



Grunnkart

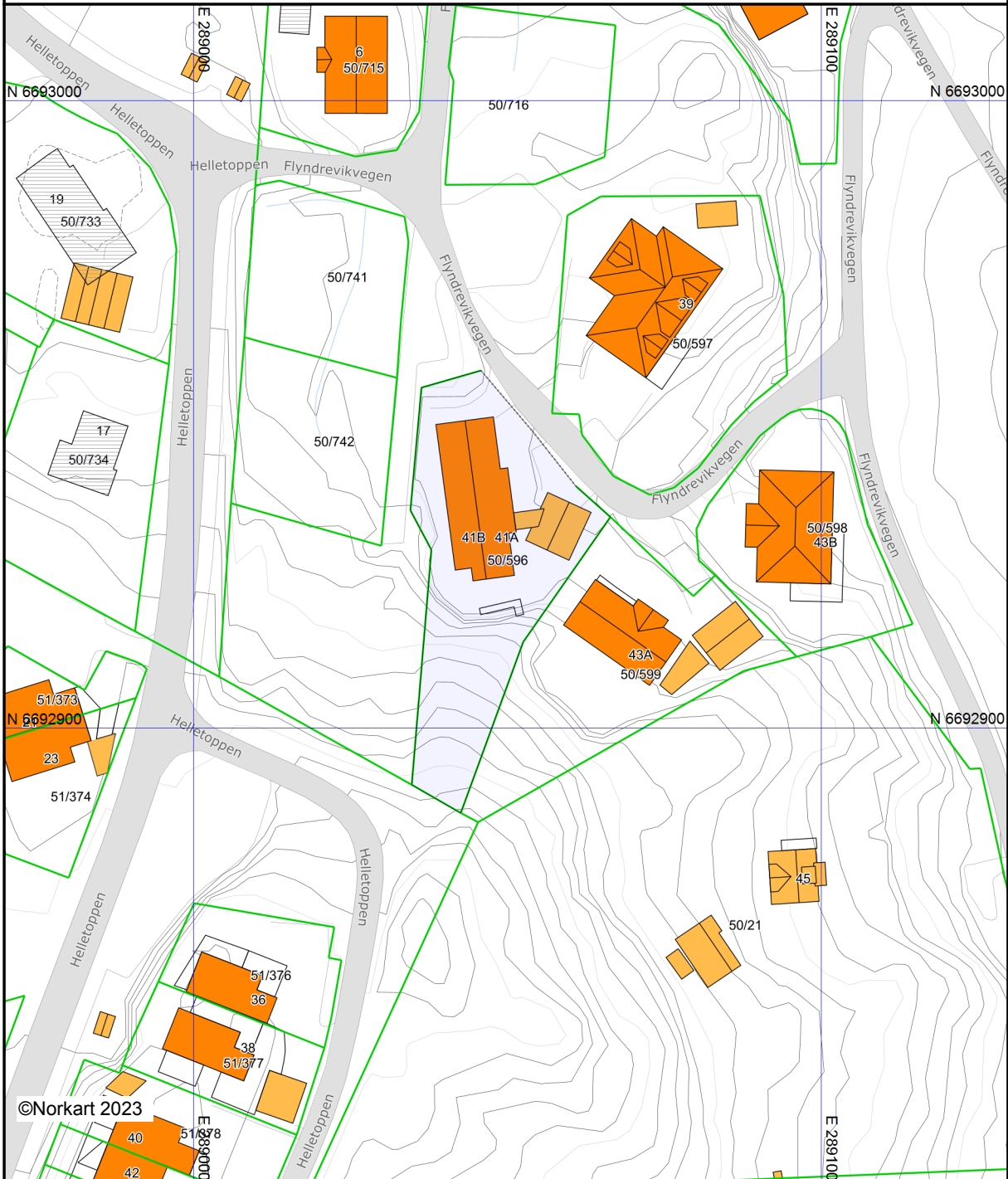


Øygarden kommune

Eiendom: 50/596
Adresse: Flyndrevikvegen 41A
Dato: 05.09.2023
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktflate	



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tilstandsrapport

 Flyndrevikvegen 41 A, 5177 BJØRØYHAMN

 ØYGARDEN kommune

 gnr. 50, bnr. 596

Areal (BRA): Enebolig med utleiedel 279 m², Garasje 44 m²



Befaringsdato: 06.09.2023

Rapportdato: 11.09.2023

Oppdragsnr.: 20209-1942

Referansenummer: UF1120

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Gyldig rapport
11.09.2023

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.

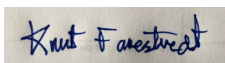
Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport.

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
- 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.

! 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 landlige og maritime omgivelser på Bjørøy.

Enebolig over 3 plan. Bygget i 2014.
Utleieleilighet i del av bolig.

1 etasje, hoveddel: Entre/gang og trapp, vaskerom, teknisk rom, bad, 2 stk soverom og 2 stk omkleddingsrom. Utgang til hage fra vaskerom, samt utgang til skiferdekke på 15 m² (dels innglasset) fra begge soverom.

1 etasje, utleiedel: Entre/gang/trapp, bad/vaskerom og soverom. Utgang til hage fra soverom.

2 etasje, hoveddel: Trapp, stue, kjøkken/spisestue, matbod, gang, bad, soverom og trapp til loft. Utgang til altan på 14 m² fra stue.

2 etasje, utleiedel: Trapp/stue/kjøkken og bod. Utgang til altan på 9 m² fra stue. Trapp videre til hems (ikke målbart areal).

Loft, hoveddel: Loftstue (ikke målbart areal).

Boligen har normal stander iht. byggeår 2014. Noen beskrevne avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Takoverbygg ved inngangsparti på ca. 30 m².

Tomten på 1 214 m² er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, natursteinsmur, skifer, bed, plen, terrassedekke, mur og fiskedam mm.

Garasje på 44 m² inkl. bod, bygget i 2014. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med utleiedel			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	92	88	4
1 etasje, utleiedel	32	32	0
2 etasje	123	121	2
2 etasje, utleiedel	32	29	3
Hems, utleiedel	0	0	0
Loft	0	0	0
Sum	279	270	9

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	44	0	44
Sum	44	0	44

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel

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

- Godkjente tegninger 1 og 2 etasje, men mangler tegninger på loft.

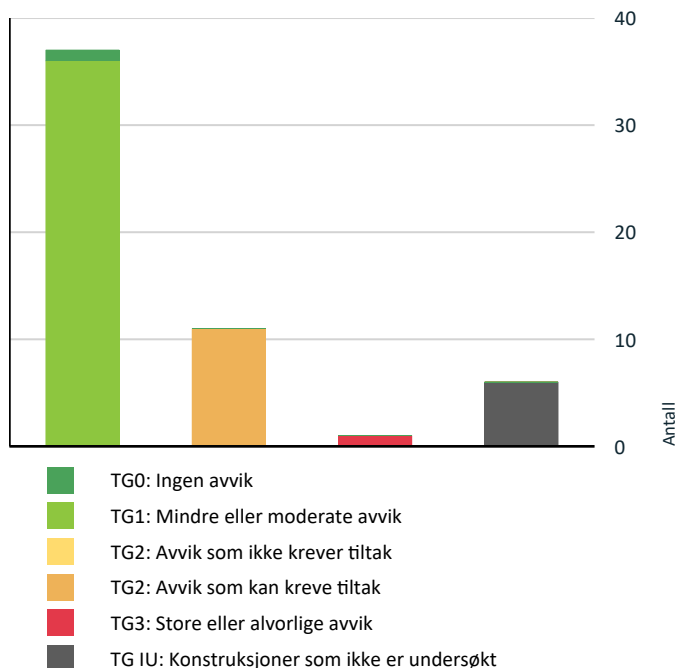
Det er ikke takstmann sitt mandat og/eller ansvar og innhente byggesak/tegninger, slik at hvis disse ikke er fremvist av eier er romløsning ikke videre vurdert utover faktisk situasjon.

Evt reklamasjoner i ettertid for rombeskrivelse/arealbetegnelse vil ikke være underskrevnes ansvar så fremt det ikke er fremvist godkjente tegninger. Brannteknisk, rømningsveier og generell lovlighet er følgelig tilsvarende.

[Gå til side](#)

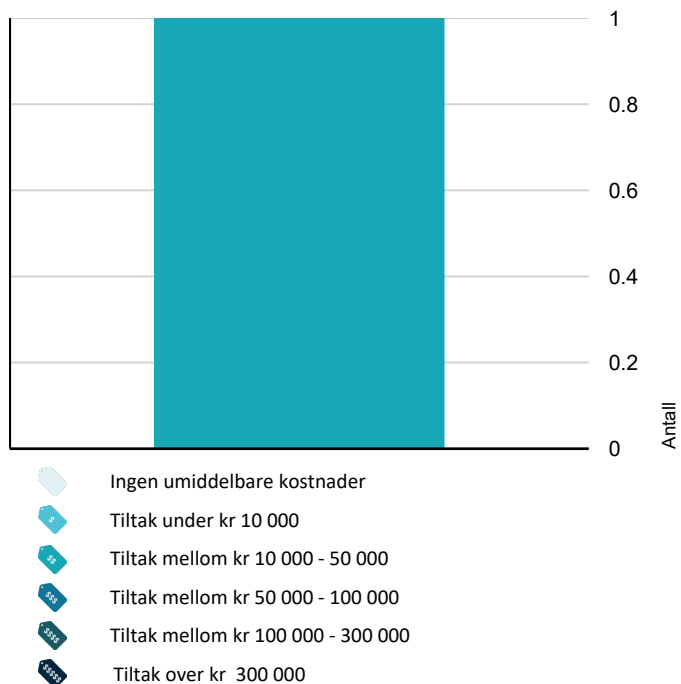
Sammendrag av boligens tilstand

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 med utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

- Trapp ved inngangsparti mangler rekkverk.
- Trapp i hage har rekkverk som ikke tilfredsstillende krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Taknedløp ledes ikke bort men ledes til steinsatte grøfter.

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

Det er avvik:

- Skade/kondens parti glassfelt (laminering).

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

Det er avvik:

- Bom i noen gulvfliser.

! Innvendig > Etasjeskillere 2 etasje [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Noe knirk registrert.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er avvik:

- Ikke tilstrekkelig membran på vegg ved batteri til utslagsvask.

! 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.

- Mindre sprekk i 1 stk gulvflis i dusjsone mot vegg.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > bad [Gå til side](#)

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

- Mangler drenshull under toalett.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

- Mangler drenshull under toalett.

! 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 våtzone, beskyttet av kabinett.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Saltak.
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 2

Renner og nedløp av metall.

Takrenner/ nedløp i metall:
Intervaller (år)
Kort = 5, middels = 10, Lang = 15

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Taknedløp ledes ikke bort men ledes til steinsatte grøfter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon

TG 1

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

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 vindspærre/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 IU

Lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 1

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.
Velux takvinduer (2 stk) på loft.

Dører

TG 1

Terrassedører:
Isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag (2 stk).
Skyvedør med isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag (2 stk).

Ytterdører:
Formpresset huntonit dørbblad med felt av isolerglass (2 stk).

Balkonger, terrasser utleiedel

TG 1

2 etasje, utleiedel:
Altan på 9 m² av impregneret materiale, rekkverk av glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

2 etasje, hoveddel:
Altan på 14 m² av impregneret trevirke, rekkverk av glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade/kondens parti glassfelt (laminerings).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig, utbedring på senere tidspunkt kan ikke utelukkes.

Utvendige trapper

TG 3

Det er registrert avvik utvendig trapp.

Utvendige trapper er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Trapper av trevirke kan knirke noe, trevirke er ikke et «dødt» materiale. Ut fra temperaturer, luftfuktighet mm vil evt knirk variere, også forhold som vekt på personer som går i trapp.

Knirk kan ikke påklages som en feil/mangel ovenfor utførende takstforetak.

Krav til høyder på rekkverk etc. er satt i byggeforskrifter fra når bolig ble oppført.

Noe avvik må påregnes da høyde rekkverk kan variere noe langs trappeløpet, det er derfor i denne rapport satt et avvik ut fra forskrift på +/- 10 % uten at dette kan påklages.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trapp ved inngangsparti mangler rekkverk.
- Trapp i hage har rekkverk som ikke tilfredsstillt krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

1 etasje, hoveddel.

Gulv: Keramiske fliser i entre/gang,

1 stavs eik parkett på resterende.

Vegger: Malt platekledning, tapet.

Himling: Malt platekledning.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

1 etasje, utleiedel.

Gulv: Keramiske fliser i entre/gang,

1 stavs eik parkett på resterende.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

2 etasje, hoveddel.

Gulv: 1 stavs eik parkett.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Takhøyde høyeste punkt parti stue ca. 460 cm.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

2 etasje, utleiedel.

Gulv: 1 stavs eik parkett, linoleum belegg i bod.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Takhøyde høyeste punkt i stue ca. 470 cm.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Loft, hoveddel.

Gulv: 1 stavs eik parkett.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Takhøyde høyeste punkt ca. 200 cm.

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/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Overflater vedr. gulvfliser

TG 2

Avvik registrert på noen gulvfliser 1 etasje, utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fliser med bom bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv mot grunn av betong 1 etasje.
Etasjeskillere av bjelkelag/ trevirke på loft.

Etasjeskillere/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Info:

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor».
Kun de deler av etasjeskiller/ gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrupper mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingnør skal flytte på tyngre møbler iht. «forskrift til avhendingslov/Tryggere bolighandel»

Forbehold:

Det tas grunnet overnevnte nødvendig forbehold om evt skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømt for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

Etasjeskillere 2 etasje

TG 2

Etasjeskillere av bjelkelag/trevirke 2 etasje.

Etasjeskillere/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Info:

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor».
Kun de deler av etasjeskiller/ gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrupper mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingnør skal flytte på tyngre møbler iht. «forskrift til avhendingslov/Tryggere bolighandel»

Forbehold:

Det tas grunnet overnevnte nødvendig forbehold om evt skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømt for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Noe knirk registrert.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendige trapper

TG 2

Hoveddel:

Trapp med malte vanger og rekkverk, bøk i trinn.
Mangler håndløper mot vegg.

Trapp til loft, hoveddel:

Trapp med malte vanger og rekkverk, bøk i trinn.
Mangler håndløper mot vegg 1 side.

Utleiedel:

Trapp med malte vanger, bøk i trinn.
Mangler håndløper største del av vegger.

Trapp til hems, utleiedel:

Trapp med stålvange og rekkverk, bøk i trinn.
Mangler håndløper mot vegg.
Åpninger i trinn over 10 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Opplyst at rekkverkene til de innvendige trappene ligger lagret på garasjeloftet.

Innvendige dører

TG 1

Hvite fylling innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Malt platekledning på vegger, malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke tilstrekkelig membran på vegg ved batteri til utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Overflater Gulv

TG 1

Våtromsbelegg med gulv-varme.

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 utslagsvask i benkeskap og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via avtrekkventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegger.

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

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

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser med gulv-varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Mindre sprekk i 1 stk gulvflis i dusjsone mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Flis med sprekk bør utbedres/skiftes.

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 2

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glassfelt, badekar, dobbel servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Mangler drenshull under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag eller tilsvarende må det gjøres tiltak.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via avtrekkventil.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt fra garderobe.
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, UMLEIEDEL > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

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

Overflater Gulv

TG 1

Keramiske fliser med gulv-varme.

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 2

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Mangler drenshull under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag eller tilsvarende må det gjøres tiltak.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via avtrekkventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt fra gang.
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.

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

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

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, beskyttet av kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bad fungerer lik dagens situasjon med dusjkabinett, blir kabinett fjernet, sørg da for at det ikke blir vannsøl/dusjet mot vindu (uegnede materiale) da dette kan resultere i skader, evt monter forheng foran vindu (som fuktbeskyttelse).

Overflater Gulv

TG 1

Keramiske fliser med gulv-varme.

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, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Ventilasjon via avtrekkventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegger.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap i børstet stål.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon, ventilator og vinskap. Waterguard.

1 stavs eik parkett på gulv.
Malt platekledning på vegger/tak.
Spotlights (halogen) i tak.
Åpen løsning mot spisestue.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

2 ETASJE, Utleiedel > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Høyglans fronter.
Laminat benkeplate med porselensvask.
- Mangler silikonfuge overgang benkeplate/vegg.
Oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap i børstet stål.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp og ventilator.

1 stavs eik parkett på gulv.
Malt platekledning på vegger/tak.
Åpen løsning mot stue/trapp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

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

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.
Aggregat for ventilasjon hoveddel plassert i teknisk rom.
Aggregat for ventilasjon utleiedel plassert i bod 2 etasje.

Anlegget er antatt fra byggeår.
Opplyst at siste service ble utført i 2023 og at filter ble skiftet i 2023.

Anlegget fungerer tilfredsstillende ifølge eier.

Varmesentral

! TG IU

CTC varmpumpe for luft/vann plassert i teknisk rom.

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

Varmtvannstank

! TG 1

200 L bereder plassert i teknisk rom.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Andre installasjoner

! TG IU

Boligen har sentralstøvsuger.
Aggregat for hoveddel plassert i teknisk rom.
Aggregat for utleiedel plassert i bod 2 etasje.

Ikke funksjonstestet, følgelig settes "TGIU".

Vannbåren varme

! TG IU

Boligen har vannbåren gulv-varme i 1 og 2 etasje.
Sentral/skap for vannbåren varme plassert i teknisk rom.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert, følgelig settes "TGIU"

Tilstandsrapport

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 teknisk rom.

Inneholder: Automatsikringer, 56 amp hovedsikring, 22 stk kurser, overspenningsvern og jordfeilbryter.

Sikringsskap plassert i entre.

Inneholder: Automatsikringer, 56 amp hovedsikring, 11 stk kurser og overspenningsvern.

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.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk av anlegg så fremt det ikke foreligger dokumentasjon/el-sjekk.

Inntak og sikringsskap

1. 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?

Ukjent

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

Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Bolig ligger over terreng/ikke inntilfylt grunnmur.

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

Ringmur av betong.

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

Terrengforhold

TG 0

Det er ikke registrert noe avvik av betydning vedr. terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Ledninger fra byggeår.

Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/ dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Årstall: 2014

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatikkelen.

Standard

Garasje på 44 m² inkl. bod.
Betong gulv og ringmur.
Lektet og kledd med liggende dobbelfalset kledning.
Saltak teknet med betong takstein.
Aluminium garasjeport med elektrisk fjernstyrt åpner.
Innlagt strøm/belysning og El-bil lader.

Lagringshems over garasje.

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

Vedlikehold

- Trapp bakside garasje til hems mangler rekkverk og håndløper.

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 (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 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 med utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1 etasje	92	88	4	Entré/gang og trapp, vaskerom, bad, 2 stk soverom, 2 stk omklingsrom, utgang til hage fra vaskerom og utgang til skiferdekke på 15 m ² (dels innglasset) fra begge soverom.	Teknisk rom
1 etasje, utleiedel	32	32	0	Entré/gang/ trapp, bad/vaskerom, soverom, utgang til hage fra soverom.	
2 etasje	123	121	2	Trapp, stue, kjøkken, spisestue, gang, bad, soverom, trapp til loft, utgang til altan på 14 m ² fra stue.	Matbod
2 etasje, utleiedel	32	29	3	Trapp/stue, kjøkken, utgang til altan på 9 m ² fra stue.	1 stk innvendig bod
Hems, utleiedel	0	0	0	Trapp til hems (ikke målbart areal).	
Loft	0	0	0	Loftstue (ikke målbart areal)	
Sum	279	270	9		

Kommentar

Arealer pr rom:

1 etasje, hoveddel.

- Entre/gang og trapp 23,70 m²
- Vaskerom 11,60 m²
- Teknisk rom 4,20 m²
- Bad 10,10 m²
- Soverom 14,10 m²
- Omkleddingsrom 3,10 m²
- Soverom 14,40 m²
- Omkleddingsrom 5,50 m²

1 etasje, utleiedel.

- Entre/gang og trapp 8,30 m²
- Bad/vaskerom 6,50 m²
- Soverom 15,80 m²

2 etasje, hoveddel.

- Trapp 4,40 m²
- Stue 44,60 m²
- Kjøkken/spisestue 45,30 m²
- Matbod 1,80 m²
- Gang 4,20 m²
- Bad 5,60 m²
- Soverom 9,40 m²
- Trapp til loft 3,00 m²

2 etasje, utleiedel.

- Trapp/stue og kjøkken 27,50 m²
- Bod 3,40 m²

Hems, utleiedel (ikke målbart areal).

Trapp opp til hems med gulvflate på 9 m² uavhengig av måleregler.

Loft, hoveddel (ikke målbart areal).

Loftstue med gulvflate på ca. 39 m² uavhengig av måleregler.

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.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht.

«Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Godkjente tegninger 1 og 2 etasje, men mangler tegninger på loft.

Det er ikke takstmann sitt mandat og/eller ansvar og innhente byggesak/tegninger, slik at hvis disse ikke er fremvist av eier er romløsning ikke videre vurdert utover faktisk situasjon.

Evt reklamasjoner i ettertid for rombeskrivelse/ arealbetegnelse vil ikke være underskrevet ansvar så fremt det ikke er fremvist godkjente tegninger. Brannteknisk, rømningsveier og generell lovlighet er følgelig tilsvarende.

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: • Mrk: Loft har ingen godkjente rømningsveier.

• 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.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	44	0	44		Garasje inkl. bod.
Sum	44	0	44		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2023	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Pia Anita Hilseth Anonsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	50	596		0	1213.8 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Flyndrevikvegen 41 A

Hjemmelshaver

Anonsen Helge Oddvar, Anonsen Pia Anita Hilseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i landlige og maritime omgivelser på Bjørøy. Mange fine og varierte turmuligheter, samt kort vei til badeplasser, fiske og friluftaktiviteter. Ca. 4 km til fastland via tunnel under fjorden med videre kort avstand til blant annet Alvøen hvor man finner roklubb og ridesenter mm. Ca. 10-15 minutters kjøring til Vestkanten med de fleste servicetilbud/fasiliteter, Vannkanten, ishall og bowling. Til Øygarden Rådhus og Sartor storsenter med alle daglige servicetilbud tar det ca. 15 minutter med bil.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Arealet er opparbeidet med takoverbygg på ca. 30 m² ved inngangsparti, asfaltert innkjørsel/parkering, natursteinsmurer, skifer, bed, plen, terrassedekke, murer mm. "Fiskedam" med naturlig vannsildring fra fjell (overvann ledes bort i rør).

Parkering i garasje og på tomten.

Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper
- Støttemurer
- Installasjoner utenfor bygningen
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	06.09.2023		Gjennomgått	2	Nei
Infoland - ambita	06.09.2023		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi	06.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring og pr. e-post	06.09.2023		Gjennomgått	3	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 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/UF1120>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Flyndrevikvegen 41A, 5177 BJØRØYHAMN

05 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Flyndrevikvegen 41A

Postadresse

Flyndrevikvegen 41A

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 av oss i 2012-13. Innflyttet juni 2013.

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.

Sammenhengende siden det stod ferdig i juni 2013, altså 10 år.

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Anonsen, Helge Oddvar

Medselger

Anonsen, Pia Anita Hilseth

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2 fliser i våtsonen i hovedbad ble skiftet da de var sprukket. Gjort av byggherre på reklamasjon. Kloakklukt fra toalett i hovedbad. Fikset av fagfolk som reklamasjon. Ingen lukt siden.

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt opp glasskyvedører under terrasse mot nord. Ikke byggemeldt.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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?

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp elbil lader i garasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp sikring og strømkabel til utvendig massasjebad. Gjort av elektriker privat.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Privat

10.2.6 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

Privat vannledning og avløp til slamavskiller.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Lukt fra toalett i hovedbad. Utbedret på garanti.

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

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedret kloakkluft fra toalett hovedbad.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

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

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

Rotor på ventilasjonsanlegg og utvendig føler er reparert og skiftet i 2022/23. Ene termeraturføler/termostat til vannbåren varme er defekt.

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

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

Ventilasjonsanlegg reparert.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

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

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Skyvedører i glass under terrasse mot nord er ikke omsøkt.

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

Ja Nei



25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2019

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Hems/halv etg. 3 etg. brukes i dag som soverom. Var ikke tegnet inn/godkjent som dette.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det finnes ubebygde tomter i umiddelbar nærhet som forventes å bli bygget ut i fremtiden.

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:

Det er lagt radonduk under hele boligen og laget radonbrønner med perforert grør i grus under såle og avtrekksvifte over tak.

Slange og munnstykke på sentralstøvsuger må skiftes.



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 92876897

Egenerklærings skjema


Name
Anonsen, Pia Anita Hilseth

Date
2023-09-06

Name
Anonsen, Helge Oddvar

Date
2023-09-05

Identification

 **Anonsen, Pia Anita Hilseth**

Identification

 **Anonsen, Helge Oddvar**



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

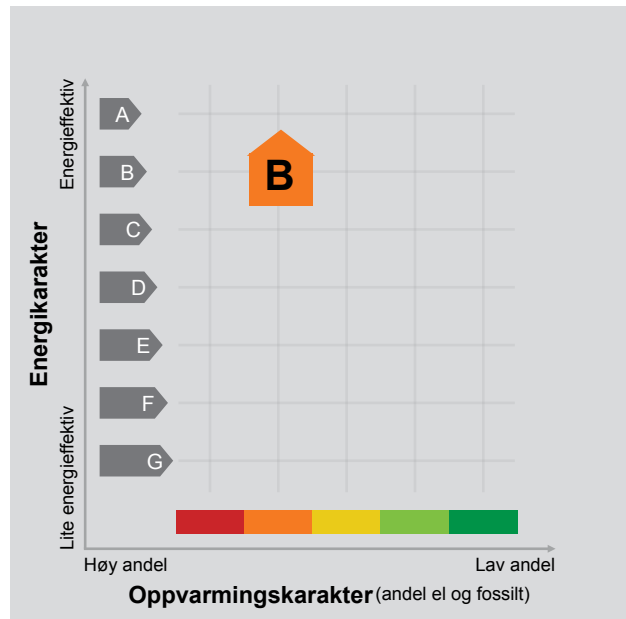
Anonsen, Pia Anita Hilseth
Anonsen, Helge Oddvar

06/09-2023
13:07:38
05/09-2023
13:31:50

BANKID_MOBIL
E
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Flyndrevikvegen 41A
Postnummer	5177
Sted	BJØRØYHAMN
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	596
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300384623
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	541eb604-6c18-4684-bf2b-38f73ae07721
Dato	05.09.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklime 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	311
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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, 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Flyndrevikvegen 41A
Postnummer: 5177
Sted: BJØRØYHAMN
Kommune: Øygarden
Bolignummer: H0101
Dato: 05.09.2023 9:42:40
Energimerkenummer: 541eb604-6c18-4684-bf2b-38f73ae07721

Kommunennummer: 4626
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 596
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300384623

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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.

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: 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.

 <p>Fjell kommune Postboks 184</p> <p>5342 STRAUME</p>	Ferdigattest			
	Saksnr 2011/2717		Løpenr 11444/2014	
	Eigedom/byggjestad Flyndrevikvegen 41 / 5177 BJØRØYHAMN			
	Gnr 50	Bnr 596	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Berland Bygg AS Janaflaten 30 5179 GODVIK	Tiltakshavar (namn og adresse) Helge Anonsen Flyndrevikvegen 41 5177 BJØRØYHAMN
---	--

Spesifikasjon		
Dykkar søknad		
Motteke 23.08.2013, komplett 19.05.2014		
Tiltak/bygg:		
Nye bygg, anlegg / Bustad med 2 brukseiningar og garasje		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato	Vedtaknr
Delegert plan- og utbyggingssjefen	28.03.2012	12/195
Delegert plan- og utbyggingssjefen	17.07.2013	13/522
Dato og versjonsnr. frå oppdatert gjennomføringsplan		
Versjonsnr. C, datert 10.03.2014		
Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningslinjer.		
Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 21-10.		
Merknader:		
Tryggleiksavstand frå høgspennlinje til bygg er ikkje i samsvar med avstandskrava, jf. skriv frå BKK datert 08.11.2013.		
<p>Seksjonssjef i BKK skriv i e-post av 08.04.2014: «En har på grunn av at hus og garasje som er bygget for nærme linje i Flyndreviken på Bjørøy avtalt at BKK Nett skal skifte ut linje i et spenn til isolert linje. BKK Nett har i dag hatt møte med ny utbygger som skal bygge boligfelt i samme område. I den forbindelse skal linje som er bygget for nært linje rives og erstattes med kabel. Dette arbeidet vil bli påbegynt i juli i år og ferdigstilt i løpet av høsten. Avstandskrav til linje er for å sikre mot potensiell skade i hele linjen sin levetid. Ut fra en risikovurdering, basert på den korte restlevetid til linje og årstid så anser ikke BKK Nett det som en risiko for at linje kan stå inntil den er erstattet med kabel. Dette gjør at tidligere avtale om å skifte ut linje til isolert linje utgår».</p>		
Plan- og utbyggingssjefen vurderer etter risikovurdering frå BKK, at det kan utstedast ferdigattest. Det er ein føresetnad at linje vert erstatta med kabel hausten 2014. Dersom linje ikkje vert erstatta av kabel innan 01.12.2014 vil ferdigattesten opphøyre.		

Underskrift		
Stad	Dato	Stempel/underskrift
Straume	20.05.2014	Norstein Gjengedal



Kopi til			
Økonomiavdeling	her		
FjellVAR	monica.falck@fjellvar.as		
Helge Anonsen	Flyndrevikvegen 41	5177	BJØRØYHAMN



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	596	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flyndrevikvegen 41A, 5177 BJØRØYHAMN								

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

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	Delareal 1 214 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 214 m ² KPHensynsonenavn H190_10 KPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 1 214 m ² KPHensynsonenavn H220_1 KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 1 214 m ² KPHensynsonenavn H900_90 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

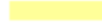
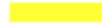





Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

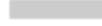


Id	124620070015
Navn	173 RP Gjerdet, N.Bjørøyna (50-4,del mfl)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3835/20070015.pdf
Delarealer	Delareal 478 m ² Formål Høyspenningsanlegg Feltnavn HØYSPENT
	Delareal 1 211 m ² Formål Boliger Feltnavn B
	Delareal 2 m ² Formål Felles grøntareal Feltnavn FGA

Tegnforklaring

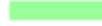
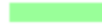

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig

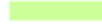
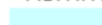




Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Parkering - fremtidig








Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig



Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Naturområde vann - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende








Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Farled - nåværende



Øygarden kommune

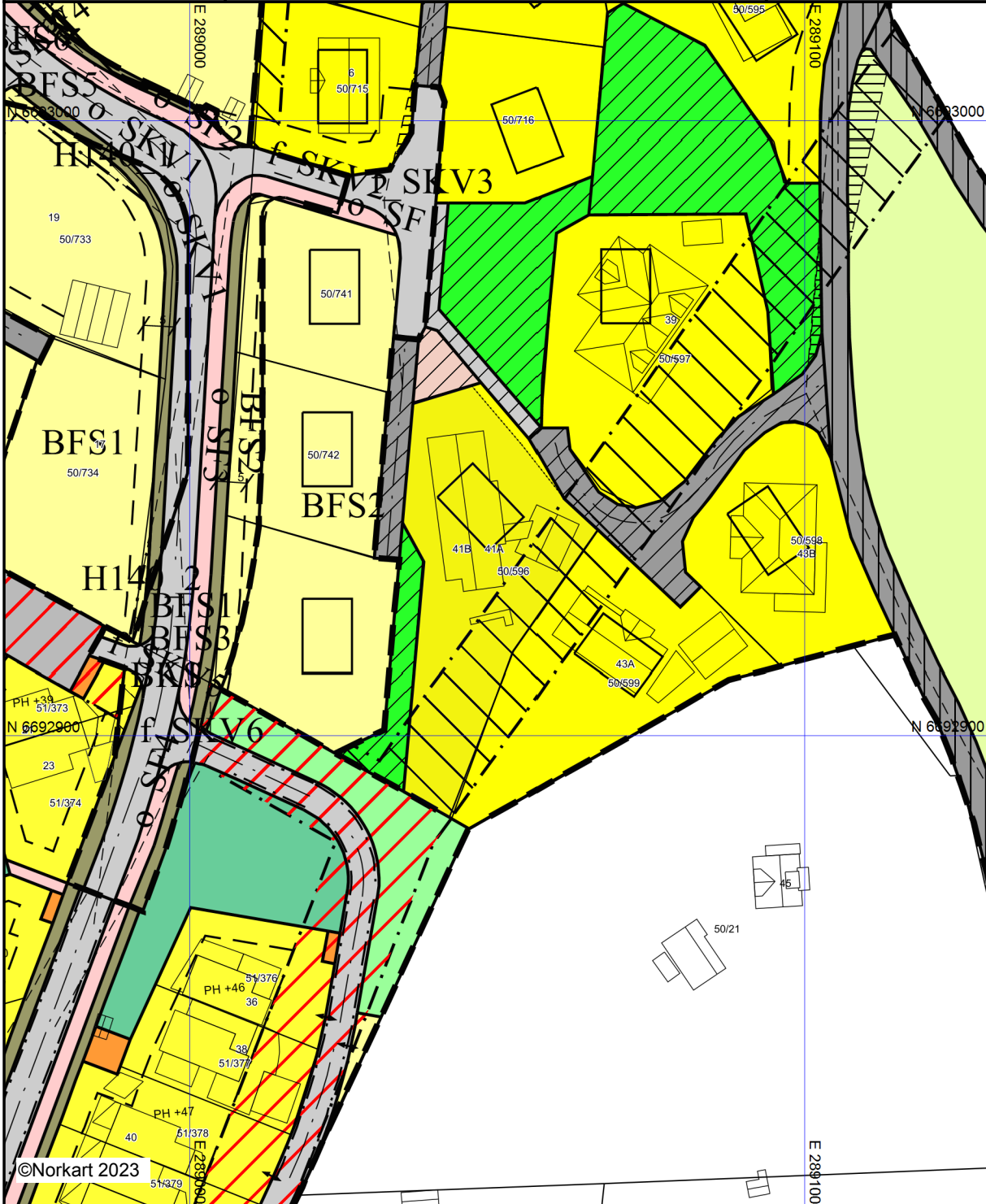
Reguleringsplankart

Eiendom: 50/596
Adresse: Flyndrevikvegen 41A
Utskriftsdato: 05.09.2023
Målestokk: 1:1000

N




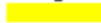

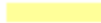






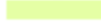




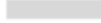
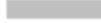











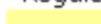




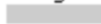









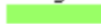











UTM-32



©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

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>			Byggegrense
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Planlagt bebyggelse
	Frittliggende småhusbebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Område for fritidsbebyggelse		Regulert senterlinje
	Almennyttig barnehage		Frisiktslinje
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198 § 2)</i>			Regulert kant kjørebane
	Landbruksområder		Målelinje/Avstandslinje
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL198 § 2)</i>			Stenging av avkjørsel
	Kjøreveg		Avkjørsel
	Annen veggrunn	Abc	Påskrift feltnavn
	Gangveg	Abc	Påskrift bredde
	Annet trafikkområde (på land)	Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>		Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>			
	Privat veg		
	Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>			
	Fellesområder		
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles lekeareal for barn		
	Felles grøntanlegg		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 2)</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i>			
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		
	Lekeplass		
	Annet uteoppholdsareal		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)</i>			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>			
	Friområde		
<i>Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL2008 § 1)</i>			
	Naturformål		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>			
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentlinje)		
	Sikringsone - Frisikt		
<i>Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)</i>			
	Bestemmelseområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE (PBL1985 § 2)</i>			
	Sikringsonegrense		
	Bestemmelsegrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendoms grense som skal oppheves		