøy-Bergenelektro Pumpekum - Avløp Askøy-bergenelektro 2018

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Magnus Thunestvedt og Askøy-bergenelektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

12/1592 har 7m3 septik-tank og pumpekum til offentlig avløp.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var lekkasje på utvendig avløp ved nabo-eiendom ved sjø i 2018. Vi la ned ny avløp med pumpe-kum og ny vannledning frem til offentlig vann og avløp i 2018.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Det var lekkasje på utvendig avløp ved nabo-eiendom ved sjø i 2018. Vi la ned ny avløp med pumpe-kum og samtidig ny vannledning frem til offentlig vann og avløp.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bolig & Bedrift VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**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**

2014

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Satt inn varmepumpe type Mitsubitsi. Desember 2014 1 etc. Jobb utført av Varme & Elteknikk AS Satt inn ny varmepumpe type Mitsubitsi . Juni 2018 2 etc. A9 Tekniske Norge AS (Via Coop OBS).

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Varme & Elteknikk AS og A9 Tekniske Norge AS

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

**Beskriv feilen eller endringen**

Tatt vekk Gasspeis 2022. Jeg har aldri hatt pipe i huset.

## 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?**

Har hatt sølvkre på bad og teknisk rom i 1 etasje i 2022. Jeg tettet åpninger i sluk, la ut lim-tape og satt på varmekabler. Har ikke sett sølvkre nå.

**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

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Målingene er gjennomført med lukket sporfilm fra radonova i mai 2022.

Høyeste årsmiddelverdi 26Bq/m<sup>3</sup>, høyeste måleverdi 33 Bq/m<sup>3</sup> 1 etasje.

Høyeste årsmiddelverdi 13Bq/m<sup>3</sup>, høyeste måleverdi 17 Bq/m<sup>3</sup> 1 etasje.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det er tidligere varslet at det vil komme 2 stk. tomanns-boliger på tomt 4627-12/1174. Askøy kommune har krevd reguleringsplan for dette tiltaket.

Askøy kommune har også krevd at hus i Marikoven tilknyttes offentlig avløp.

Vårt hus 4627-12/1592 ble tilknyttet offentlig avløp i 2018.

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

**Skriv opplysningene her:**

Vi har 2 stk. 7m3 septiktanker i gulvet på bil-garasjen. Dette gjør det enkelt ved tømning. Tømmes hvert 2 år.  
1 stk. septiktank tilhører 12/1592 og 1 stk. septiktank tilhører 12/67 og 12/1416.  
Pumpe-kum for 12/1592, 12/67 og 12/1416 ligger utenfor port i bil-garasjen.  
El.skap for pumpe-kum er montert i bil-garasjen.

Har el.bil lader 11kw i bil-garasje

## **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 92787300**

# Egenerklærings skjema

Name

Jørgensen, Atle

Date

2023-08-09

Identification

 bankID™ Jørgensen, Atle



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Jørgensen, Atle

09/08-2023  
19:28:50

BANKID

# Tilstandsrapport

📍 Søre Marikoven 62 A, 5302 STRUSSHAMN

📖 ASKØY kommune

# gnr. 12, bnr. 1592

**Areal (BRA): Enebolig 205 m<sup>2</sup>, Mc-garasje 13 m<sup>2</sup>, Dobbel garasje 37 m<sup>2</sup>, Utvendig grillhus 8 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 15.08.2023

Rapportdato: 17.08.2023

Oppdragsnr.: 20209-1912

Referansenummer: FY7806

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Gyldig rapport  
17.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 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.

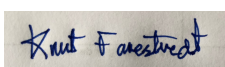
Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



### Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
bmkf@broadpark.no  
408 46 491



# 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
- løse gjenstander 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

## AKTUELL EIENDOM

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Strusshamn.

Enebolig over 2 plan. Bygget i 2011.

U-etasje inneholder: Entre/hall, tv-stue, gang/trapp, bad/vaskerom, 2 stk soverom, bi-inngang og 2 stk boder.

1 etasje inneholder: Trapp/gang, bad, 2 stk soverom, kjøkken og stue. Utgang til altan på 9 m<sup>2</sup> fra kjøkken, utgang til hage fra stue.

Boligen har normal stander iht. byggeår. Noen beskrevne avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Utvendig grillhus på 8 m<sup>2</sup>, bygget i 2015.

Mc-garasje på 13 m<sup>2</sup>, bygget i 2016.

Dobbel garasje på 3,7 m<sup>2</sup>, bygget i 2011.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomtearealet på 635 m<sup>2</sup> er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, murer, bed, belegningsstein, terrassedekker og diverse prydbusker/beplantning.

### Generelt:

Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U-etasje	98	88	10
1 etasje	107	107	0
<b>Sum</b>	<b>205</b>	<b>195</b>	<b>10</b>
Mc-garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	13	0	13
<b>Sum</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
Dobbel garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	37	0	37
<b>Sum</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>
Utvendig grillhus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	8	0	8
<b>Sum</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

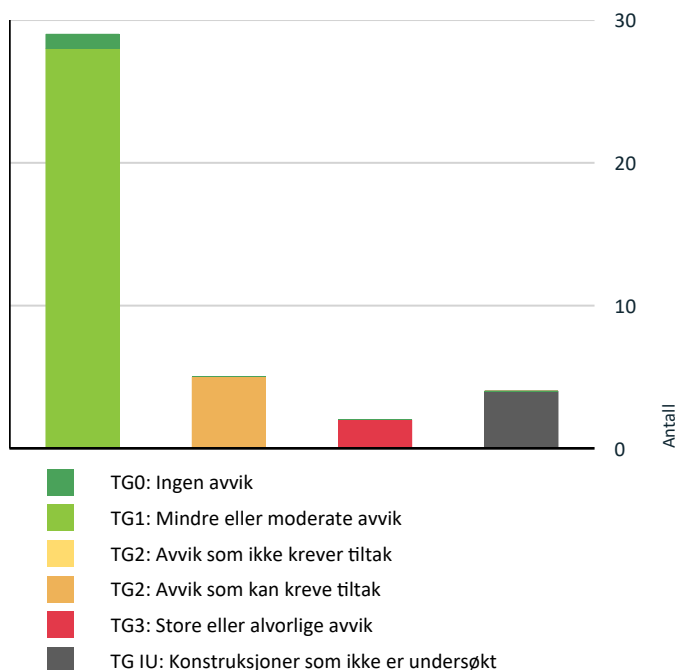
[Gå til side](#)

### Enebolig

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

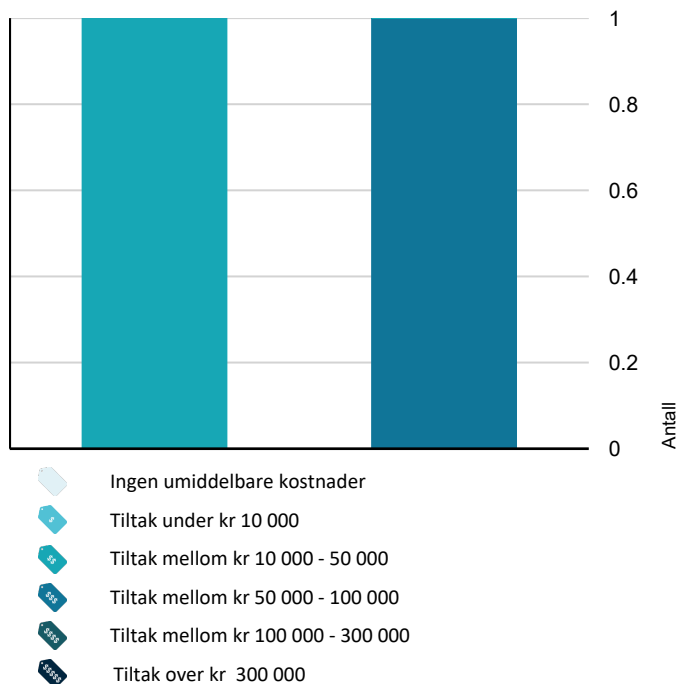
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### ! Våtrom > Overflater Gulv > bad [Gå til side](#)

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

- Motfall på gulv mot dør.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Ytterdør u-etasje med avvik [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ytterdør er svullet/skadet utvendig.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## ! Våtrom > Overflater Gulv > bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

## ! Våtrom > Overflater vegger og himling > bad [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Vindu i våtsone.

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Trapp i hage mangler rekkverk/håndløper.
- Rekkverk murer/terrassedekke er 90 cm høy.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Valmtak.  
Tekket med lekter og betong takstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.

Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekkning som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).

Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

### Nedløp og beslag

TG 3

Renner og nedløp av plast.

Intervaller (år)  
Kort = 20, middels = 25, Lang = 30

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger av isolert bindingsverk.  
Lektet og kledd med liggende dobbelfalset kledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert.

Det tas forbehold om evt skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt avvik).

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Konstruksjon av takstoler og sutakplater.

### Vinduer

TG 1

Isolerglass vinduer i trekarmner, utvendig sprosser.

### Dører

TG 1

Ytterdør u-etasje (2 av 2):  
Formpresset huntonit dørbblad med felt av isolerglass.

Terrassedører 1 etasje:  
Panelet tredør med felt av isolerglass, utvendige sprosser.  
Panelet tredør med felt av isolerglass, utvendig aluminium.

### Ytterdør u-etasje med avvik

TG 2

Ytterdør u-etasje (1 av 2):  
Formpresset huntonit dørbblad med felt av isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ytterdør er sullet/skadet utvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dør står foran utskiftning.

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Altan på 9 m<sup>2</sup> av impregnerert materiale, malt rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

### Konsekvens/tiltak

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

## INNSENDIG

### Overflater

TG 1

1 etasje.

Gulv: Jatoba parkett i stue og kjøkken, eik parkett på soverom.

Vegger: Malt huntonit panel.

Himling: Malt huntonit panel.

Spotlights (LED) i stue.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv mot grunn av betong u-etasje.

Etasjeskillere av bjelkelag/trevirke.

### Radon

TG 0

Bygget er opplyst utført med radonsperre,.

## Rom Under Terreng

TG 1

U-etasje.

Gulv: Fliser i entre, bi-inngang og bod, eik parkett på resterende.

Varmekabler i hele etasjen, minus boder og bi-inngang.

Vegger: Malt huntonit panel.

Himling: Malt huntonit panel. Spotlights (LED) i entre/ gang.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

- Bom i et par gulvfliser.

- Sprekk i 1 stk gulvflis entre og sprekk i fuge.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Hulltaking er foretatt fra bod til påforet grunnmur.

Det ble ikke registrert fuktighet i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve, for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

### Innvendige trapper

TG 1

Trapp med malte vanger og rekkverk og eEik i trinn.

### Innvendige dører

TG 1

Formpresset hvite innerdører.

### Andre innvendige forhold

TG IU

Elektrisk pyntepeis i stue.

Ikke tilstandsvurdert, følgelig settes "TGIU".

## VÅTROM

### U-ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

### Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger.

Malt innvendig tak med spotlights (LED).

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med toalett, dusjkabinett med badekar i bunn, dobbel servant med møblement, speil og belysning. Rørøpplagg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via avtrekkventil.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt fra tv-stue.  
Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i dusjsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra byggeår.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger.  
Malt innvendig tak med spotlights (halogen).

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu i våtzone.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Ved bruk av dusj sørg for at det ikke blir vannsøl/dusjet mot vindu da dette kan resultere i skader, evt monter forheng foran vindu (som beskyttelse).

## Overflater Gulv

TG 3

Keramiske fliser på gulv med elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, boblekar, dobbel servant med møblement, speil og belysning.

## Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via avtrekkventil.

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt fra soverom.  
Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i dusjsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken innredning fra byggeår.

Hvite profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.  
Kjøle-/fryseskap i børstet stål.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, platetopp med induksjon, ventilator og oppvaskmaskin.

Tjatoba parkett på gulv.  
Malt huntonit panel på vegger/tak.  
Fliser mellom benk og overskap.  
Spotlights (LED) i tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system.  
Stoppekran plassert i bod.  
Sentral/ skap for rør i rør system plassert i bod.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

## Avløpsrør

TG 1

Avløpsledninger av plast.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.

## Varmesentral

TG IU

Boligen har 2 stk varmepumper, enhetene er plassert i tv-stue u-etasje og stue 1 etasje.

Teknisk tilstand på varmepumpe er ikke kontrollert, følgelig settes "TGIU".

## Varmtvannstank

TG 1

200 L bereder plassert i bod.

## Andre installasjoner

TG IU

Boligen har sentralstøvsuger, enheten er plassert i bod. Ikke funksjonstestet, følgelig settes "TGIU".

## Elektrisk anlegg

TG 1

*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.*

Sikringsskap plassert i bod.  
Inneholder: Automatsikringer, 56 amp hovedsikring, 20 stk kurser og overspenningsvern.

Dokumentasjon fra 2011 foreligger.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eier, og/eller rekvirent kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2011**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 1

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget ikke vil innfri.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon. Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

### Drenering

TG 1

Ukjent drenering.

Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av betong.

Kun de deler av grunnmur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

### Terrengforhold

TG 2

Det er registrert mindre avvik i deler av terrengforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trapp i hage mangler rekkverk/håndløper.
- Rekkverk murer/terrassedekke er 90 cm høy.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring kan påregnes.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Uviss type vannledninger og avløp under og utenfor bolig.  
Undersøkelse av slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.



# Bygninger på eiendommen

## Mc-garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2016

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

#### Standard

Mc-garasje på 13 m<sup>2</sup>.  
Betong gulv med plastfliser, malt platekledning på vegger/tak.  
Aluminium garasjeport med elektrisk/ fjernstyrt åpner.  
Innlagt strøm/belysning.  
Yttervegger/dekke av betong.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

### Vedlikehold

## Dobbel garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2011

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

#### Standard

Dobbel garasje på 37 m<sup>2</sup>.  
Betong gulv og yttervegger.  
Valmtak tekket med betong takstein.  
Aluminium garasjeport med elektrisk/fjernstyrt åpner.  
Innlagt strøm/belysning.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

### Vedlikehold

## Utvendig grillhus



### Anvendelse

#### Byggeår

2015

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

#### Standard

Utvendig grillhus på 8 m<sup>2</sup>.  
Enkel bygning med yttervegger av laftet plank.  
Valmtak tekket med shingel.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

### Vedlikehold

# 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?

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.

## 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. Arealet 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

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U-etasje	98	88	10	Entré/hall, tv-stue, gang/trapp, bad/vaskerom, 2 stk soverom, bi-inngang.	2 stk innvendige boder (5 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> ).
1 etasje	107	107	0	Trapp/gang, bad, 2 stk soverom, kjøkken, stue, utgang til altan på 9 m <sup>2</sup> fra kjøkken og til hage fra stue.	
<b>Sum</b>	<b>205</b>	<b>195</b>	<b>10</b>		

## Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.

- Entre/hall 11,40 m<sup>2</sup>
- Tv-stue 33,10 m<sup>2</sup>
- Gang/trapp 11,50 m<sup>2</sup>
- Bad/vaskerom 7,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 9,00 m<sup>2</sup>
- Soverom 8,90 m<sup>2</sup>
- Bi-inngang 1,30 m<sup>2</sup>
- Bod 4,80 m<sup>2</sup>
- Bod 5,20 m<sup>2</sup>

1 etasje.

- Trapp/gang 9,80 m<sup>2</sup>
- Bad 8,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 8,90 m<sup>2</sup>
- Soverom 13,30 m<sup>2</sup>
- Kjøkken 16,00 m<sup>2</sup>
- Stue 46,00 m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:* • Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen ikke vil innfri.

## Mc-garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 etasje	13	0	13		Mc-garasje.
<b>Sum</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>		

## Dobbel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 etasje	37	0	37		Dobbel garasje.
<b>Sum</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>		

## Utvendig grillhus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 etasje	8	0	8		Utvendig grillhus.
<b>Sum</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>		

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2023	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Atle Jørgensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	12	1592		0	635.3 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Søre Marikoven 62 A

### Hjemmelshaver

Jørgensen Atle

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Strusshamn/Askøy. Kort avstand til Strusshamn senter med diverse servicetilbud, restaurant og treningssenter. Askøy har flere fine og varierte turområder med blant annet Follesemarka, Kolbeinsvarden og Storevarden. Kort avstand til havnen i Strusshamn og Marikovneset med fine badeplasser. Barnevennlig med kort avstand til barnehage, Strusshamn barneskole, flere idrettsbaner og Kleppestø videregående skole. Kleppestø senter og kai ligger en kort kjøretur unna, her finner man det meste av servicetilbud/fasiliteter og hurtigbåtforbindelse til Bergen sentrum. Ca. 15 - 20 minutter å kjøring til Bergen sentrum.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendom via privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger + privat felles pumpe.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel parkering, murer, bed, belegningsstein, terrassedekker og diverse prydbusker/beplantning.

Parkering i garasje og på tomten.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt	
Infoland-ambita	15.08.2023		Gjennomgått	4	Nei	
Tegninger	15.08.2023		Gjennomgått	3	Nei	
Radonmåling	15.08.2023		Gjennomgått	2	Nei	
Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring og pr. e-post	15.08.2023		Gjennomgått	8	Nei	
Eiendomsverdi	15.08.2023		Gjennomgått	1	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 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/](http://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/FY7806>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

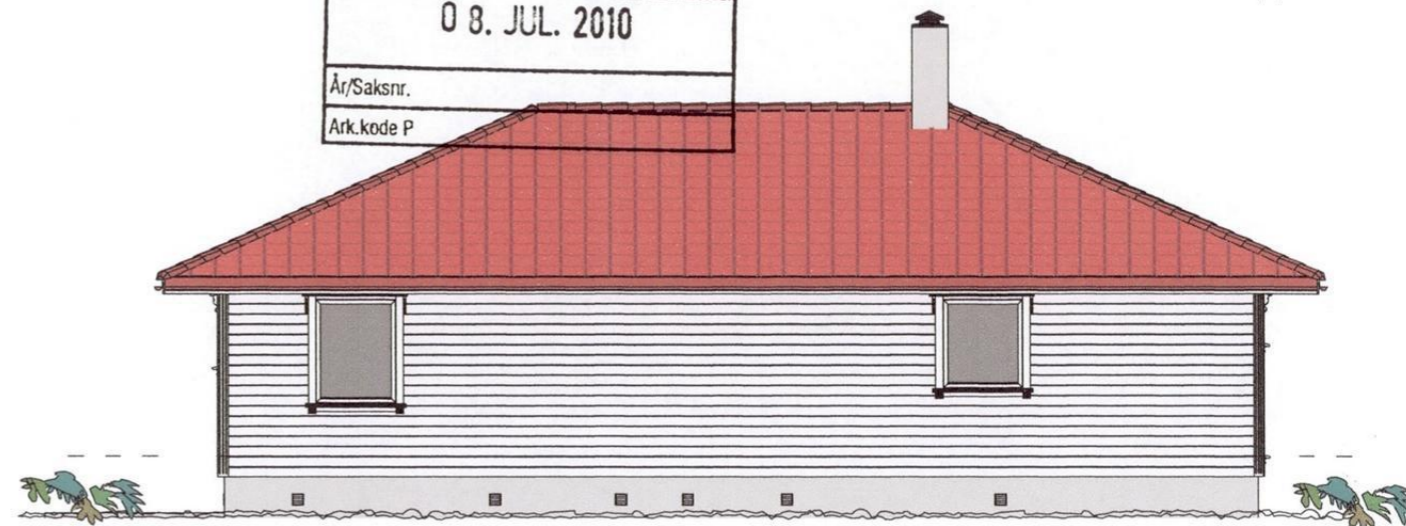
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

ASKØY KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Løpe nr.:	Saksb.:
0 8. JUL. 2010	
År/Saksnr.	
Ark.kode P	

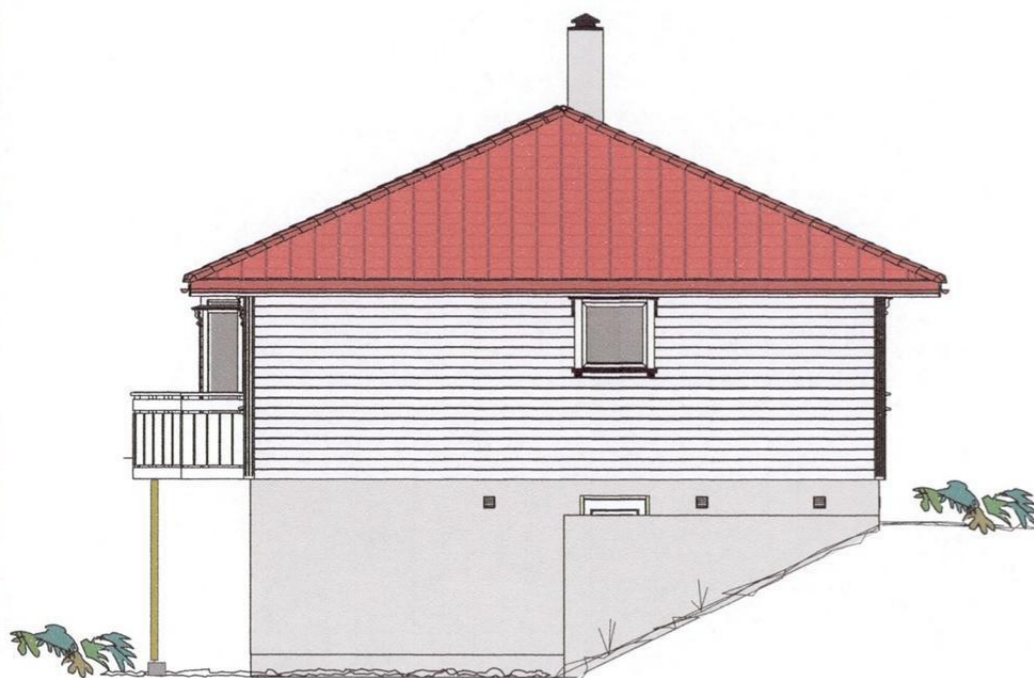
VEDLEGG E1



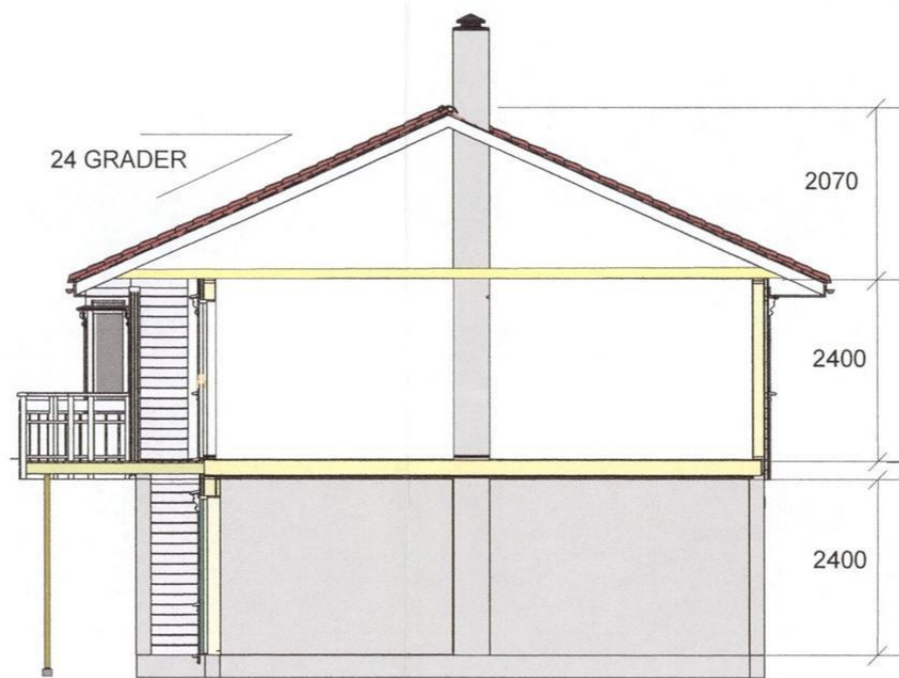
FASADE ØST



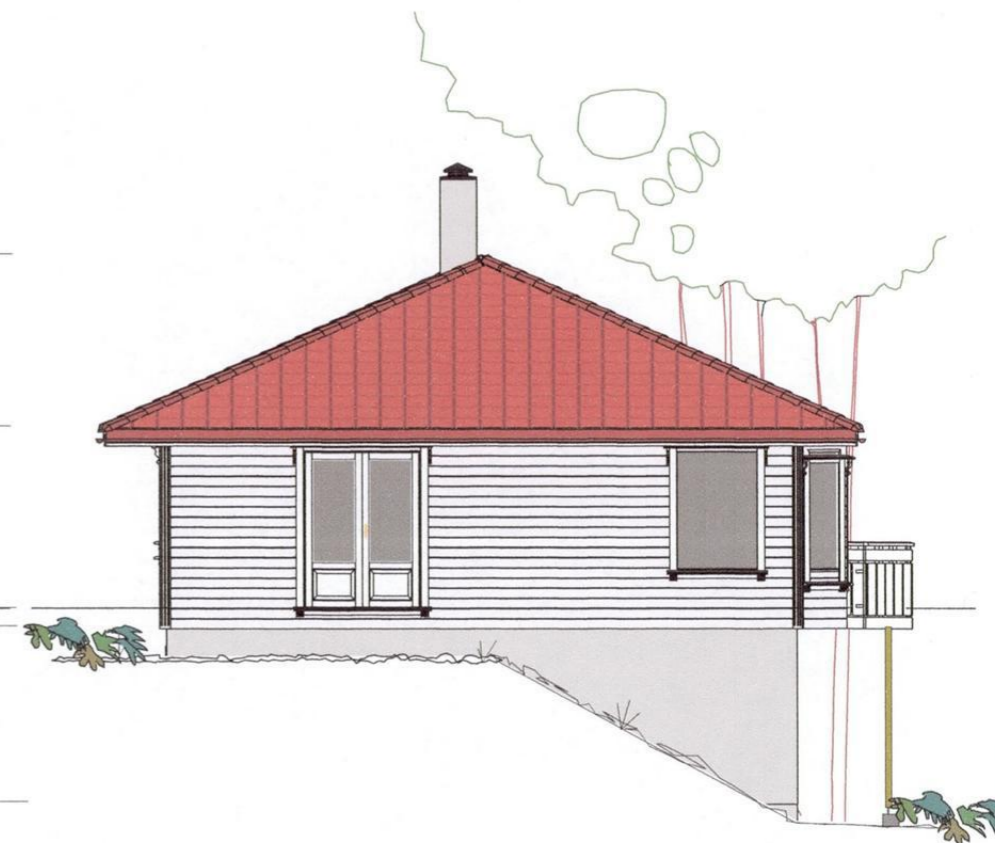
FASADE VEST



FASADE NORD



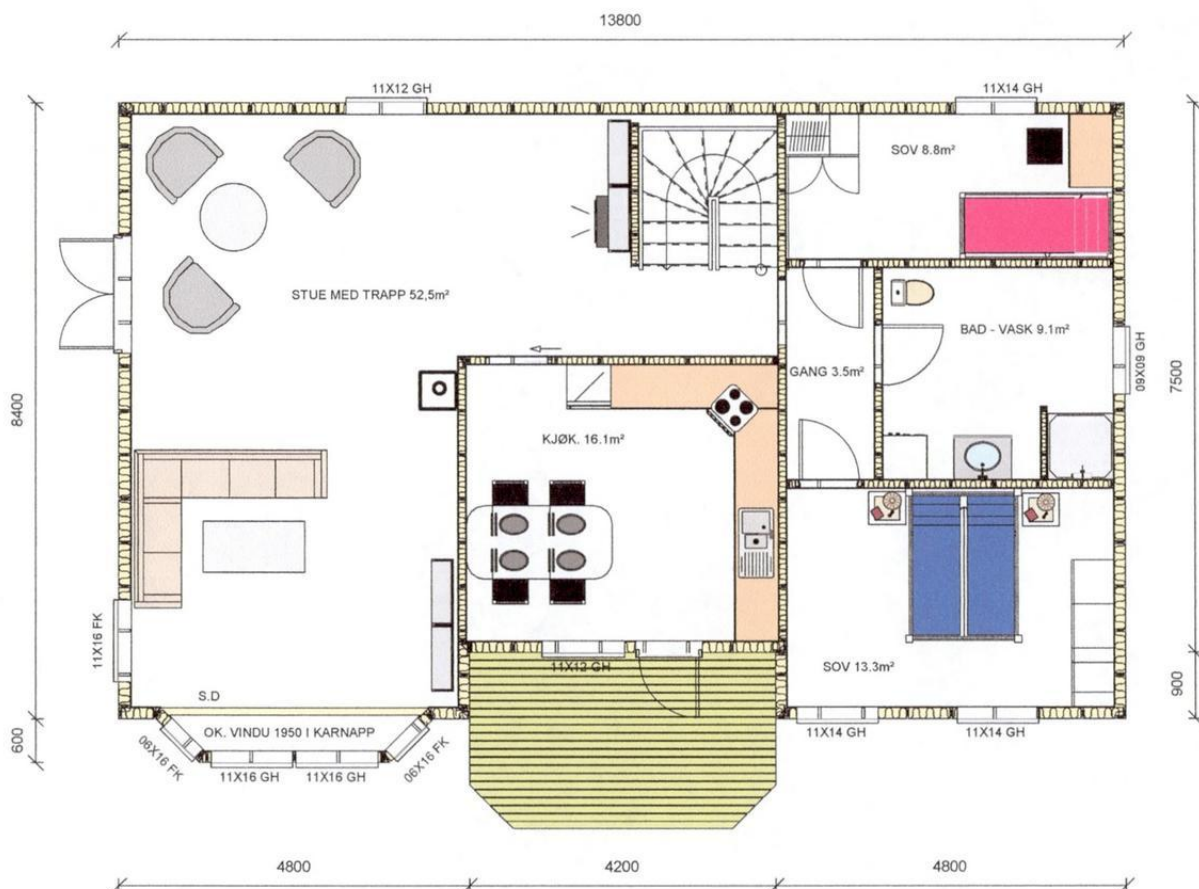
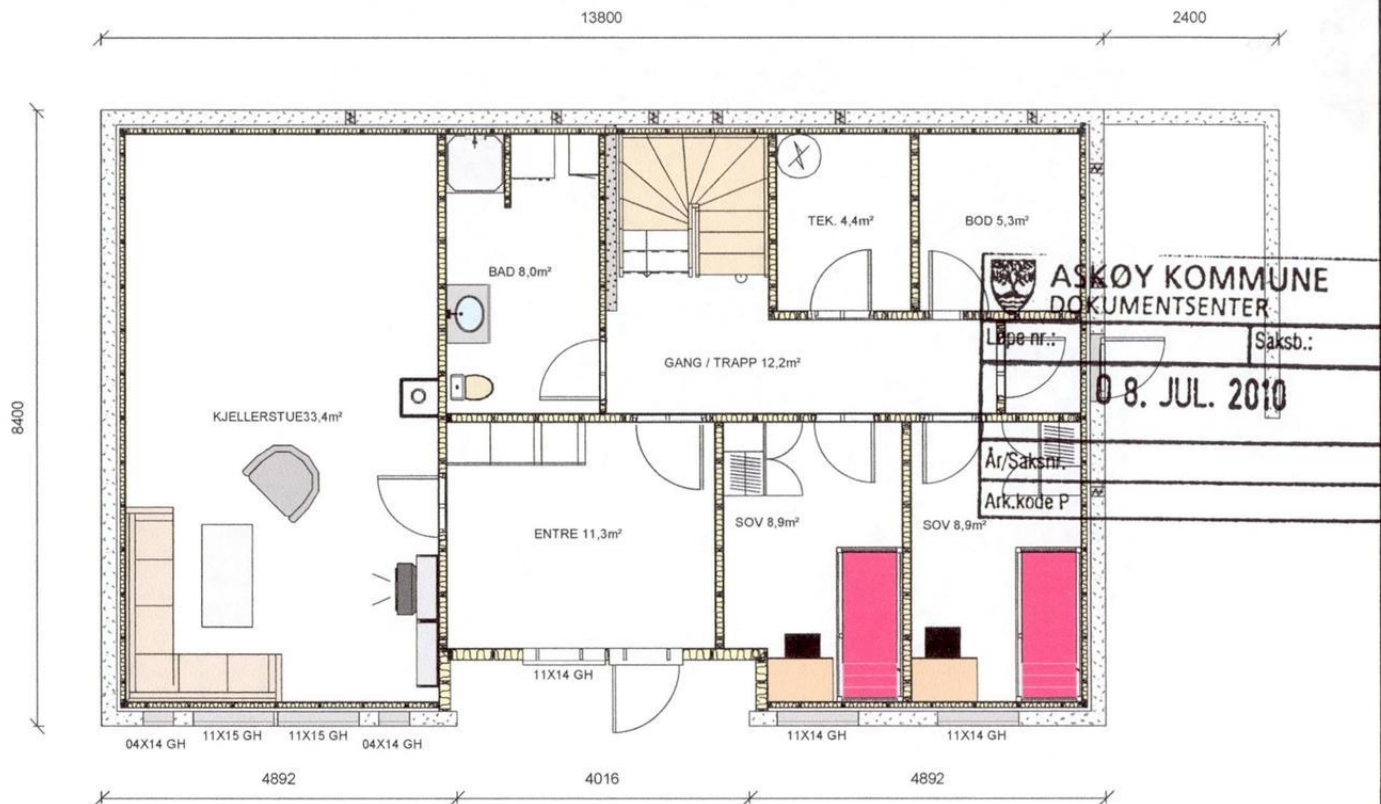
TYPISK SNITT



FASADE SØR

EMNE: FASADER ETTER ENDRING  
TILTAK: ENEBOLIG - ENDRINGSMELDING  
EIENDOM: GW 12 Bw 1592 - ASKØY KOMMUNE  
TILTAKSHAVER: ATLE JØRGENSEN  
DATO: 12.5.2010. MÅLESTOKK: 1:100 KONST: ARKITEKT H. OLSEN  
TEGN.NR: HO.994-456/3





VEDLEGG E2

DATO: 13.5.2010 MÅLESTOKK. 1:100 KONST: ARKITEKT H. OLSEN  
 EMNE: PLANTEGNINGER ETTER ENDRING, SOKKELLEILIGHET ER FJERNET  
 TILTAK: ENEBOLIG - ENDRINGSMELDING  
 TILTAKSHAVER: ATLE JØRGENSEN MOB: 46402478  
 EIENDOM: Gnr: 12 Bnr: 1592 ASKØY KOMMUNE  
 TEGN.NR: HO.994-466/4

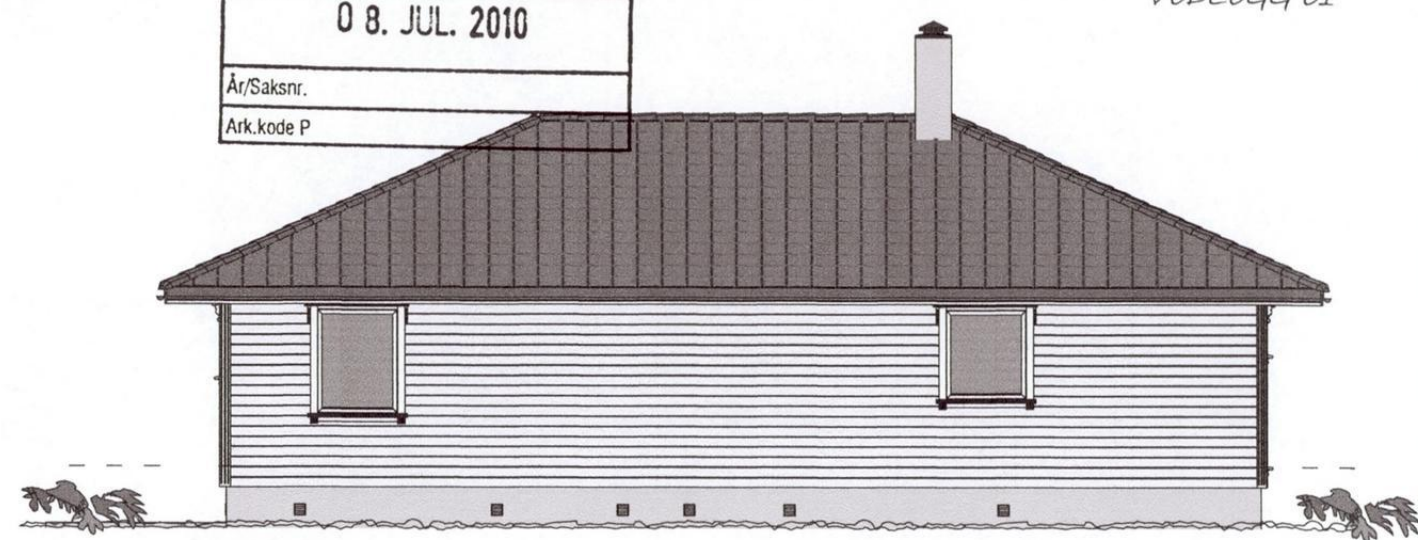


ASKØY KOMMUNE  
DOKUMENTSENTER  
Løpe nr.:      Saksb.:  
0 8. JUL. 2010  
År/Saksnr.  
Ark.kode P

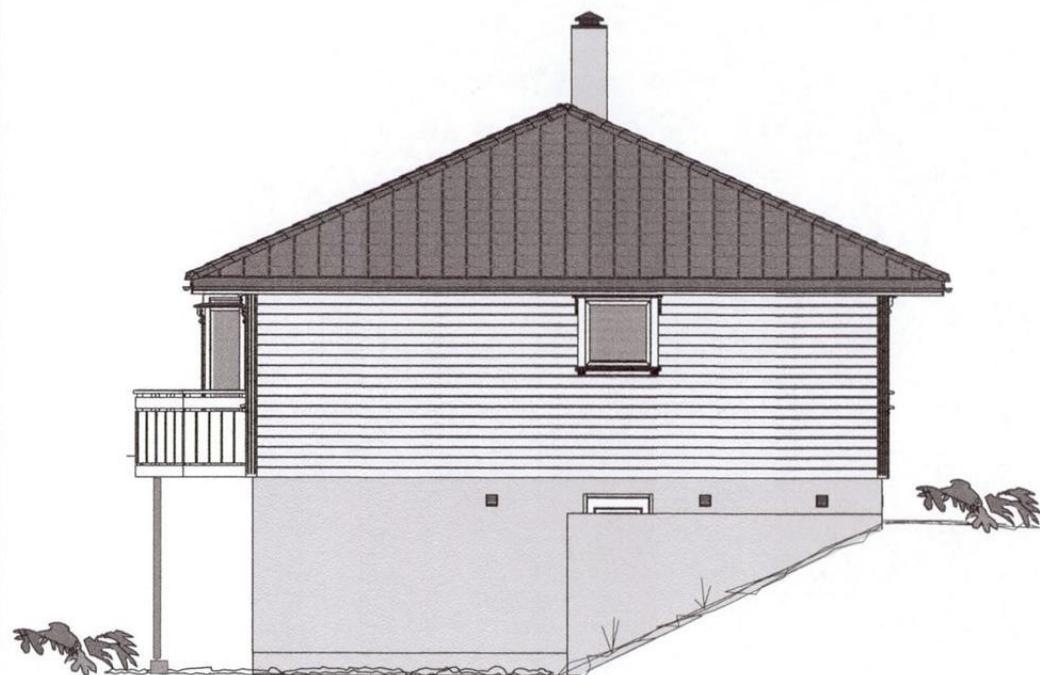
VEDLEGG E1



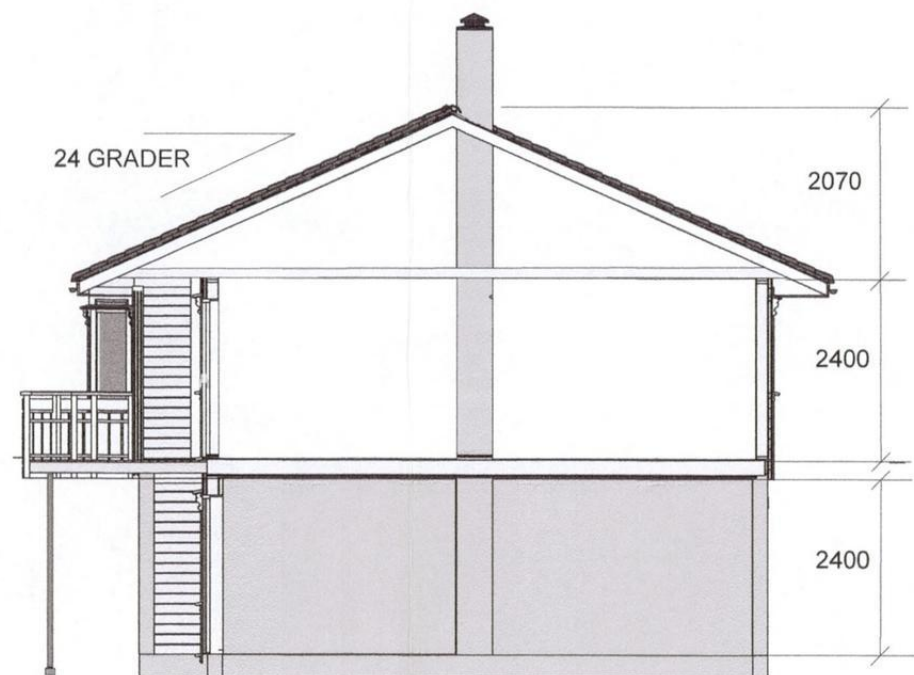
FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD



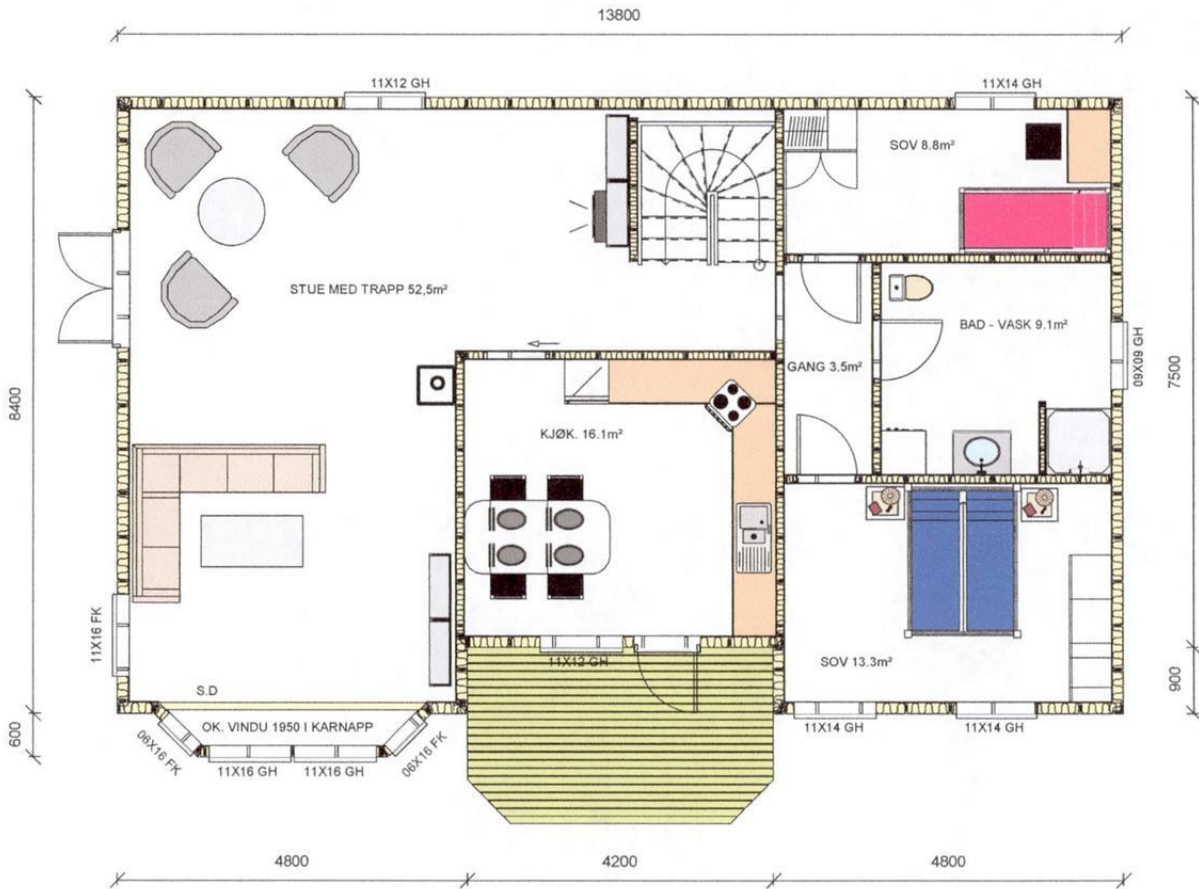
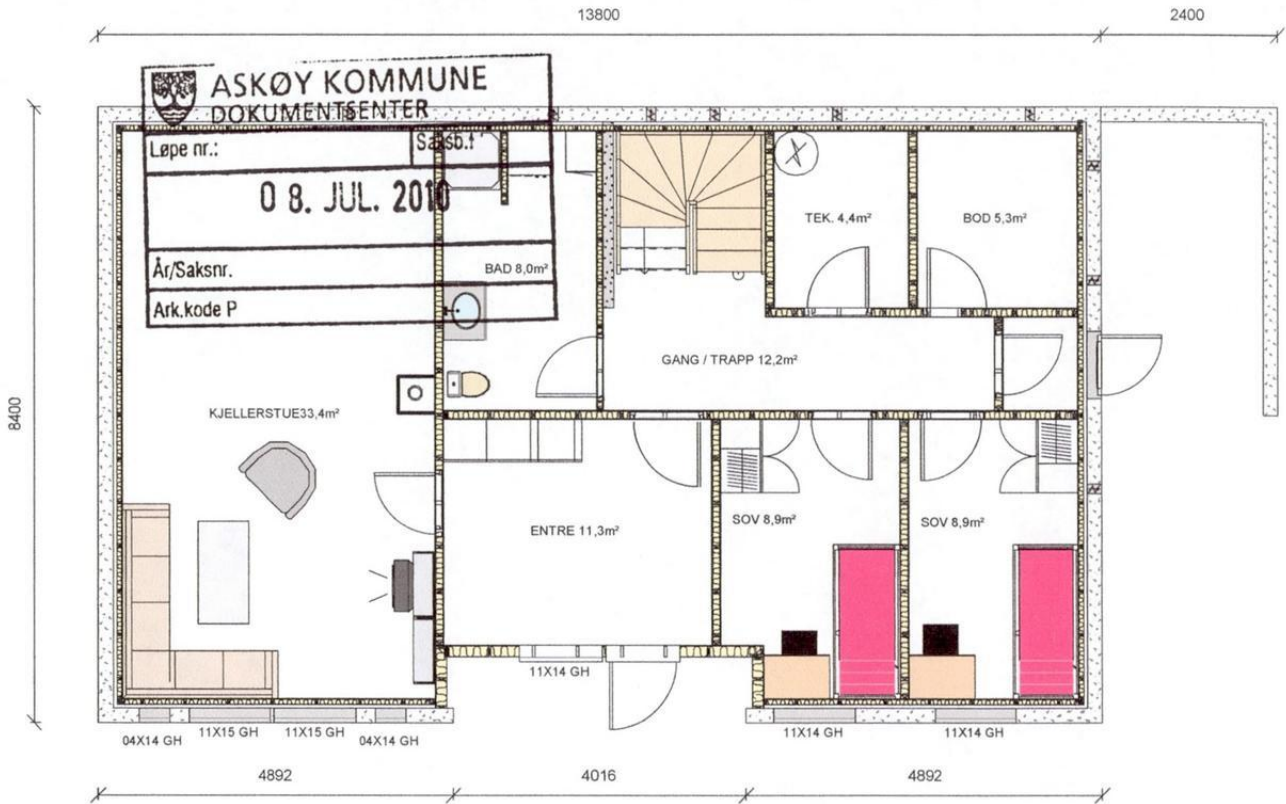
TYPISK SNITT



FASADE SØR

EMNE: FASADER ETTER ENDRING  
TILTAK: ENEBOLIG - ENDRINGSMELDING  
EIENDOM: Gnr 12 Bnr 1592 - ASKØY KOMMUNE  
TILTAKSHAVER: ATLE JØRGENSEN  
DATO: 12.5.2010. MÅLESTOKK: 1:100 KONST: ARKITEKT H. OLSEN  
TEGN.NR: HO.994-456/3



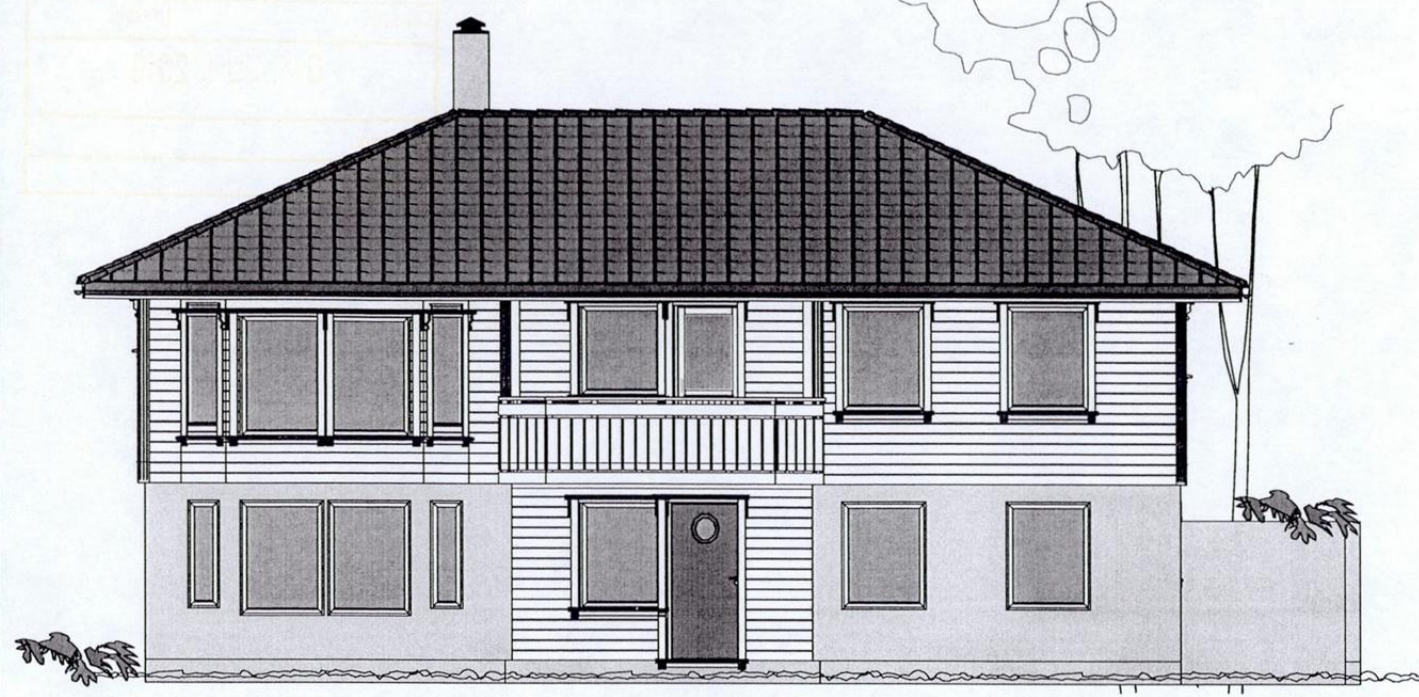


VEDLEGG E2

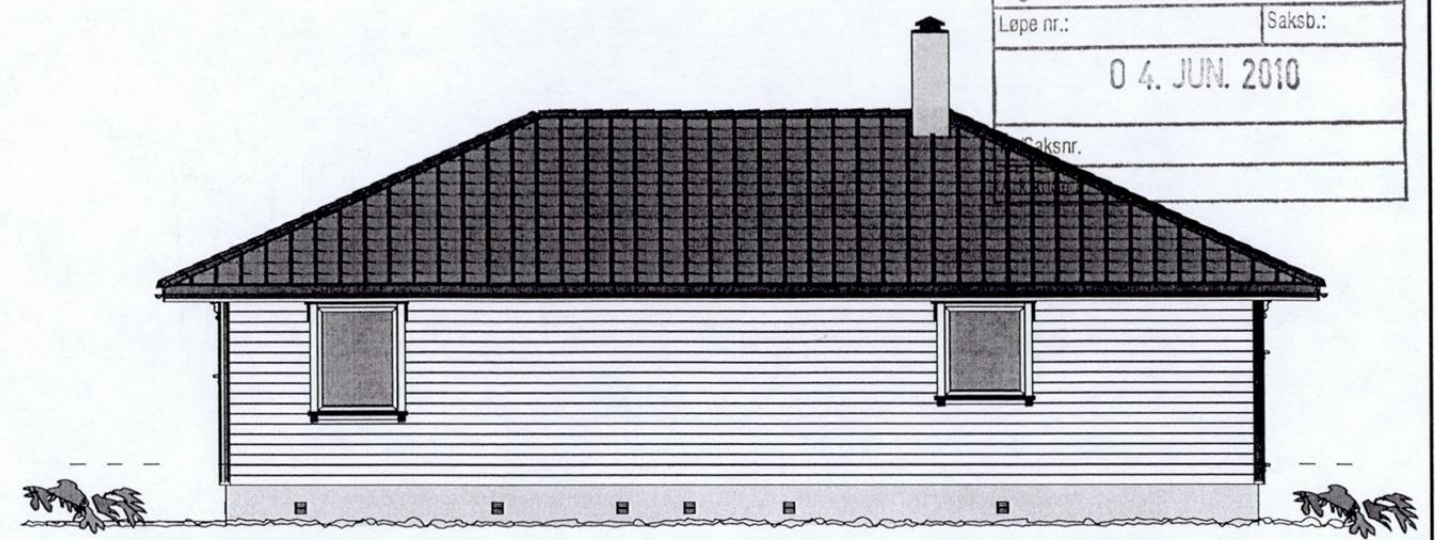
DATO: 13.5.2010 MÅLESTOKK. 1:100 KONST: ARKITEKT H. OLSEN  
 EMNE: PLANTEGNINGER ETTER ENDRING, SOKKELLEILIGHET ER FJERNET  
 TILTAK: ENEBOLIG - ENDRINGSMELDING  
 TILTAKSHAVER: ATLE JØRGENSEN MOB: 46402478  
 EIENDOM: Gnr: 12 Bnr: 1592 ASKØY KOMMUNE  
 TEGN.NR: HO.994-466/4



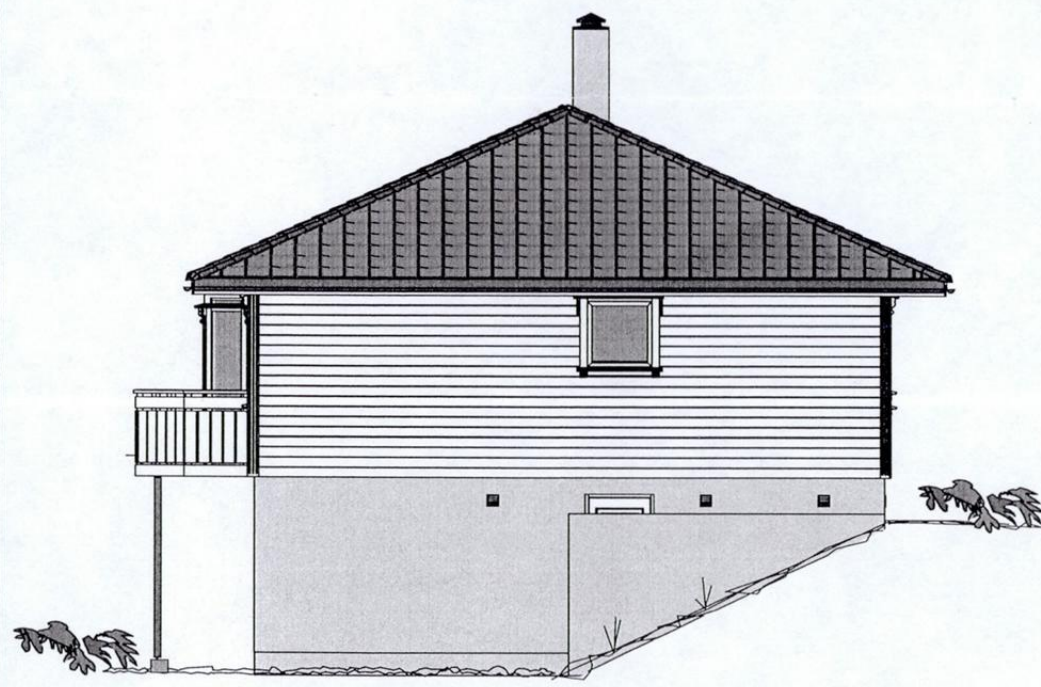
ASKØY KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Løpe nr.:	Saksb.:
0 4. JUN. 2010	
Saksnr.:	



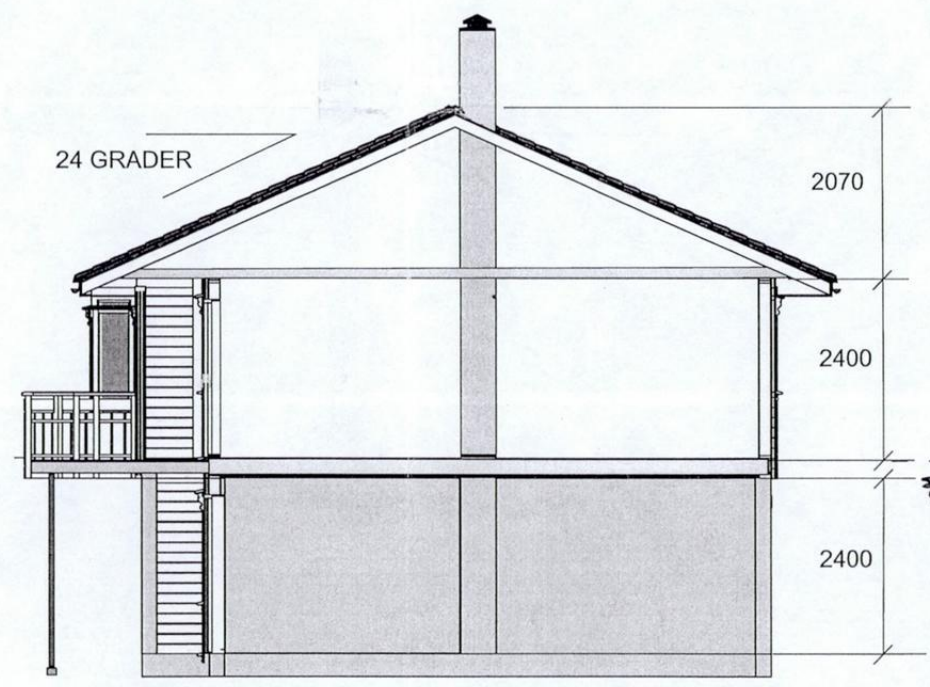
FASADE ØST



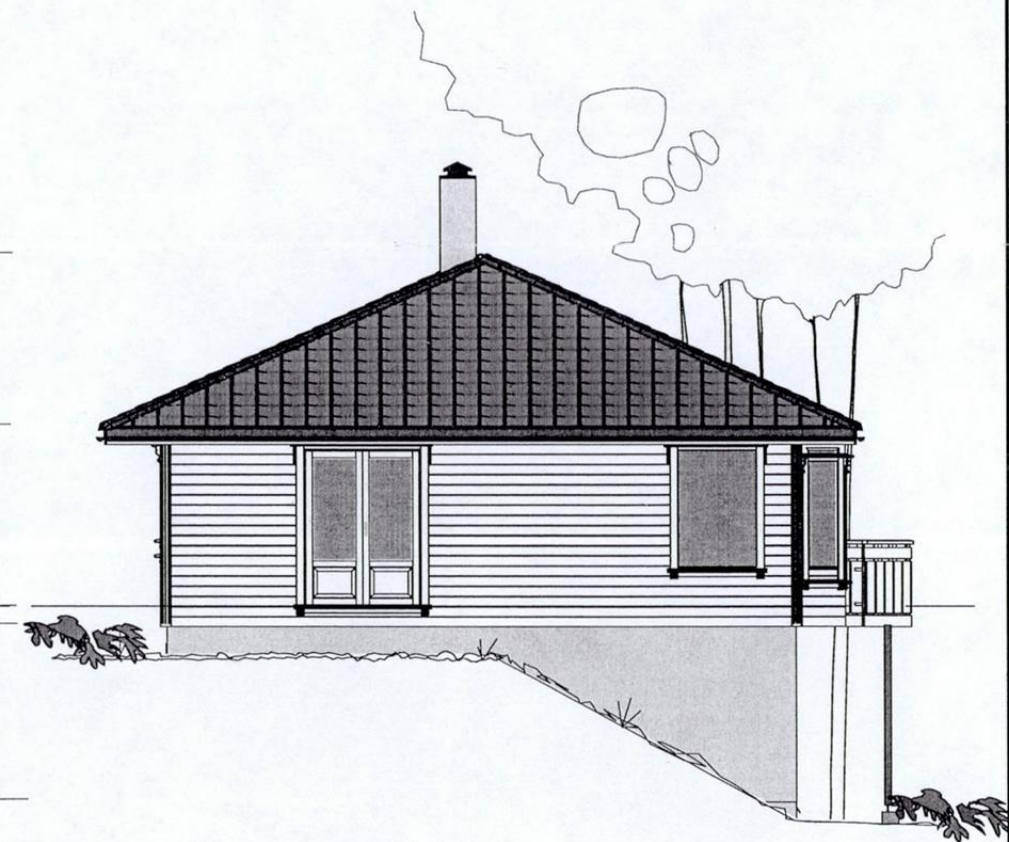
FASADE VEST



FASADE NORD



TYPISK SNITT



FASADE SØR

EMNE: FASADER ETTER ENDRING  
 TILTAK: ENEBOLIG - ENDRINGSMELDING  
 EIENDOM: Gnr 12 Bnr 1592 - ASKØY KOMMUNE  
 TILTAKSHAVER: ATLE JØRGENSEN  
 DATO: 29.05.2010 MÅLESTOKK: 1:100 KONST: ARKITEKT H. OLSEN  
 TEKN.NR: HO.994-456/3



ASKØY KOMMUNE  
Sentralarkivet

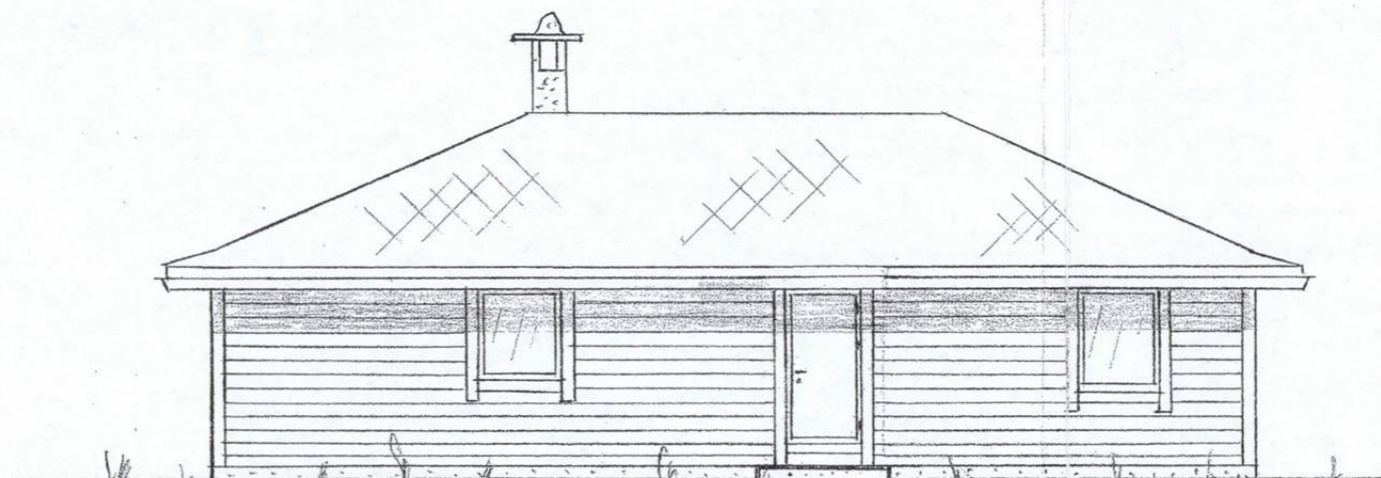
24670/04 Avd. Kinn

20 SEPT. 2004

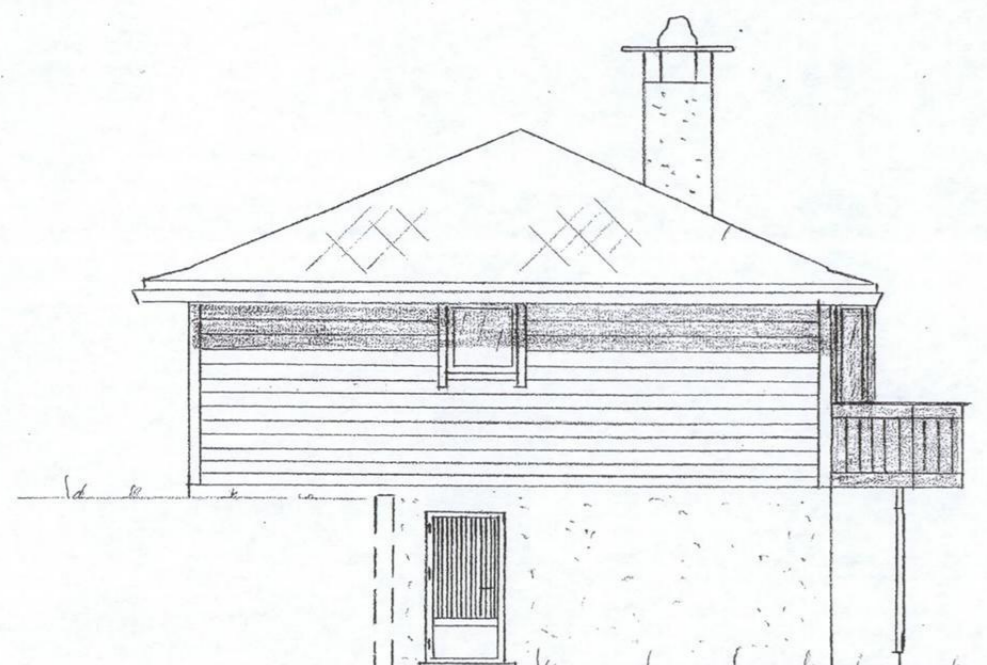
Ar/Saksnr. 04/02190  
Ark.kode P A-12/1592  
Ark.kode S L42



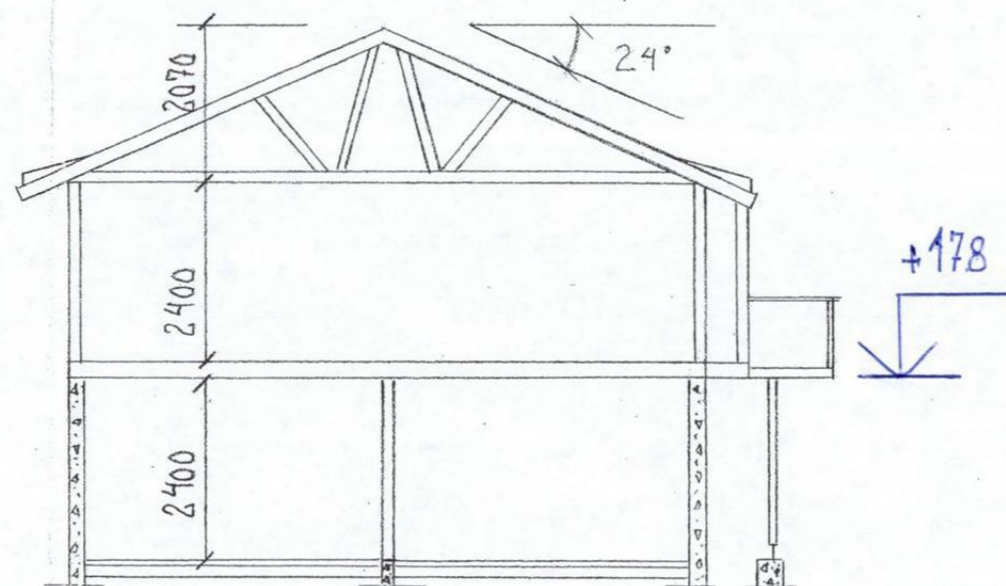
FASADE ØST



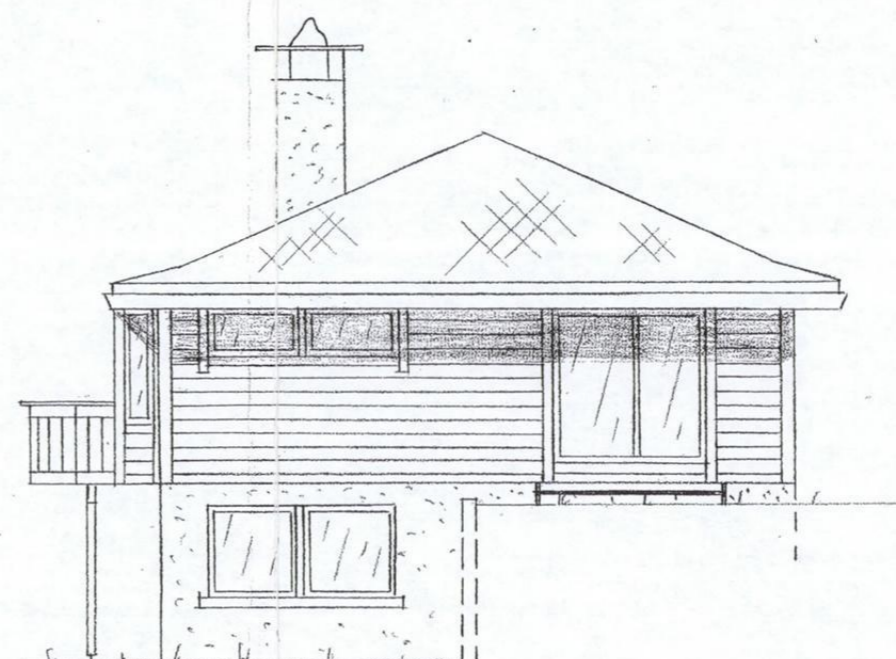
FASADE VEST



FASADE SØR



TYPISK SNITT



FASADE NORD

VEDLEGG TIL NABOVARSEL.

B5

EMNE: PLAN- SNITT- FASADER. "VILLA JØRGENSEN"		
TILTAK: ENEBOLIGH/SOKKELLEILIGHET	MALESTOKK 1:100	DATE: 16.08.2004
EIENDOM: GNR. 12, BNR. 1592 - ASKØY	TEGN.NR.: HO.994.167/2	
TILTAKSHAVER: ATLE JØRGENSEN TLF: 9343 19 06	KONST. ARKTERT H. THOMASSEN	
AREALER ETTER NS 3940: BYA: 112 m <sup>2</sup> BTA: 226 m <sup>2</sup> BRA: 203 m <sup>2</sup> BOA 185 m <sup>2</sup>		
BRA KJ.LEIL. 82.5 m <sup>2</sup>		





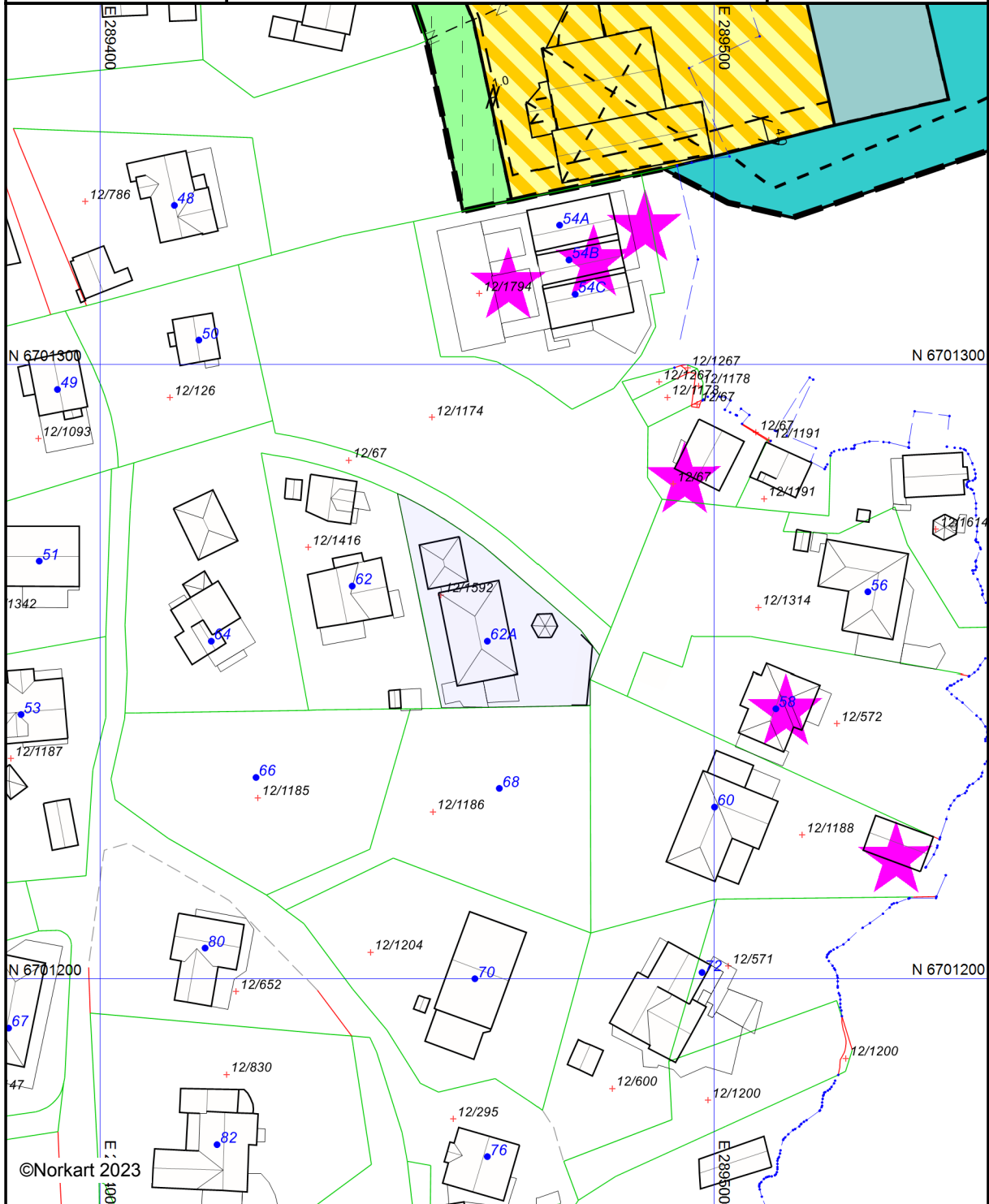
Askøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 12/1592  
Adresse: Søre Marikoven 62A  
Dato: 08.08.2023  
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 planoplysninger. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Tegnforklaring

<b>Matrikelkart</b>			
Abc	Tekst eiendom		Annen veggrunn - tekniske anlegg
•	Grunneiendom		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Hjelpelinje veg		Annen veggrunn - grøntareal
	Hjelpelinje fiktiv		Kai
	Hjelpelinje vannkant		Parkering
	Grense .lte. 13 cm		Parkeringshus/-anlegg
	Usikre grenser		<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</b>
<b>Bygningsmessige anlegg</b>			Vegetasjonsskjerm
	Vegg frittstående		<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</b>
•	Dispensasjon		Havneområde i sjø
•	Mindre endring		Småbåthavn
<b>Matrikel Adresse</b>			<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</b>
Abc	Tekstfor Vegadresse		Sikringsone - Frisikt
•	Vegadresse		Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
<b>Bygninger</b>			Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Taksprang Bunn		<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12)</b>
	Bygning		Bestemmelseområde
	Takkant		Bestemmelseområde
	Bygningsdelelinje		<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>
	Grunnmur		Sikringsonegrense
	Takoverbygg		Infrastrukturgrense
	Takoverbygg kant		Angitthensyngrense
	Trapp inntil bygg, kant		Bestemmelsegrense
	Veranda		Bestemmelsegrense
	Bygningslinje		Regulerthøyde
	Taksprang		Regulerthøyde
	Mønelinje		<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</b>			Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Garsjer i boligområder		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL2008 § 12)</b>			Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Kjøreveg		Planens begrensning
	Gang-/sykkelveg		Planens begrensning
	Gangveg		Planens begrensning
<b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</b>			Planens begrensning
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)		Faresonegrense
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)		Faresonegrense
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</b>			Formålsgrense
	Felles avkjørsel		Formålsgrense
	Felles parkeringsplass		Formålsgrense
	Felles lekeareal for barn		Formålsgrense
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>			Regulert tomtegrense
	Unyansert formål (kun for eldre planer)		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Unyansert formål (kun for eldre planer)		Byggegrense
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12)</b>			Byggegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Planlagt bebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Industri		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Lager		Regulert senterlinje
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Regulert senterlinje
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med		Frisiktslinje
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>			Regulert fotgjengerfelt
	Veg		Målelinje/Avstandslinje
	Kjøreveg		Målelinje/Avstandslinje
	Kjøreveg		Avkjørsel
	Fortau		Avkjørsel
	Fortau		Tunnelåpning
	Gang/sykkelveg	Abc	Påskrift feltnavn
	Gangveg/gangareal/gågate	Abc	Påskrift feltnavn
		Abc	Påskrift feltnavn
		Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål



# Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 08.08.2023

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	4627	<b>Gårdsnr.</b>	12	<b>Bruksnr.</b>	1592	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Søre Marikoven 62A, 5302 STRUSSHAMN								

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

Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

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> 635 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> _

## 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

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.



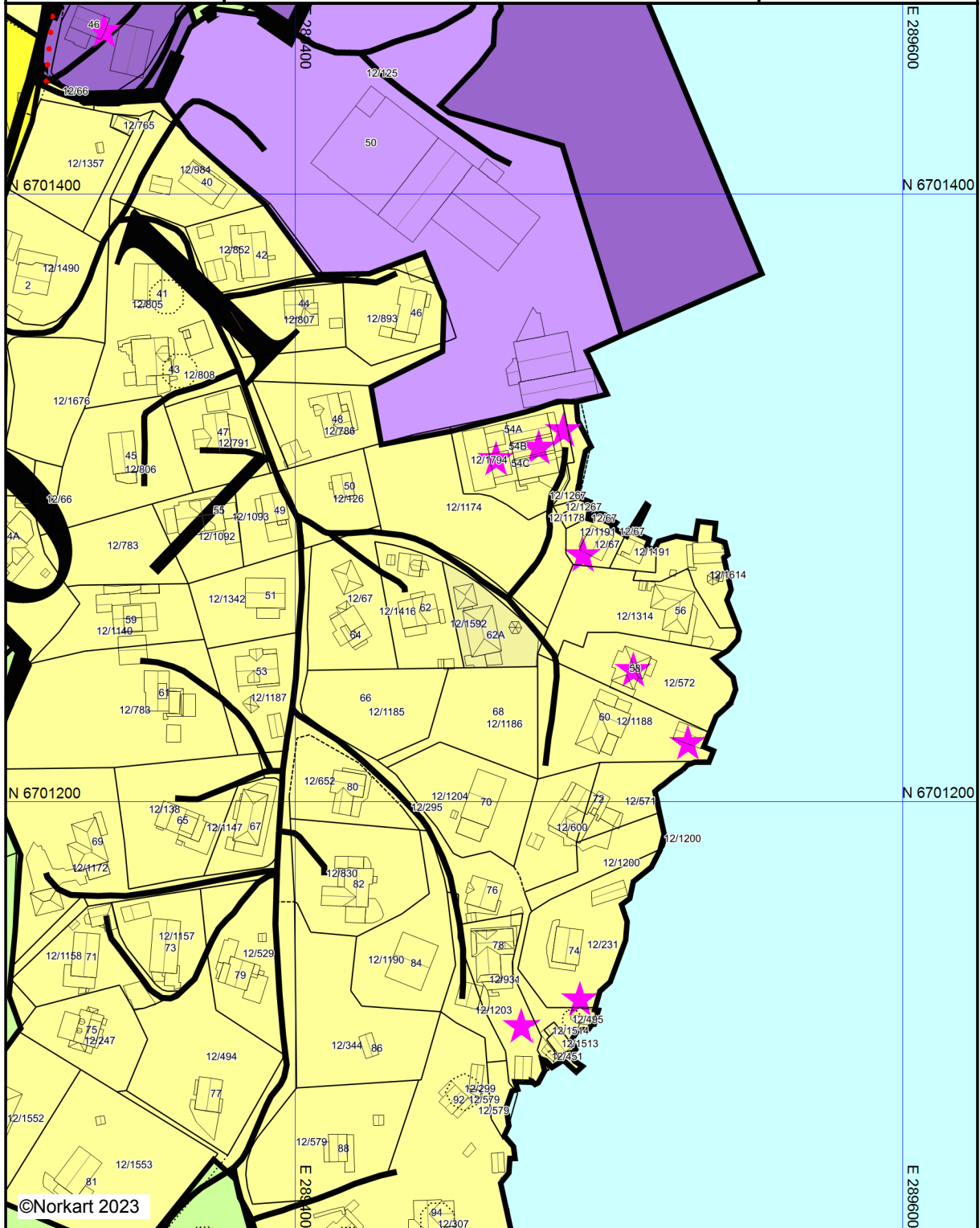
Askøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 12/1592  
Adresse: Søre Marikoven 62A  
Dato: 08.08.2023  
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		Bygning
	Mindre endring		Takkant
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>			Bygningsdelelinje
	Faresone grense		Grunnmur
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper		Takoverbygg
	Støysonegrense		Takoverbygg kant
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		Trapp inntil bygg, kant
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		Veranda
	Angitthensyngrense		Bygningslinje
	Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv		Taksprang
	Angitthensyngrense - Hensyn grønnstruktur		Mønelinje
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø		
	Båndlegginggrense nåværende		
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende		
	Båndlegging for regulering etter PBL - fremtid		
	Boligbebyggelse - nåværende		
	Boligbebyggelse - fremtidig		
	Fritidsbebyggelse - nåværende		
	Sentrumsformål - nåværende		
	Forretning - nåværende		
	Tjenesteyting - nåværende		
	Tjenesteyting - fremtidig		
	Næringsbebyggelse - nåværende		
	Næringsbebyggelse - fremtidig		
	Grav og urnelund - nåværende		
	Grav og urnelund - fremtidig		
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	Veg - nåværende		
	Havn - fremtidig		
	Grønnstruktur - nåværende		
	Friområde - fremtidig		
	LNFR-areal - nåværende		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren		
	Småbåthavn - nåværende		
	Småbåthavn - fremtidig		
	Fiske - nåværende		
	Friluftsområde - nåværende		
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende		
	Strandlinje sjø		
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Planområde		
	Planens begrensning		
	Grense for arealformål		
	Grense for arealformål		
	Hovedveg - nåværende		
	Hovedveg - framtidig		
	Hovedveg tunnel - nåværende		
	Hovedveg bro - nåværende		
	Samleveg - nåværende		
	Samleveg tunnel - nåværende		
	Adkomstveg - nåværende		
	Adkomstveg bro - nåværende		
	Gang-/sykkelveg - framtidig		
	Skipsled - nåværende		
	Småbåttled - nåværende		
	Kommune(del)plan - påskrift		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>			
	Vegg frittstående		
<i>Bygninger</i>			
	Taksprang Bunn		



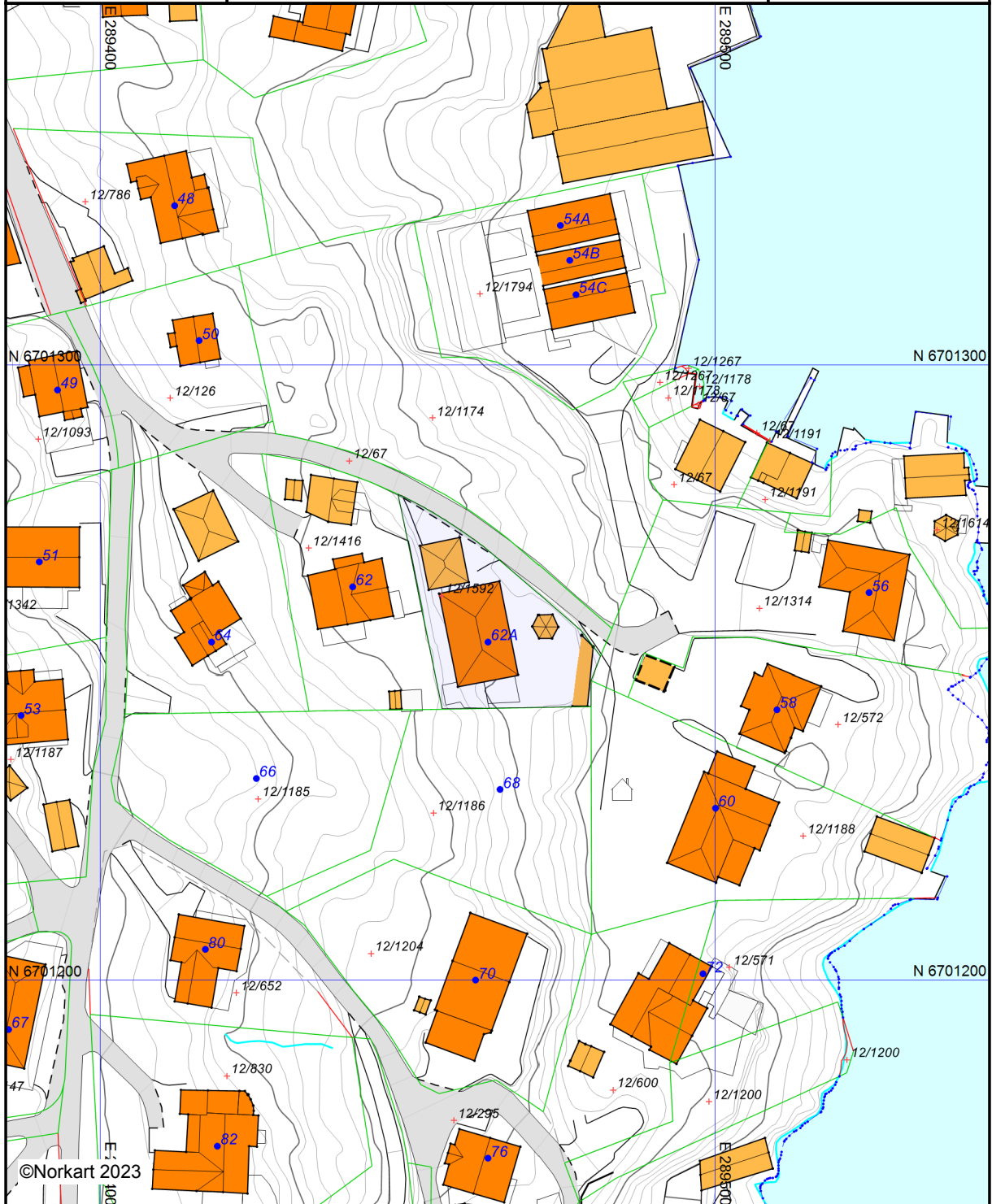
Askøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 12/1592  
Adresse: Søre Marikoven 62A  
Utskriftsdato: 08.08.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

- Abc*    Tekst eiendom
- Grunneiendom
- — — — Hjelpelinje veg
- — — — Hjelpelinje fiktiv
- — — — Hjelpelinje vannkant
- — — — Grense .lte. 13 cm
- — — — Usikre grenser

### Matrikkel Adresse

- Abc*    Tekstfor Vegadresse
- Vegadresse

### VEG

- — — — Annet vegareal
- — — — Avgrensning mot annet vegareal
- — — — Vegdekkekant
- — — — Autovern
- — — — Veg

### Høydeinformasjon

- — — — Høydekurve 5m
- — — — Høydekurve 1m

### Kyst

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

### Innsjøer og vassdrag

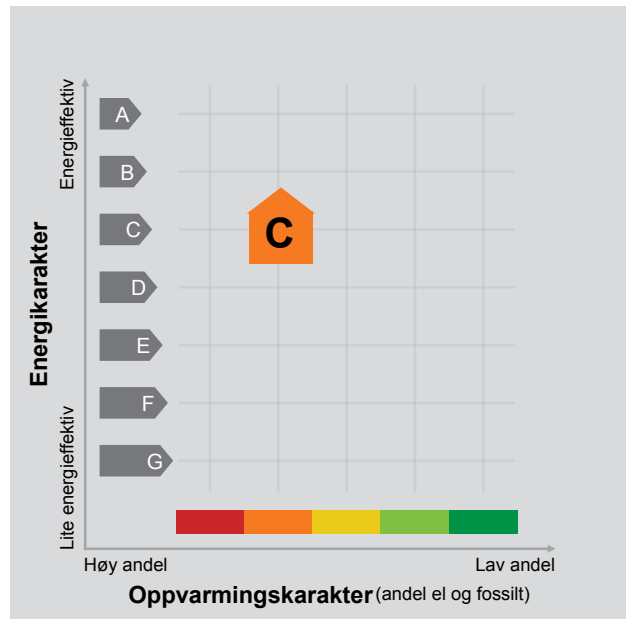
- — — — Innsjø
- — — — Innsjøkant
- — — — Elv/Bekk
- — — — Kanal/Grøft
- — — — Vegggrøft åpen

### Bygninger

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Søre Marikoven 62A
Postnummer	5302
Sted	STRUSSHAMN
Kommunenavn	Askøy
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	1592
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22996738
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	01316633-bba1-47ad-8b2c-4898ff67e556
Dato	22.08.2023



**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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2011
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	205
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Søre Marikoven 62A  
Postnummer: 5302  
Sted: STRUSSHAMN  
Kommune: Askøy  
Bolignummer: H0101  
Dato: 22.08.2023 18:56:08  
Energimerkenummer: 01316633-bba1-47ad-8b2c-4898ff67e556

Kommunennummer: 4627  
Gårdsnummer: 12  
Bruksnummer: 1592  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 22996738

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 13: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.