

# Tilstandsrapport

📍 Davangervegen 177, 5310 HAUGLANDSHELLA

📖 ASKØY kommune

# gnr. 21, bnr. 488

Areal (BRA): Enebolig 181 m<sup>2</sup>, Hagestue 7 m<sup>2</sup>, Garasje 14 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.11.2022

Rapportdato: 04.10.2023

Oppdragsnr.: 13738-1153

Referansenummer: DR2030

Autorisert foretak: 1Boligtakst Reidar Odin Soltvedt



Gyldig rapport  
04.10.2023

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.

1 boligtakst leverer takstopdrag i Bergen og omegn, og påtar seg oppdrag innen taksering av alle typer boliger for både privatpersoner, meglere, banker og andre aktører.

Firmaet drives av Reidar Odin Soltvedt, som er tømrer/byggmester. 20 års erfaring, og med fagbrev fra byggebransjen. Utdannet som takstmann hos Norges Eiendomsakademi, og sertifisert hos NT (Norsk Takst).



### Rapportansvarlig



Reidar Odin Soltvedt

post@1boligtakst.no

456 00 058

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig del av boligen er eldre (antatt oppført en gang mellom 1930-1940). Tilbygg mot nord (kjøkkendel og bad/vaskerom) er fra 1967, og tilbygg mot vest (soverom) er fra 1980.

Boliger er normalt oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Dette innebærer at bygningen ble oppført i henhold til de forskrifter/regler som var gjeldende på den tiden bygget ble prosjektert. Dagens forskriftskrav til eksempelvis isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var på oppføringstidspunktet.

Boligen er modernisert og oppgradert i perioden 2018-2022.

Det henvises til rapportens enkeltpunkter for detaljert beskrivelse.

## Enebolig - Byggeår: 0

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med grunnmur av naturstein og mur.

Gulv i underetasjen er støpt mot grunn. Etasjeskillere av trebjelker.

Yttervegger i underetasjen er oppført i mur (utvendig malt). Resterende yttervegger er oppført i trekonstruksjon (tømmer/laft og stenderverk). Utvendige vegger er kledd med liggende bordkledning.

Tilbygg mot vest og nord. Takkonstruksjon av plassbygde sperr, og hovedtak er tekket med skifer. Renner/nedløp i sort metall. Takteking på tilbygg (vest og nord) er tekket med metallpanner.

Vinduer med 2-lags glass i trekarmen (1 stk vindu i PVC/plast)

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

\_\_\_\_\_ Underetasje: \_\_\_\_\_  
Stue/kjøkken m/alkove (33,5 m<sup>2</sup>):  
Laminatgulv. Malte vegg/himlingsflater (gips).  
Takhøyde ca. 196 cm.  
Kjøkkeninnredning (hybelkjøkken) med glatte fronter. Integrert platetopp med 2 soner.

Bad/vaskerom (4,8 m<sup>2</sup>):  
Gulvfliser og sokkelflis langs gulv/vegg. Malte vegg/himlingsflater (glatte). Takhøyde ca. 197 cm.  
Møbel i lys utførelse. Dusjkabinett og gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Kjellerrom m/trapp (6,7 m<sup>2</sup>):  
Betong/støpt gulv. Yttervegger i mur/betong.  
Innervegger med platekledning og treverk.

Plassbygget trapp opp til hovedetasje. Himling er delvis platet (gips) og delvis med synlige bjelker og isolasjon. Takhøyde ca. 200 cm.  
Varmtvannsbereder befinner seg her.

\_\_\_\_\_ 1. etasje: \_\_\_\_\_  
Entré/trapperom (6 m<sup>2</sup>):  
Laminatgulv (type 1-stavs). Malte vegg/himlingsflater

Stue/kjøkken (57 m<sup>2</sup>):  
Laminatgulv. Malte vegg/himlingsflater. Vedovn og varmepumpe.  
Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter. Kjøkkenøy med kokesone og takhengt ventilator. Laminat benkeplate. Vegg over benkeplate belagt med flis. Integrerte hvitevarer induksjonstopp, ovn, oppvaskmaskin og kjøleskuff. Eventuelt plass til frittstående kjøleskap.

Soverom (11,1 m<sup>2</sup>):  
Laminatgulv. Malte vegg/himlingsflater. Utgang til terrasse/hage. Rommet er tilbygg mot vest.

Gang (2,8 m<sup>2</sup>):  
Laminatgulv. Malte vegg/himlingsflater. Bi-inngangsdør.

Bad/vaskerom (4,8 m<sup>2</sup>):  
Mørke gulvfliser. Vegger med hvite fliser. Himling med malte plater. Møblement i lys utførelse med tilhørende servant i porselen. Speilskap og hyller. Gulvmontert wc. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

\_\_\_\_\_ 2. etasje: \_\_\_\_\_  
Trapperom (4,5 m<sup>2</sup>):  
Laminatgulv. Vegger med malte plater, panel og tømmer. Skråtak/himling med malt panel.  
Sikringskap og tilkomst til loft.

Kontor (8,2 m<sup>2</sup>):  
Laminatgulv. Vegger med malte plater. Malte himlingsplater (60×120 cm).

Bod:  
Gulvflate utgjør 5,5 m<sup>2</sup> (måleverdig areal er mindre grunnet skråtak). Laminatgulv. Vegger med malte plater. Skråtak/himling med malte plater.

Soverom:  
2 soverom med gulvflater på henholdsvis 15,5 og 15,7 m<sup>2</sup> (måleverdig areal er mindre grunnet skråtak). Laminatgulv. Vegger/skråtak med malte plater. Malte himlingsplater (60×120 cm).  
Tilkomst til brannstige fra soverom øst.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

- Vannforsynings-rør av PEX (samt noe kobber)
- Avløpsrør/sluker i plast
- Varmtvannsbereder fra Høiax på 200 liter
- Utvendig tappekrane
- Sikringsskap (automatsikringer)
- Elektriske varmekabler (2 bad)
- Varmepumpe (luft-til-luft)
- Vedovn/ildsted i stue
- Integreerte hvitevarer
- Innlagt strøm i garasje (samt ladepunkt)
- Septiktank (betong)
- Brannslukningsapparat / røykvarsler

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje/ kjeller	47	40	7
1. etasje	85	85	0
2. etasje	49	43	6
Loft	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>181</b>	<b>168</b>	<b>13</b>
Hagestue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	7	0	7
<b>Sum</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	14	0	14
<b>Sum</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på hus (fra opprinnelig byggeår). Det foreligger tegninger på tilbygg nord (kjøkken) 1967, og tilbygg vest (soverom) fra 1980.

Tegninger fra 1967 viser også tiltenkt tilbygg mot vest som ikke ble realisert den gang.

### Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

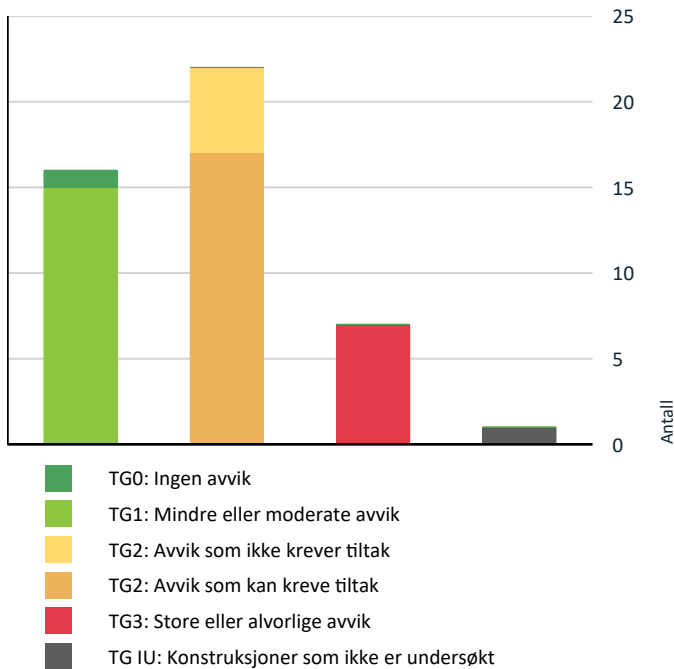
- Det foreligger ikke tegninger

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

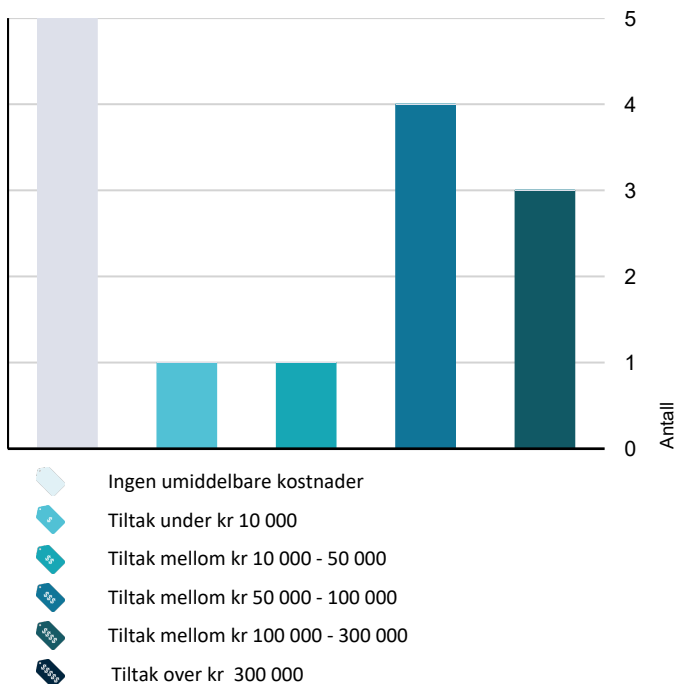
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

\* Det er målt skjevheter i underetasje og hovedetasje på over 5 cm.

\* Spor etter treborende insekter på synlige bjelker i trapperom/kjellerrom.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### **Innvendig > Kjellertrapp** [Gå til side](#)

Det er avvik:

\* mangler rekkverk og håndløper

\* lav frihøyde

\* store åpninger mellom trinn

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)


Det er avvik:

\* Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran og slukløsningen

\* Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

\* Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet (ved rørgjennomføringer)

\* Sluk under kabinett har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

(gjelder ved rørgjennomføringer i vegg)

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er synlige riss/sprekker stedvis.  
Høy støttemur ved parkering mot nordvest har  
skade fra jordpress/seting (TG3)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Terreng faller inn mot bygning.

(mot nord)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

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

Videre er det uvisst om konstruksjon har tilstrekkelig  
luffing.

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking (2 tilbygg) [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt  
på taktekingen.

Stålpanner har mange bulker, og mot nord ligger de  
ujevnt.

På tilbygg mot sydvest er det glippe mellom nederste  
rad og bordbeslag.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt  
på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt  
på undertak.

Gamle takvinduer har oppnådd/passert forventet  
levealder (støpejernsvinduer)



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

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

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

Det er avvik:

Takrenner nord (tilbygg) er bøyd/skadet og har  
utettheter i skjøter.



### Utvendig > Veggkonstruksjon - hovedetasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Maskinspiker er skutt langt (for langt) inn i panelbord.

Vinduer er trukket inn i vegglivet, og overgang  
karm/vannbord/kledning har svakheter (vannbord er  
ikke ført innunder spor i karm, men kun fuget i  
overgangen). Fugemasse har begrenset levetid, og  
fukt kan på sikt føre til skade i vegg.



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

Det er avvik:

På befaringsdagen var det aktivitet fra treborende  
insekter (stripet borebille)



### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

\* Kjellervinduer (syd) har høyt fuktinnhold i nedre del  
av karm og usikker løsning i underkant (terrasse  
skjuler valgt løsning).

\* Utvendige vannbord er ikke ført innunder karm (opp  
i spor) - gjelder alle vinduer i boligen.

\* Eldre vinduer mot syd og vest har høyt fuktinnhold

\* enkelte vinduer tar i karm ved åpning/betjening



### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

\* hoveddør har fuktsvelling nederst utvendig

\* bi-inngangsdør mangler beslag/løsning i overgang  
terskel/treverk/mur

\* altan/terrassedør buler utvendig og har høyt  
fuktinnhold og mangler beslag/skråkant

\* kjellerdør mangler beslag ved terskel i overgang til  
mur.



### Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, og  
åpninger i rekkverk er store.



### Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er synlig fuktskade på gipsplate på innvendig  
gipsvegg mot yttervegg. Laminatgulv har også høyere  
fuktutslag (ved overflatemåling) i dette området.

Videre er det utført 2 hulltakninger (ett stykke unna  
fra der hvor gips har symptom), og bunnsvill inni vegg  
viser fuktverdier på ca. 20 % (som er over faresonen).



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

\* Treg avrenning fra servant.  
\* rør/skrukopling kommer opp i overgang mellom gulv/vegg (uheldig løsning med tanke på at overgang er vanskelig å etablere tett og skrukopling kan ikke vedlikeholdes).

## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## ! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skuffeførimger på kjøkkenøy har slark (skinner har delvis løsnet fra skapskrog).

## ! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (luft blir ikke ført ut).

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

Det er avvik:

\* samlestatme (plastrør) befinner seg i rom uten sluk (eventuelt lekkasjevann ledes da ikke til sluk, og vil gi følgeskader).

\* plastrør er mangelfullt festet/klamret

\* kobberrør som er i tilknytning eldre bad i hovedetasje har usikker restlevetid.

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

Det er avvik:

\* Usikker alder/restlevetid på skjulte avløpsrør.

\* Usikker løsning på lufting av avløpsanlegg (ikke synlig lufting)

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

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

I underetasje er det kun 1 stk ventil (må være flere for å skape sirkulasjon).

Mange vinduer mangler luftenventiler/luftespalter (i kombinasjon med manglende veggventiler i disse rom).

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

Det er avvik:


Påfyllingsrør er kappet men ikke blokkert.

Vann/nedbør kan ledes inn i tanken. Det må påregnes noe restparafin blandet med vann i tanken. Merkbar lukt ved rørstussene.

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


Det er avvik:

\* rekkverkshøyde under 0,9 meter

\* åpninger i rekkverk over 10 cm

\* mangler håndløper langs vegg


\* spor etter treborende insekter undersiden av trinn

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt Det er ikke lokalt fall mot sluk under kabinett, men det er fall til hjelpesluk nær vaskemaskin.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Inntaksrør og avløp er delukjent materiale, men kombinasjonen av alder, og uviss kvalitet, tilsier at restlevetiden kan være usikker.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
0

**Kommentar**  
Ukjent byggeår (antatt oppført i perioden 1930-1940)

### Tilbygg / modernisering

Modernisering (2018-2022) Boligen er modernisert (kledning, enkelte vinduer, innvendige overflater, kjøkken, elektrisk, rør, og kjeller er innredet)

1980 Tilbygg Soverom i tilknytning stue

## UTVENDIG

### Taktekking (2 tilbygg)

TG 2

Taktekkingen på begge tilbygg er av metallpanner. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer i 2.etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Stålpanner har mange bulker, og mot nord ligger de ujevnt. På tilbygg mot sydvest er det glippe mellom nederste rad og bordbeslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det bør utføres utbedringer og overvåk jevnlig. Loft/takkonstruksjon over begge tilbygg er ikke tilgjengelig (igjenbygget), og en eventuell lekkasje kan sannsynligvis pågå en stund før den blir oppdaget.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Selger opplyser om lekkasje fra yttertak (soverom sydvest). Videre opplyses det at utetthet skal være tettet. (det ble ikke registrert fukt i aktuelle område på befaringsdagen).

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Gamle takvinduer har oppnådd/passert forventet levealder (støpejernsvinduer)

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Takvinduer er gamle og må skiftes.

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av stål (sort).

Takrenner på hovedtak er nyere, og takrenne på tilbygg nord er eldre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Takrenner nord (tilbygg) er bøyd/skadet og har utettheter i skjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Takrenne nord må utbedres (repareres eller skiftes).

Det er ikke krav om ettermontering av snøfangere (men vurder behov, og monter uansett ved neste takreovering).

### Veggkonstruksjon - underetasje

TG 1

Yttervegger/grunnmur er av mur, og er utvendig malt.

Ingen vesentlige riss/sprekker ble observert. Malt i perioden 2019.

### Veggkonstruksjon - hovedetasje

TG 2

Hovedetasjer har yttervegger i trekonstruksjon (tømmer/laft og antatt bindingsverk på tilbyggene).

Yttervegger er kledd med liggende bordkledning. Kledning er fra 2019.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Maskinspiker er skutt langt (for langt) inn i panelbord.

Vinduer er trukket inn i vegglivet, og overgang karm/vannbord/kledning har svakheter (vannbord er ikke ført innunder spor i karm, men kun fuget i overgangen). Fugemasse har begrenset levetid, og fukt kan på sikt føre til skade i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Maskinspiker som er skutt langt inn er hovedsakelig av estetisk karakter (tiltak er ikke nødvendig).  
Vannbord under vinduer bør modifiseres og erstattes av beslag som går inn i spor under karm.

## Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

TG 1U

Takkonstruksjon på begge tilbygg er skjulte (igjenbygget).

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Videre er det uvisst om konstruksjon har tilstrekkelig lufting.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringdagen var det aktivitet fra treborende insekter (stripet borebille)

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse. og treverk må/bør behandles (kjemisk).

## Vinduer

TG 2

Vinduer med 2-lags isolerglass fra forskjellige tidsperioder, samt ett nyere PVC vindu i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- \* Kjellervinduer (syd) har høyt fuktinnhold i nedre del av karm og usikker løsning i underkant (terrasse skjuler valgt løsning).
- \* Utvendige vannbord er ikke ført innunder karm (opp i spor) - gjelder alle vinduer i boligen.
- \* Eldre vinduer mot syd og vest har høyt fuktinnhold
- \* enkelte vinduer tar i karm ved åpning/betjening

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold, og enkelte vinduer må skiftes ut i nær fremtid.

Beslag som går innunder karm og opp i spor, samt beslagløsninger over vinduer bør etableres.

## Dører

TG 2

- \* hoveddør er fabrikkmalt glatt dør med glassfelt
- \* bi-inngangsdør er fabrikkmalt glatt dør uten glass
- \* altan/terrassedør soverom hovedetasje (2005)
- \* kjellerdør er fabrikkmalt glatt dør med glassfelt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- \* hoveddør har fuktsvelling nederst utvendig
- \* bi-inngangsdør mangler beslagløsning i overgang terskel/treverk/mur
- \* altan/terrassedør buler utvendig og har høyt fuktinnhold og mangler beslag/skråkant
- \* kjellerdør mangler beslag ved terskel i overgang til mur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- \* redusert restlevetid for hoveddør (må vedlikeholdes for å øke restlevetid)
- \* beslag må monteres på de dører som mangler
- \* altan/terrassedør må skiftes i nær fremtid

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Utvendige terrasser nær og inntil boligen er fra 2020:

- \* inntil boligen ved hovedinngang - ca. 11 m<sup>2</sup>
- \* bak boligen ved gangvei og bi-inngang - ca. 5 m<sup>2</sup>
- \* terrasse ved utgang fra soverom - ca. 12 m<sup>2</sup>
- \* markterrasse i front (syd) - ca. 15 m<sup>2</sup>
- \* markterrasse sydvest nær oppkjørsel - ca. 18 m<sup>2</sup>
- \* terrassekonstruksjon for drivhus (nord) - ca. 10 m<sup>2</sup>

## Utvendige trapper

TG 2

Støpt/murt trapp og smijerns rekkverk

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk er store.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder behov for modifikasjon (mtp barnevennlighet).

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

- \* Gulv: laminat
- \* Vegger: malte plater
- \* Himlinger: malte plater og himlingsplater (60x120 cm) og panel

Huller etter tidligere innfestninger (vegger) må påregnes i en brukt bolig, og merker på parkett/gulv er vanlig (må aksepteres opp til "normal" slitasjegrad)

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

# Tilstandsrapport

Støpt gulv mot mot grunn i underetasje, og trebjelkelag mellom etasjene.

Ukjent gulvoppbygging under tilbygg (TGIU)

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

\* Det er målt skjevheter i underetasje og hovedetasje på over 5 cm.

\* Spor etter treborende insekter på synlige bjelker i trapperom/kjellerrom.

## 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.

Synlig deler av gulv/bjelker bør behandles (mot treborende insekter).

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Radon

TG 2

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke.

Eiendommen befinner seg i et område som er vurdert som "moderat til lav" i radon-aktsomhetskart fra NGU.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår. Nyere vedovn i stue. Sotluke i underetasjen og feieluke på loft.

Inspeksjon fra Askøy kommune utført i 2022.

## Rom Under Terreng

TG 2

Hulltaking er utført 2 steder i underetasje (mot nordvest og mot syd).

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig fuktskade på gipsplate på innvendig gipsvegg mot yttervegg. Laminatgulv har også høyere fuktutslag (ved overflatemåling) i dette området.

Videre er det utført 2 hulltakninger (ett stykke unna fra der hvor gips har symptom), og bunnsvill inni vegg viser fuktverdier på ca. 20 % (som er over faresonen).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelser må utføres. Problem sees i sammenheng med sviktende drenering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Kjellertrapp

TG 3

Plassbygget trapp mellom kjeller og 1.etasje.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

\* mangler rekkverk og håndløper

\* lav frihøyde

\* store åpninger mellom trinn

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen trenger modifikasjon for å utformes bedre/tryggere. Det er imidlertid ikke mulig å etablere en trapp opp til dagens regelverk (basert på at det er trangt).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Innvendige trapper

TG 2

Innvendig tretrapp mellom hovedetasje og 2.etasje. Trappen er antatt fra byggeår. Malt og trinn er belagt med laminat.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

\* rekkverkshøyde under 0,9 meter

\* åpninger i rekkverk over 10 cm

\* mangler håndløper langs vegg

\* spor etter treborende insekter undersiden av trinn

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av avvik opp til dagens krav.

Hold trapp (underside) under oppsyn vedr. spor etter treborende insekter

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige dører

TG 1

Innderdører i formpresset huntonitt med felt/spel.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er eldre, men antas å være modernisert perioden 2010 (kilde: selger)

Beskrivelse:  
Mørke gulvfliser. Vegger med hvite fliser. Himling med malte plater.  
Møblement i lys utførelse med tilhørende servant i porselen. Speilskap og hyller. Gulvmontert wc. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt Det er ikke lokalt fall mot sluk under kabinett, men det er fall til hjelpesluk nær vaskemaskin.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett er nødvendig

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk. og delvis synlig smøremembran men med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - \* Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran og slukløsningen
  - \* Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
  - \* Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet (ved rørgjennomføringer)
  - \* Sluk under kabinett har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand jevnlig, og sørg for at sluk under kabinett ikke går tett. Badets bakenforliggende konstruksjoner nærmer seg forventet levealder.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Møblement i lys utførelse med tilhørende servant i porselen. Speilskap og hyller. Gulvmontert wc. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - \* Treg avrenning fra servant.
  - \* rør/skrukopling kommer opp i overgang mellom gulv/vegg (uheldig løsning med tanke på at overgang er vanskelig å etablere tett og skrukopling kan ikke vedlikeholdes).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - \* Nærmere undersøkelse trengs.
  - \* Forsøk å rense vannlås/avløp.

## Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk og luftespalte under dør (til-luft).

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført fra gang mot området ved dusj. Vegg er av solid plank, og hullsag ble ikke ført helt inn pga risiko for rør i området. Det ble laget to mindre hull for å kunne bruke pinner (stikktaking) videre inn i vegg/konstruksjon. Resultat viser ingen unormale forhold.

Videre bruk av kabinett er uansett nødvendig basert på andre avvik.

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er: teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon:

Bad/vaskerom ble etablert i 2020 ifm. innredning av kjeller/underetasjen.

### Beskrivelse:

Gulvfliser og sokkelflis langs gulv/vegg. Malte vegg/himlingsflater (glatte). Takhøyde ca. 197 cm.  
Møbel i lys utførelse. Dusjkabinett og gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Avløp fra kabinett, wc, servant, vaskemaskin og kjøkken blir ledet inn i kvern/pumpe bak toalett, og blir herifra pumpet opp til avløp på badet i hovedetasjen.

Sluk i gulv er ikke tilknyttet avløpsnett, og blir ikke ført til septiktanken. Sluket er kun etablert for at eventuelt lekkasjevann skal ledes bort (vann renner da ned i puk/fyllmasser).

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall til sluk ved vaskemaskin.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og synlig membran og slukmansjett. Veggflater er malte.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

(gjelder ved rørgjennomføringer i vegg)

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør fuges/silikoneres rundt rørgjennomføringer i vegg

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Møbel i lys utførelse. Dusjkabinett og gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

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

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE/KJELLER > STUE/KJØKKEN M/ALKOVE

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning (hybelkjøkken) med glatte fronter. Integrert plateropp med 2 soner.

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter. Kjøkkenøy med kokesone og takhengt ventilator. Laminat benkeplate. Vegg over benkeplate belagt med flis. Integrerte hvitevarer induksjonstopp, ovn, oppvaskmaskin og kjøleskuff.

Eventuelt plass til frittstående kjøleskap.

(Integrerte hvitevarer er beskrevet, men blir ikke vurdert/funksjonstestet)

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skuffeførimger på kjøkkenøy har slark (skinner har delvis løsnet fra skapskrog).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Føringsskinner må etterfestet i skapskrogene.

## Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med omluft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (luft blir ikke ført ut).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe er kobber (kobberrør til bad i 1.etasje)

Samlestamme for rør-i-rør befinner seg i kjellerrom/gang (åpent/utenpåliggende). Stoppekraner befinner seg her.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- \* samlestatte (plastrør) befinner seg i rom uten sluk (eventuelt lekkasjevann ledes da ikke til sluk, og vil gi følgeskader).
- \* plastrør er mangelfullt festet/klamret
- \* kobberrør som er i tilknytning eldre bad i hovedetasje har usikker restlevetid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - \* Det bør etableres automatisk stengesystem i området hvor utenpåliggende samlestatte er (basert på at det ikke er sluk).
  - \* ettermontere klammer/fester
  - \* kobberrør til bad i hovedetasje er naturlig å skifte ved neste rehabilitering av badet.

## Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er av plast.

Mye av system er skjult, og alder/restlevetid på eventuelle jern/soil rør er usikkert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - \* Usikker alder/restlevetid på skjulte avløpsrør.
  - \* Usikker løsning på lufting av avløpsanlegg (ikke synlig lufting)

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Nærmere undersøkelser anbefales.

## Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt (naturlig ventilasjon, i kombinasjon med mekanisk avtrekk) som er/var normalt for boliger fra denne tidsperioden.

Til-luft/frisk-luft via spalteventiler i vinduer, og ventiler i yttervegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
  - I underetasje er det kun 1 stk ventil (må være flere for å skape sirkulasjon).

Mange vinduer mangler lufterventiler/luftespalter (i kombinasjon med manglende veggventiler i disse rom).

## Konsekvens/tiltak

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

## Andre VVS-installasjoner

TG 1

I underetasjen er avløp fra servanter, kabinett, wc, kjøkken tilkoplede kvern/pumpe som pumper avløpsvann opp til hovedetasjen (og derfra ut til septik).

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder fra Høiax på 200 liter. Bereder er plassert i/på kjellerrom.  
Alder er ukjent, men bereder er fra nyere tid.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap er plassert i i trapperom i 2. etasje. Inntakssikring er i samme rom (63 A)

Tilsammen 20 kurser:

- \* Hovedsikring (50 A)
- \* Overspenningsvern
- \* 17 stk jordfeilautomat-kurser
- \* 1 stk jordfeil bryter(e)

Automatisk strømmåler (AMS)

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2022 Elektrisk anlegg ble utvidet og oppgradert i perioden 2018-22 ifm. nytt sikringsskap.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

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

## Inntak og sikringsskap

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

## Branntekniske forhold

TG 0

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

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

TG 3

Utvendig drenering er antatt fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Symptomer/fukt i underetasjen tilsier at drenering svikter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur av naturstein, støp og mur. Ingen vesentlige riss eller sprekker.

## Forstøtningsmurer

TG 3

Diverse støttemurer og kantmurer på eiendommen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige riss/sprekker stedvis.

Høy støttemur ved parkering mot nordvest har skade fra jordpress/seting (TG3)

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold muren mot nordvest (ved parkering) under oppsyn. Fremtidig tiltak må påregnes, men tidspunkt er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Terrengforhold

TG 3

Tomten skrår nedover fra nordvest mot sydøst.

#### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.  
(mot nord)

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vannledninger er antatt av plast (PEL) basert på hva som er synlig i kjeller ved inntaksrør.

Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inntaksrør og avløp er delukjent materiale, men kombinasjonen av alder, og uvis kvalitet, tilsier at restlevetiden kan være usikker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på opplysninger om at anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Septiktank

TG 2



# Tilstandsrapport

Septiktanken er av betong. Alder er ukjent (men eldre).  
Selger opplyser at tanken er tømt i 2022.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Oljetank

! TG 2

Det er oljetank av ukjent type som befinner seg i kjeller. Tanken er bygget inn og er ikke synlig for inspeksjon.  
Loft loft er det en dagtank.

Tankene er ikke i bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påfyllingsrør er kappet men ikke blokkert. Vann/nedbør kan ledes inn i tanken. Det må påregnes noe restparafin blandet med vann i tanken.  
Merkbar lukt ved rørstussene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tanker som ikke er i bruk bør fjernes (man vil samtidig kunne frigjøre litt plass i underetasjen).

# Bygninger på eiendommen

## Hagestue



### Anvendelse

### Byggeår

0

### Kommentar

### Standard

Normal

### Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov/utbedringsbehov

## Bygningsstruktur

Hagestue var tidligere ett tørkehus/takoverbygg. Grunnmur av naturstein og mur. Innvendig gulv er belagt med rillete terrassebord. Yttervegger av mur og trekonstruksjon. Liggende bordkledning utvendig. Plassbygget saltak som er belagt med aluminiumspanner.

Plassbygget inngangsdør (plank). Isolerglassvindu i trekarm.

Det er montert ildsted som egentlig er for utvendig bruk (laget pipe av stålør ut gjennom gavlvegg).

Utvendig terrasse inntil hagestuen (ca. 8 m<sup>2</sup>).

## Annet

Tilleggsbygninger som denne får kun en enkel beskrivelse, og det blir ikke utført detaljerte kontrollpunkt.

Anslag (sjablongmessige utbedringskostnader) på eventuelle avvik blir ikke vurdert, og bygningen får kun en samlet tilstandsgrad.

Følgende forhold ble observert og bemerkes:

- \* synlige skjevheter
- \* feil utvendig belistning av vindu (ufagmessig)
- \* kledning nord er i kontakt med terreng (fuktopptrekk)
- \* svikt/nedbøy på utvendig terrasse (mangler understøttelse)

\* innvendig stålpipe er nær treverk og er en utradisjonell løsning (overoppheting av nærliggende treverk ved gjennomføring i vegg kan ikke utelukkes - nærmere undersøkelse anbefales - Dette punkt vurderes til TG3)

Takkonstruksjon er igjenbygget og forhold vedr. om det er etablert riktig luftespalte er således ukjent for takstmann.

Vurdert samlet til TG2 for å synliggjøre ovenforstående avvik.

## Tilbygg / modernisering

2020 Ombygging/utbedring Bygget om fra tidligere tørkehus.

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Normal

### Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

### Bygningsstruktur

Grunnmur/fundament mur. Innvendig gulv er støpt. Yttervegger i mur og trekonstruksjon. Trevegger er kledd med liggende bordkledning.

Tak av plassbygget sperretak (type pulttak). Tak er tekket med stålpanner.

Vippeport i front. Innlatgt strøm (stikkontakter og lys, samt ladepunkt).

### Annet

Tilleggsbygninger som denne får kun en enkel beskrivelse, og det blir ikke utført detaljerte kontrollpunkt.

Anslag (sjablongmessige utbedringskostnader) på eventuelle avvik blir ikke vurdert, og bygningen får kun en samlet tilstandsgrad.

Taket er utbedret i nyere tid (duk og takpanner (metall)).

Følgende forhold ble observert og bemerkes:

- \* fukt/vann-innsig i bakkant
- \* råte på vippeport og kledningsbord i front
- \* kledning er eldre

Vurdert samlet til TG2 for å synliggjøre ovenforstående avvik.

## Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Takkonstruksjon er utbedret og det er lagt duk og stålpanner

# 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>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Underetasje/kjeller	47	40	7	Stue/kjøkken m/alkove, Bad/vaskerom	Kjellerrom/trapperom
1. etasje	85	85	0	Entré/trapperom, Stue/kjøkken, Soverom, Gang, Bad/vaskerom	
2. etasje	49	43	6	Trapperom, Kontor, Soverom, Soverom 2	Bod
Loft	0	0	0		
<b>Sum</b>	<b>181</b>	<b>168</b>	<b>13</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på hus (fra opprinnelig byggeår). Det foreligger tegninger på tilbygg nord (kjøkken) 1967, og tilbygg vest (soverom) fra 1980.  
Tegninger fra 1967 viser også tiltenkt tilbygg mot vest som ikke ble realisert den gang.

### 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

*Kommentar:* Personell fra On-Off bemanning har utført håndverkstjenester.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Alternativ rømningsvei fra ett soverom på loft (nordøst) tilfredsstillende ikke dagens krav. Sidehengslet åpningsvindu har mindre åpning enn kravet, og det er over 5,5 meter ned til bakken.  
Det er lav takhøyde i kjeller (innredet hybel).

## Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	7	0	7		
<b>Sum</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>		

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	14	0	14		
<b>Sum</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2022	Reidar Odin Soltvedt	Takstmann
	Merethe Velsvik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	21	488		0	1602.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Davangervegen 177

### Hjemmelshaver

Velsvik Merethe

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2023	Selgers egenerklæring	Fremvist	0	Nei
Plan -og fasadetegninger (hus)		Plan -og fasadetegninger (fra kommune)	Eksisterer Ikke	0	Nei
Plan -og fasadetegninger (tilbygg soverom)	07.02.1980	Plan -og fasadetegninger (fra kommune)	Fremvist	0	Nei
Plan -og fasadetegninger (tilbygg nord)	04.08.1967	Plan -og fasadetegninger (fra kommune)	Fremvist	0	Nei
Plan -og fasadetegninger (uthus+garasje)		Plan -og fasadetegninger (fra kommune)	Eksisterer Ikke	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 fuktinnhold 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/DR2030>

## 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

# Egenerklæring

Davangervegen 177, 5310 HAUGLANDSHELLA

05 Oct 2023

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Davangervegen 177

Postadresse

Davangervegen 177

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?

2017

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.

Mars 2018

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

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Velsvik, Merethe

## 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**

Ja, det var noe lukt fra kjeller, dette har rørlegger utbedret.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2020

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Bygget nytt bad i underetasje samt Hovedbad oppe diverse utbedringer av rørarbeid.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Daniel K Berland AS og Comfort på Juvikflaten

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Noe fukt i kjeller, se tilstandsrapport  
Det var en liten på taket men den er utbedret.

**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**

2018

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

On Off Bemanning AS. Skiftet kledding på hus, garasje og uthus. Etterisolert vegger på hus og uthus. skiftet en del vinduer , 2 ytterdører, nye



takrenner, nytt tak på garasje/uthus.

## 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

**Beskriv omfanget**

Noe fukt i kjeller, se tilstandsrapport.

**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**

2018

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Fra 2018 til 2020 ble det meste av det elektriske anlegget oppgradert.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Elektro og varme AS

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2018



10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Alt det elektriske er nytt

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Elektro og varme AS

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**

Septik

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Ny varmepumpe montert, ny peis, godkjent av Askøy brannvesen



## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Midd på loft, blir utbedret, se tilstandsrapport

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:**

Kjellerleilighet

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

2020

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



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

Bad, badegulv, det elektriske er utført av faglært, tømmer ufaglært On Off  
Bemanning

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Elektro og varme AS Rørleggermester Daniel K Berland AS

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

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

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

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Det er innleide som jobber i bygg og anlegg pr.dag dato i Bergen

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 92963147**



# Egenerklærings skjema

Name

Velsvik, Merethe

Date

2023-10-05

Identification

 bankID™ Velsvik, Merethe



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

## Egenerklærings skjema

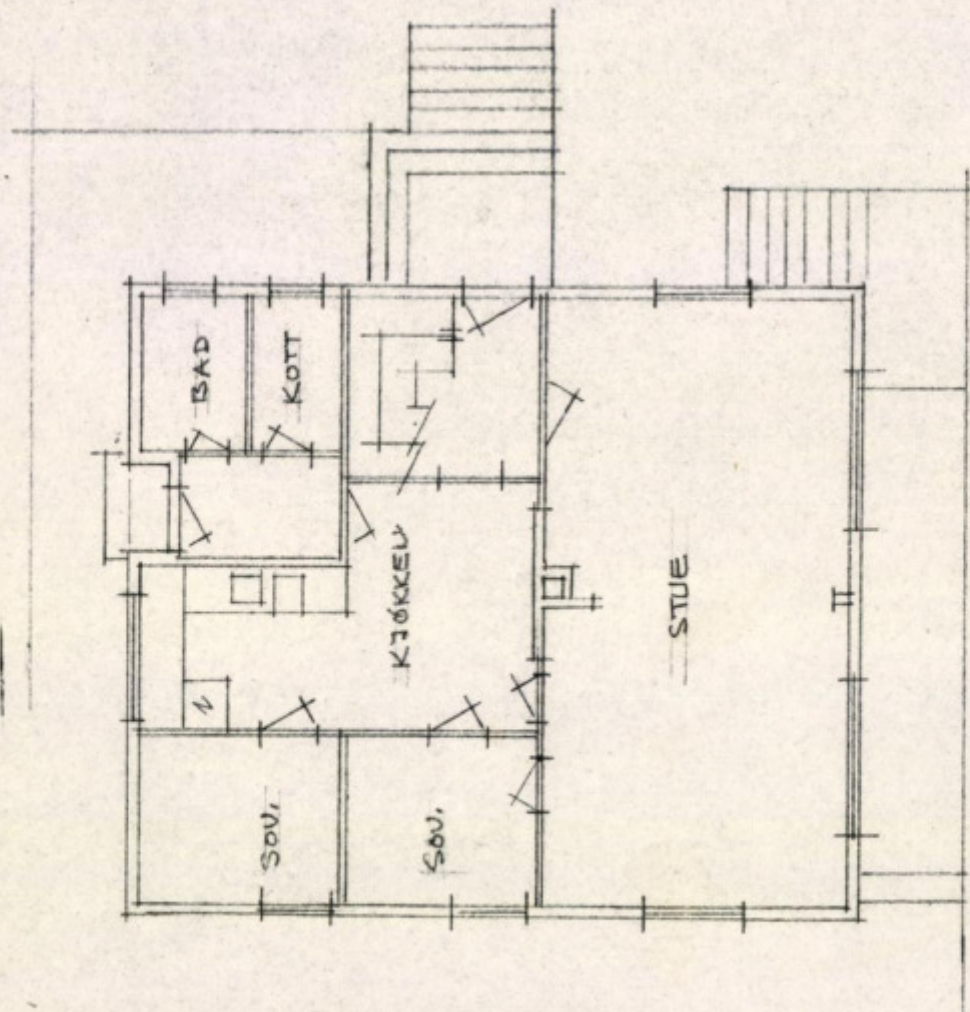
---

Signed by:

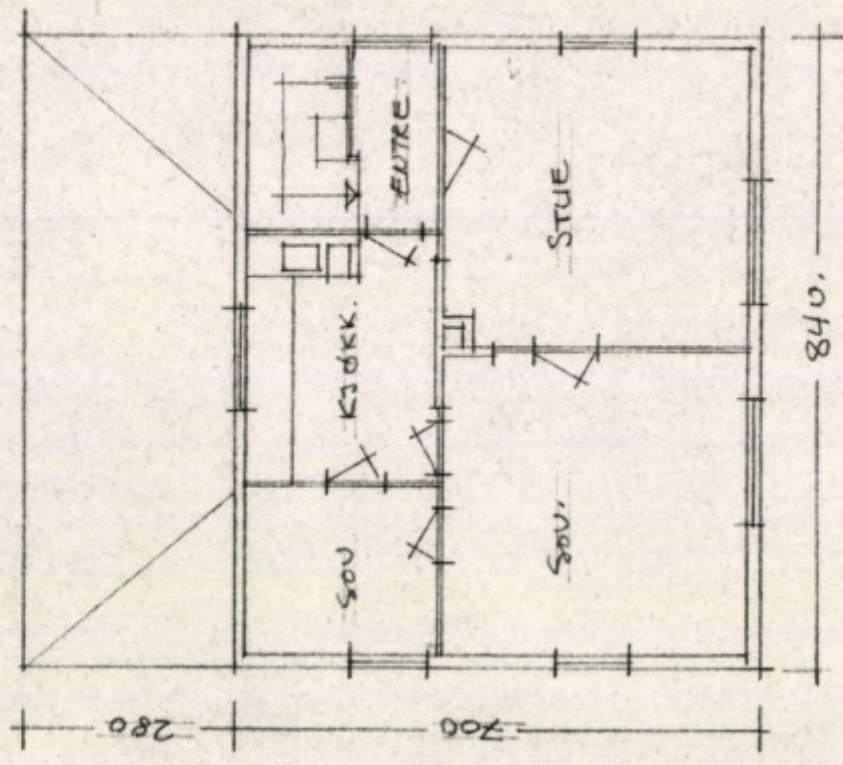
Velsvik, Merethe

05/10-2023  
16:43:42

BANKID



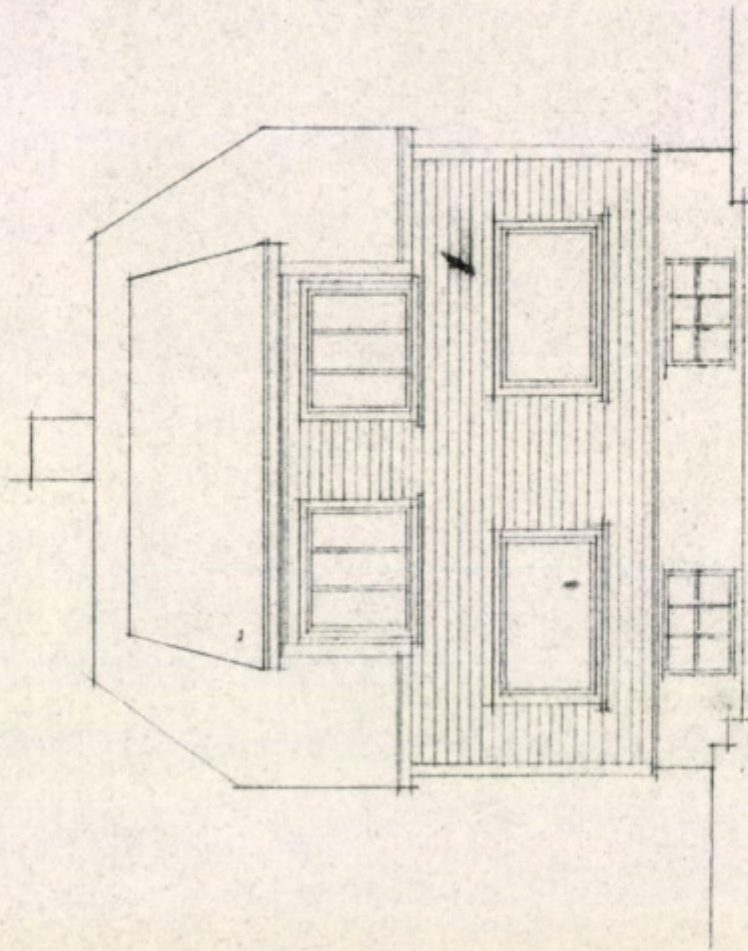
PLAN 1. ETASJE



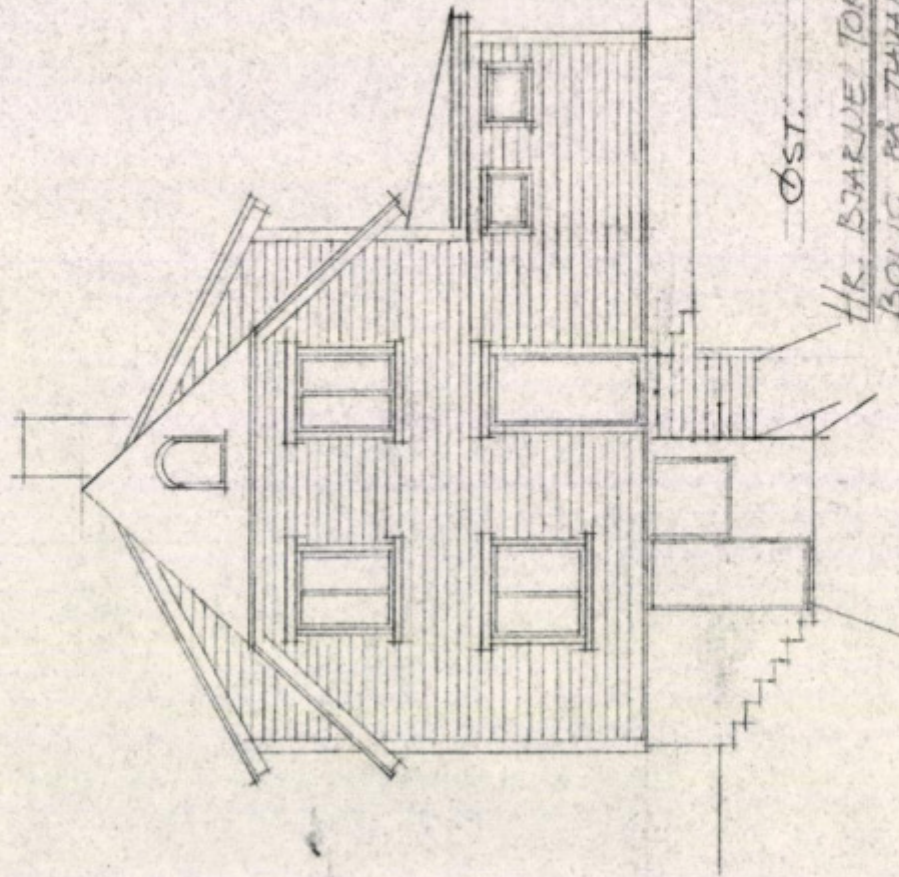
PLAN 2. ETASJE.

MR. BJARVE TORGENSEN  
 BOLIG PÅ JAVANGERS  
 OPPHÅLINGS-TEGJ.,  
 PLANER - MÅL 18100  
 11-8-67 TEK. A.S. P. SOLHEIM.

ASKØY BYGNINGSRÅD  
 11/8-67 Bygningsråd



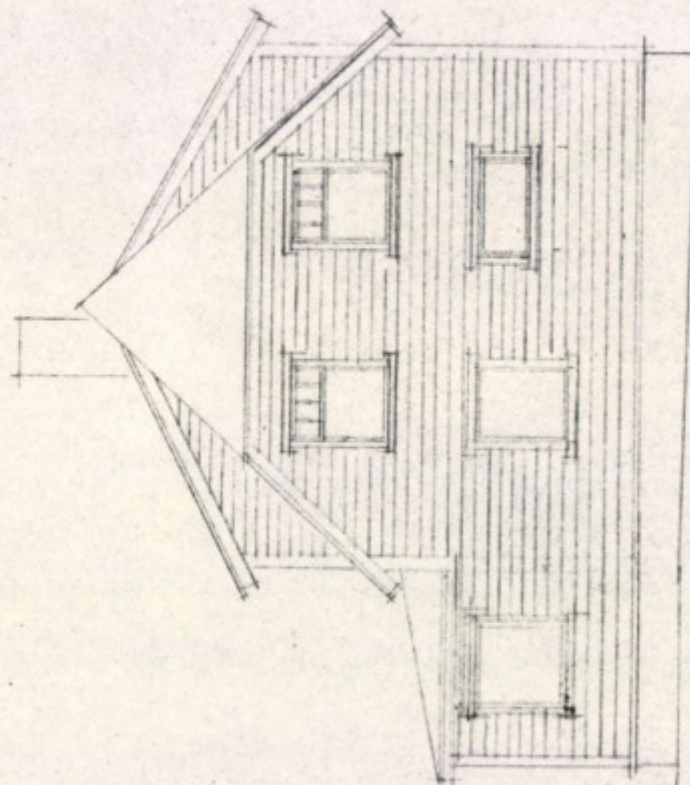
Syd



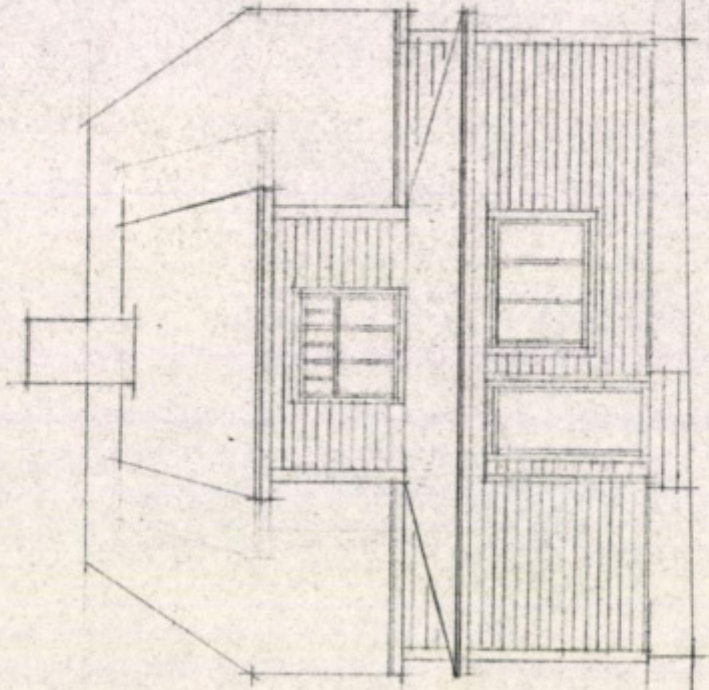
Øst

Hr. BJARDE TORGENSEN  
BOLIG PÅ ZAVANGER  
OPDRAGINGS TEGN.  
FASADER HAL 18/00

11-8-67 Ark. Ass. P. Raathen.



VEST

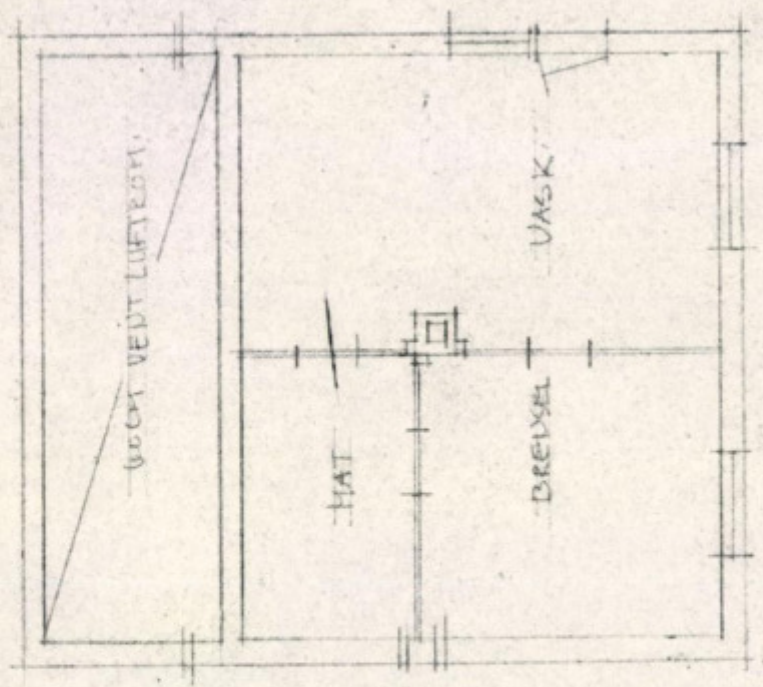


NORD

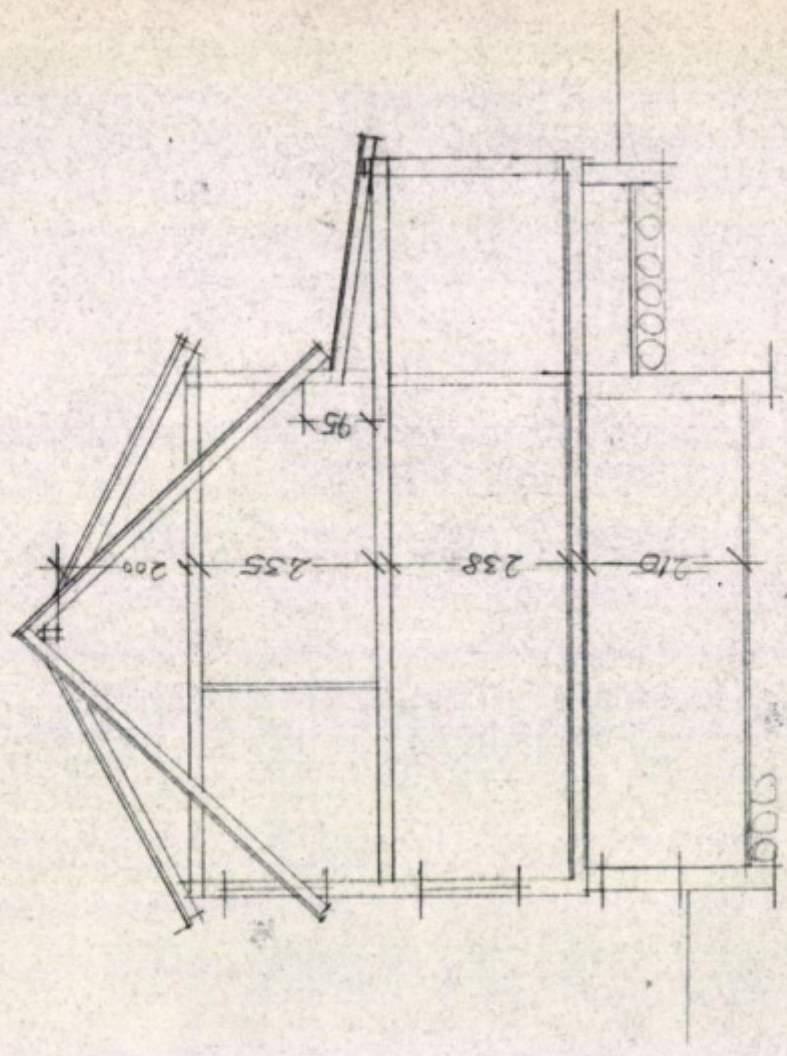
HR. BJARNE TORGERSEN  
BOLIG PÅ DAVANGER  
ØPFØLINGSTEGN.

FASADER - MÅL 18100

11-8-67 - ARK. ASS. PSALHEIM.

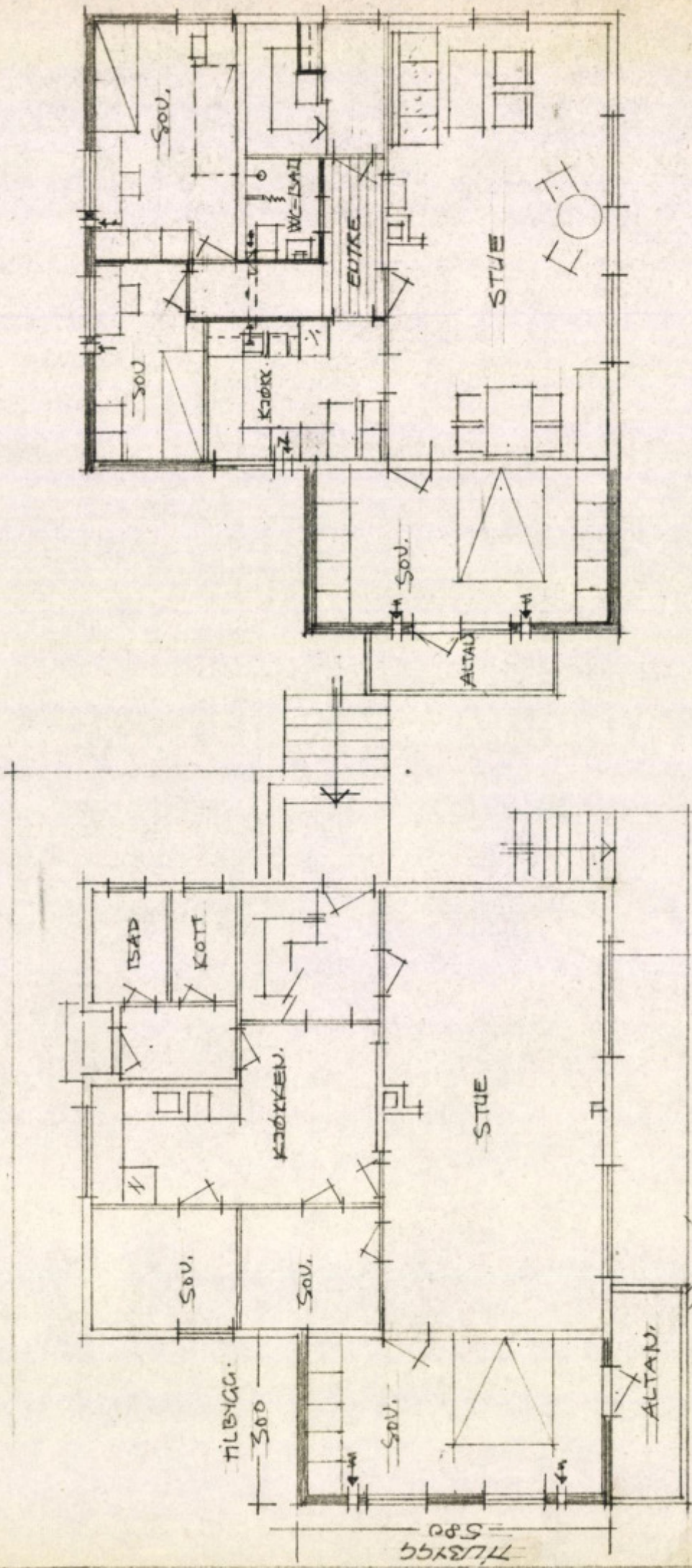


KJELLERPLAN



SNITT

HR. Bjarde TORGENSEN,  
 BOLIG PÅ JAAVANGER  
 OPPMÅLINGS TEOD.  
 KJELLERPLAN + SNITT  
 11-8-67 ARK. ASS. PSOLHEIM.



PLAN 1. ETASJE

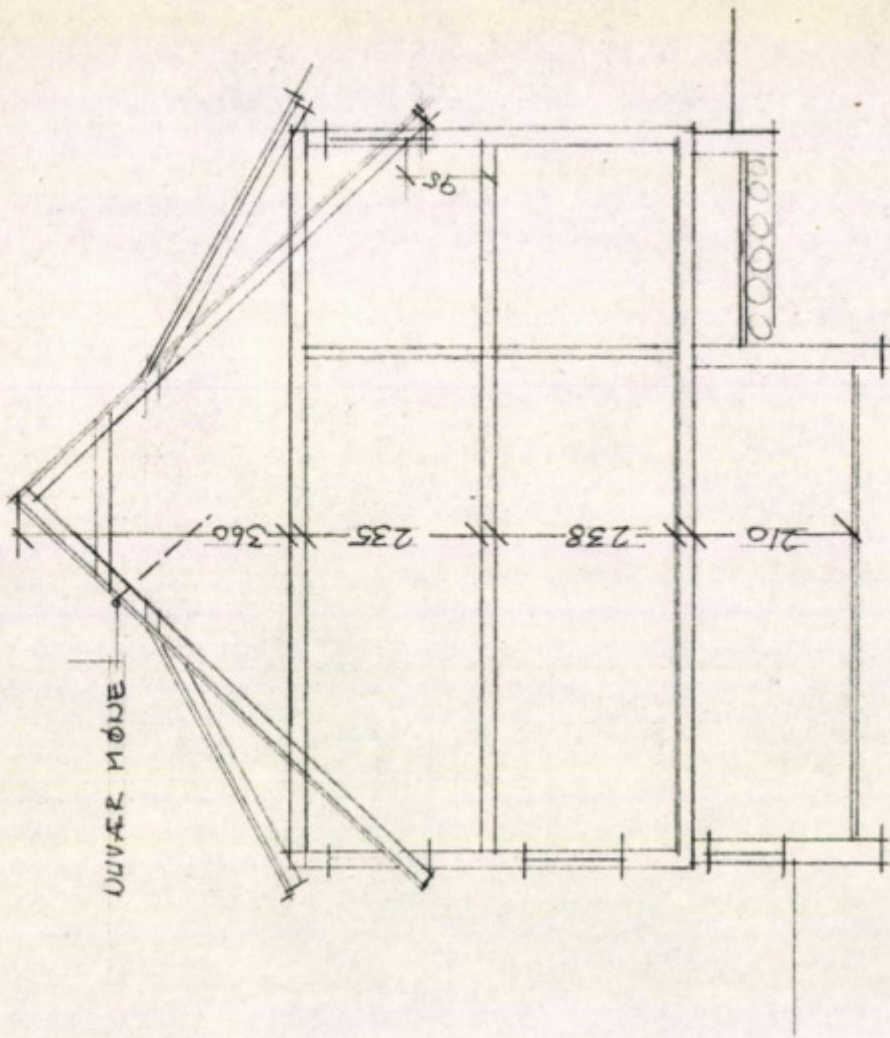
PLAN 2. ETASJE

FR. BJARNE TORGERSEN,  
BOIIG PÅ JAVANGER  
ETTER FORANDRING  
PLANEK - MÅL 18/00

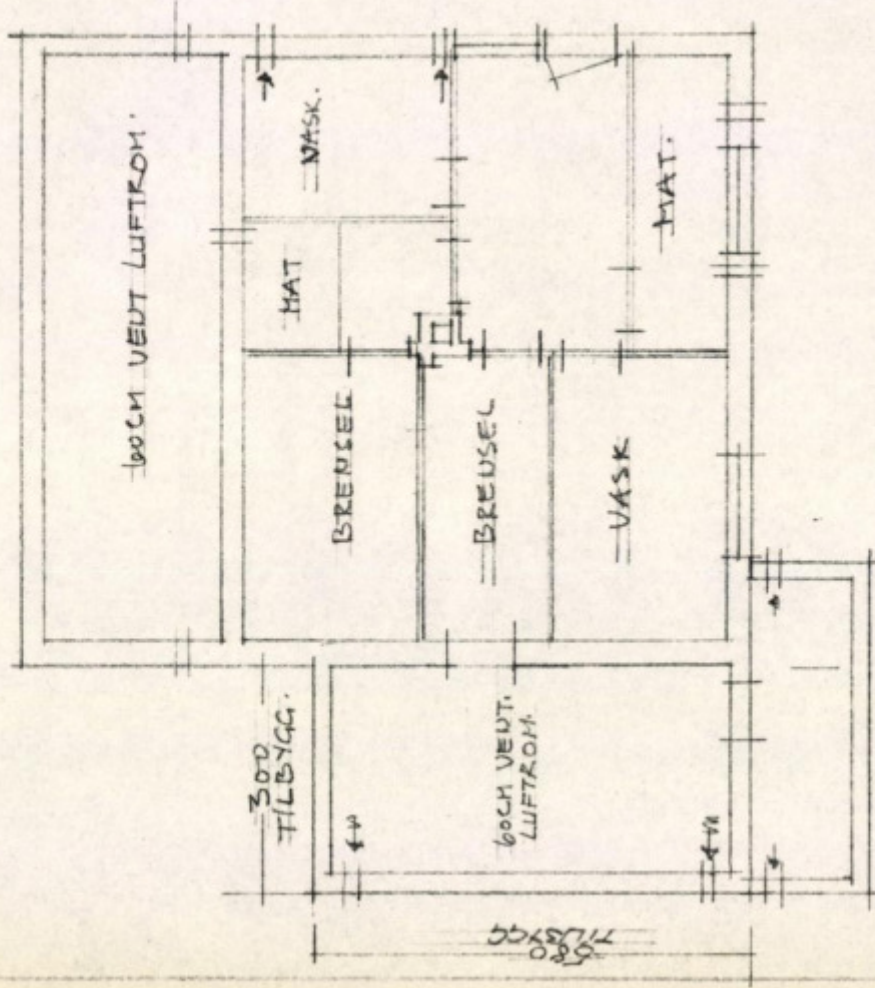
ASKØY BYGNINGSRÅD

4/1-67 Bygningsråd

14-8-67 ARK. ASS. P. SOLHEIM



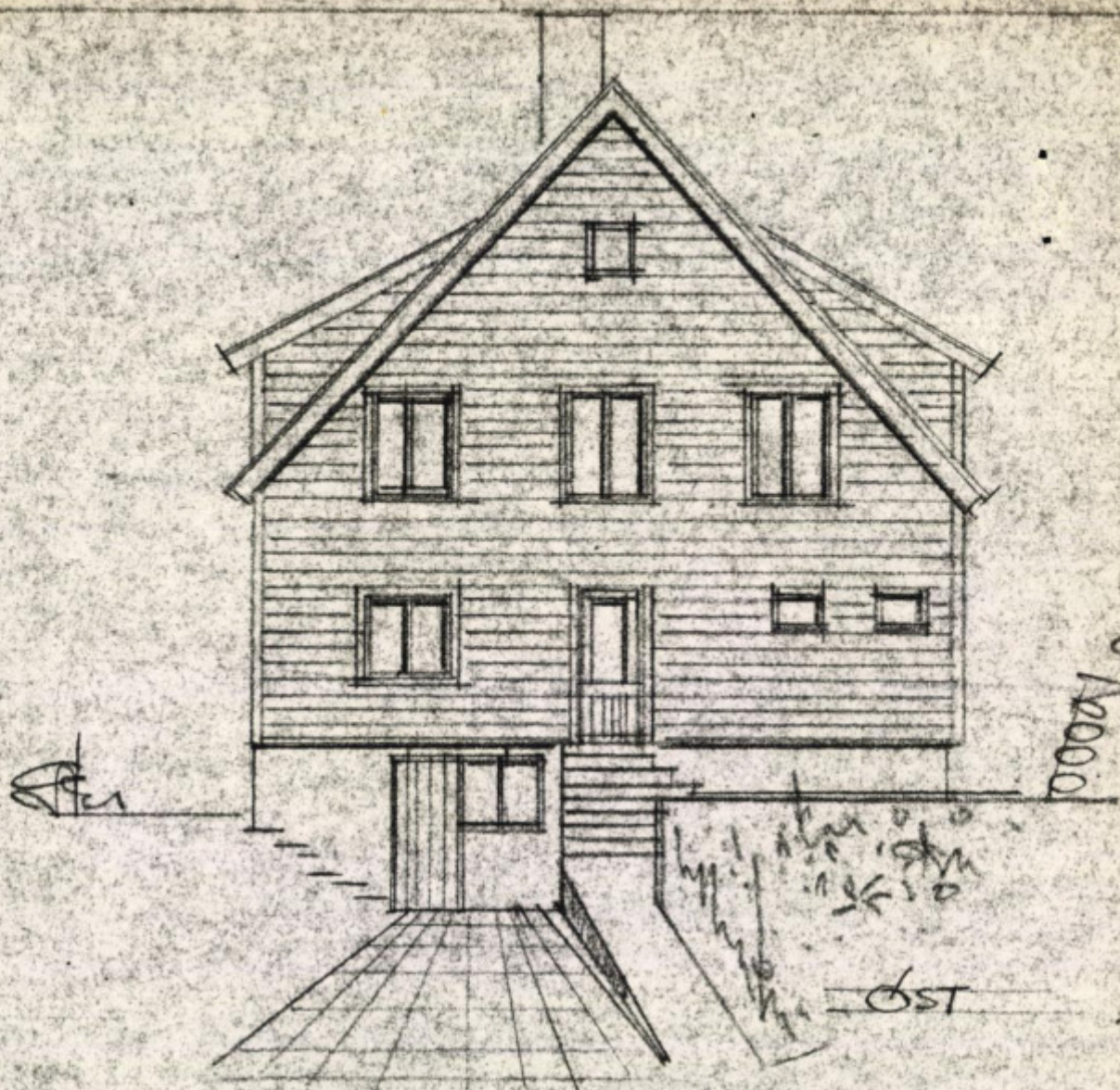
SNITT.



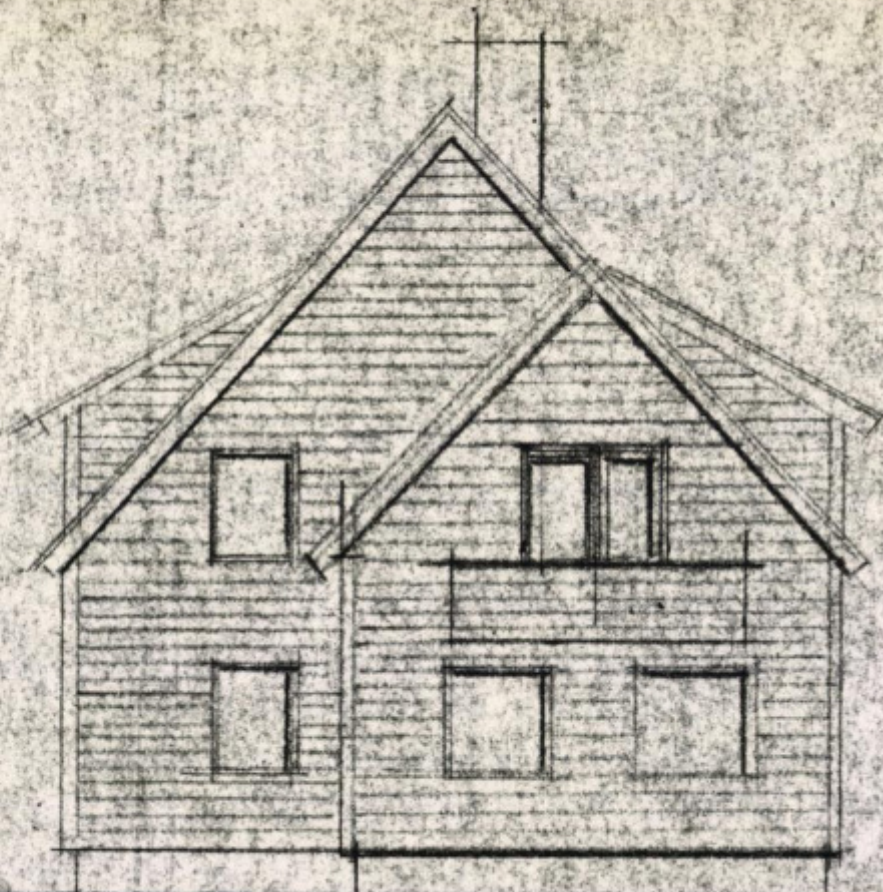
KJELLER PLAN.

HK. BJARVE TORGERSEN  
BOLIG PÅ DAVAUGER  
ETTER FORANDRING  
 KJELLER PLAN + SNITT  
 14-8-67 ARK. ASS. P. SOLHEIM.

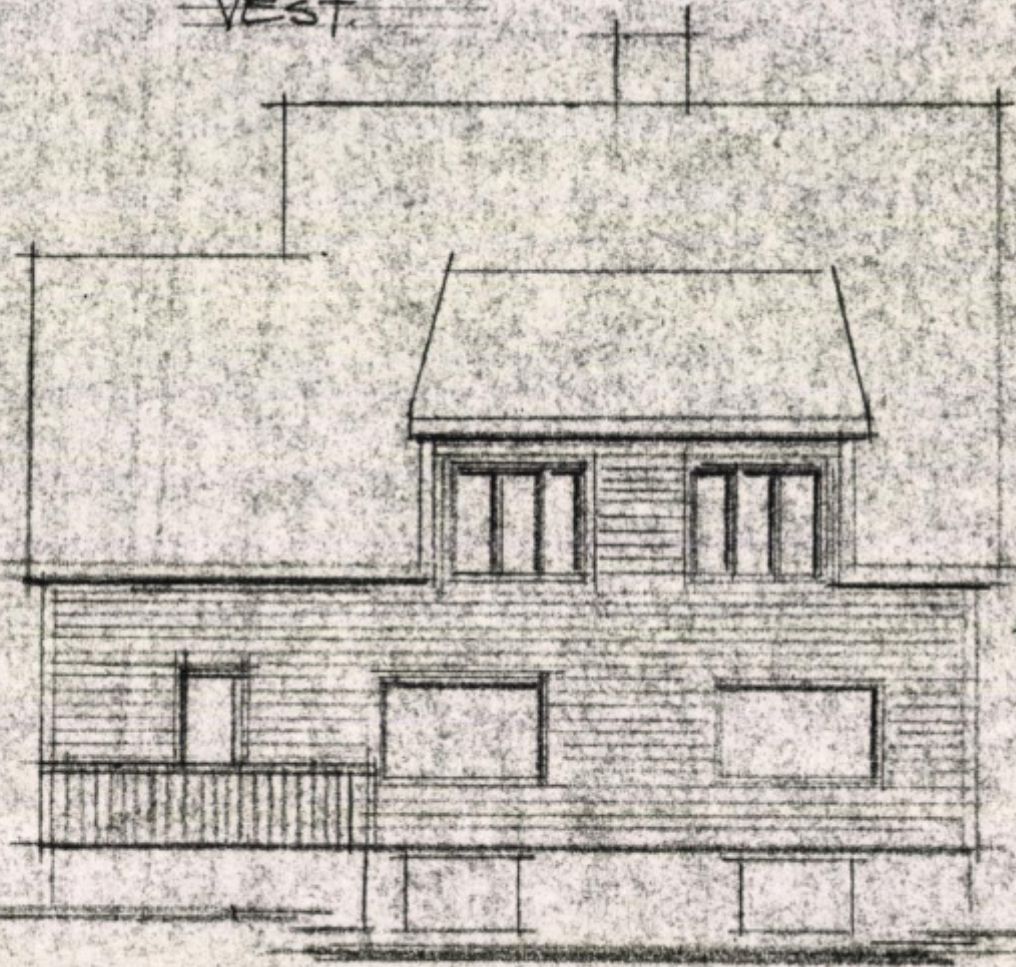




HR. TORGERSEN. - BOLIG PÅ IIAVANGER, NORT  
 FASADER - ETTER FORANDRING, MÅL 1:1000  
 14-8-67, ARK. ASS. P. SOLHEIM.



WEST

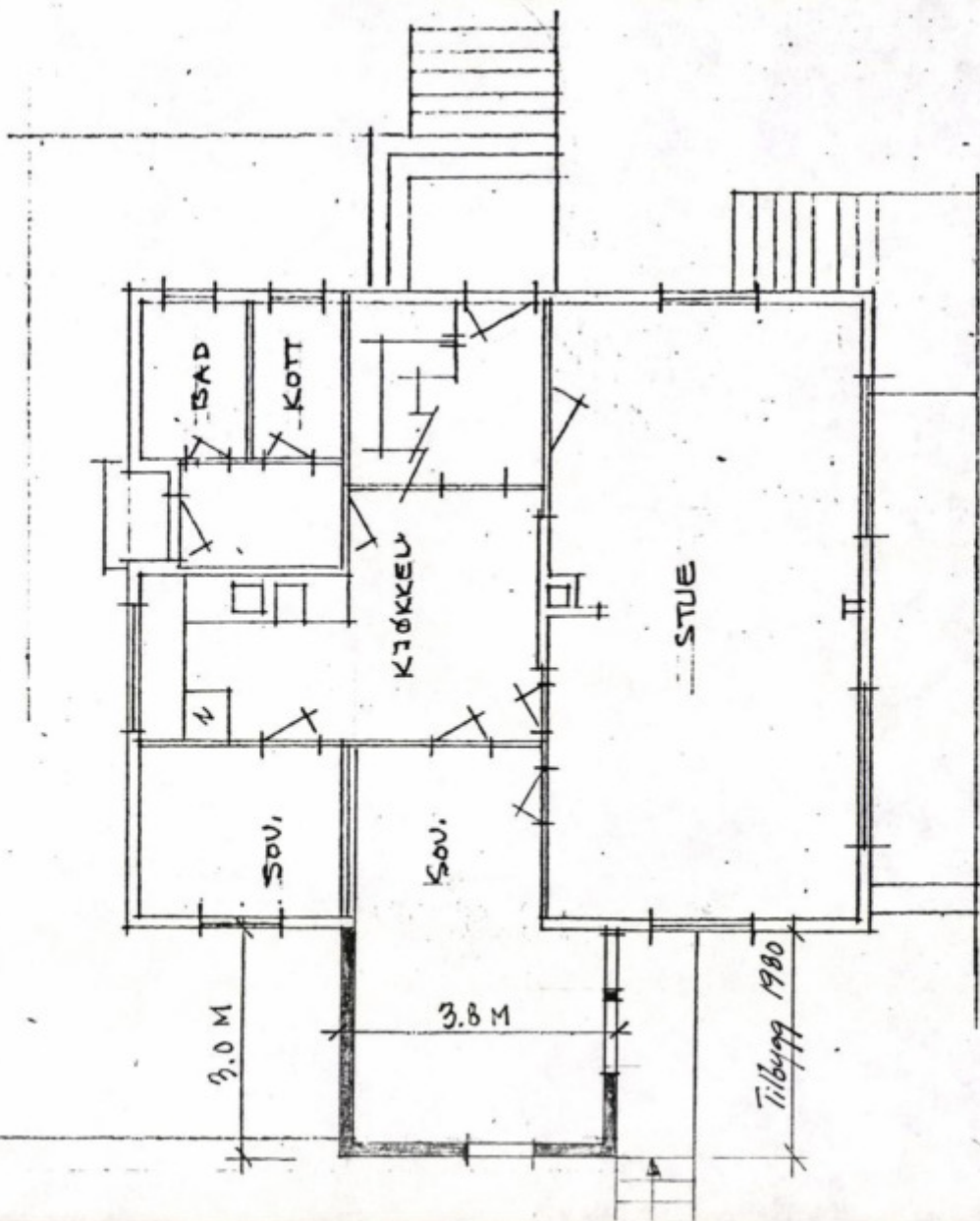


SIA

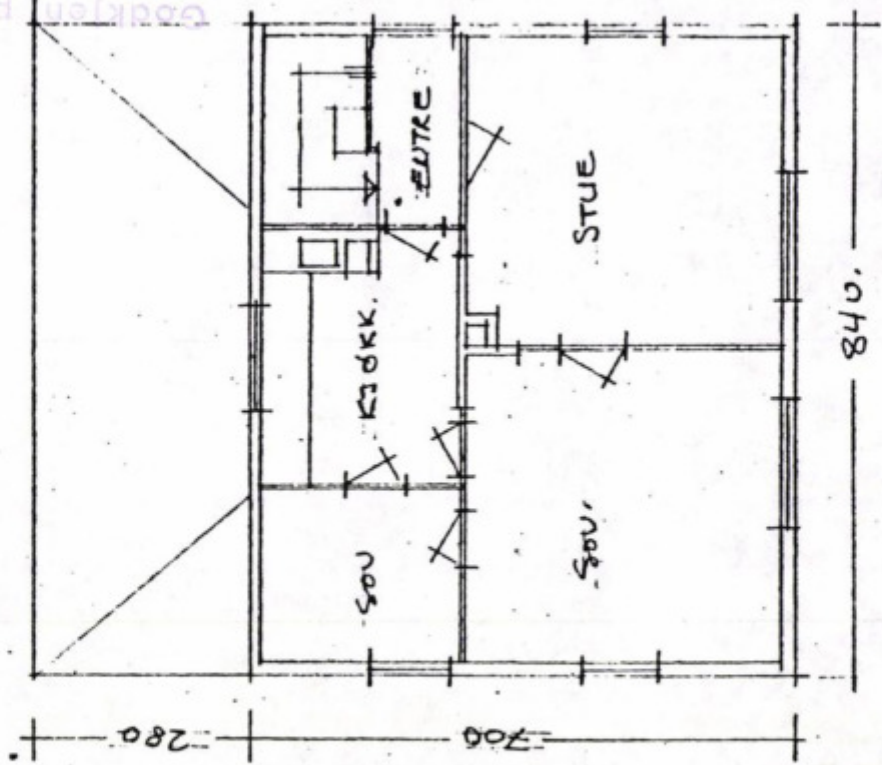


HR. TORGERSEN  
BOLIG PÅ JAUVAUGER  
FASADER - HAL 1:100  
ETTER FORÅDRING  
14-6-67. ARK. MS.  
F. SOLHEIM

Godkjen på vilkår  
Bygningsetaten i Askøy  
16/4 1980



PLAN 1. ETASJE

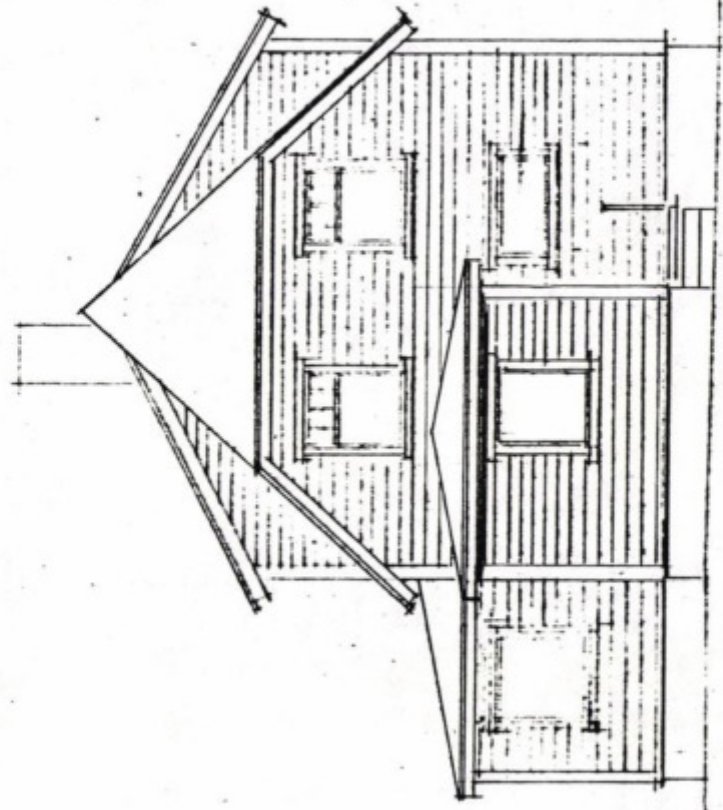
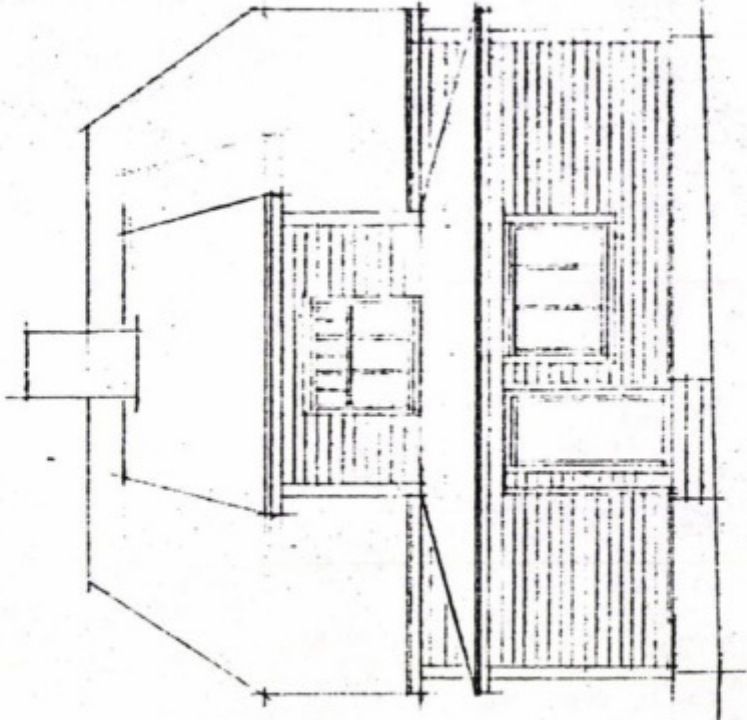


PLAN 2. ETASJE

ASKØY TEKN. TÆTTER  
 07 FEB. 1980  
 511  
 A. nr.

MR. ROARDE TORGERSEN  
 BOLIG PÅ JAVANGES  
 OPPHÅLINGSTEGN.  
 PLANER - MÅL 18100  
 11-8-67 TEK. ASS. P. SOLHEIM.

Godkjent på vitkdr  
Bygningsloven i Askoy  
16.4.1980



Tilbygg 1980

N

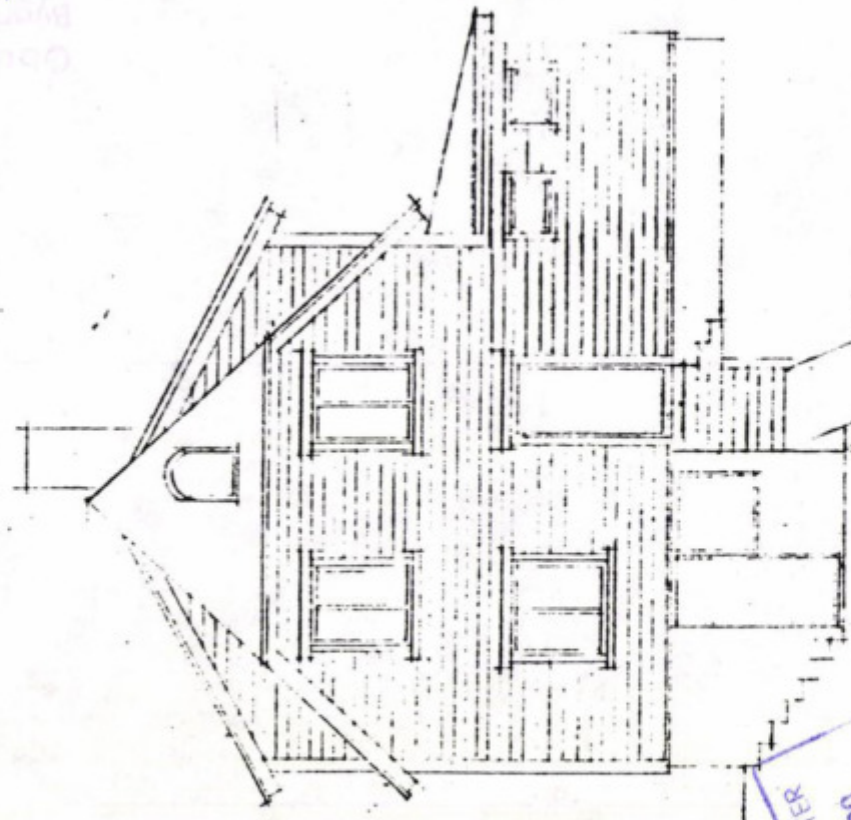
ASKOY TEKN. ETATERN  
07 FEB 1980  
A. M. R.

S. FJERDE TORGERSEID  
BOLIG PÅ HAVNEN  
BYGNINGSSTEGN.

FASADER - HÅL 18100

11-8-67 - ARK. ASS. FROHEIM.

0 4 91  
Bygningens i Askoy  
Gårdens på Askoy

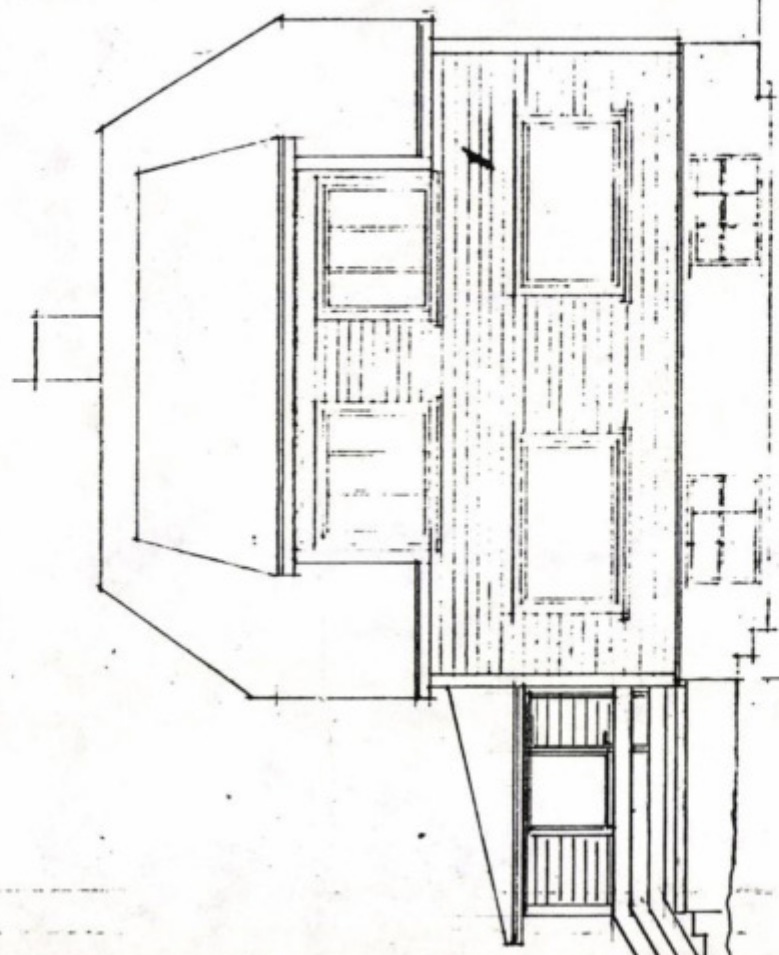


Mr. S. S. S. S.  
BOL  
OR  
FAC

11-8-67 Ark. Ass. P. S. au

0

A. nr.  
0 7 FEB 1980  
ASKOY TEKN. EITER



5

Tilbygget 1980



# Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 20.09.2023

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	4627	<b>Gårdsnr.</b>	21	<b>Bruksnr.</b>	488	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Davangervegen 177, 5310 HAUGLANDSHELLA								

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	9001 ( <a href="http://webhotel3.gislign.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9001">http://webhotel3.gislign.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://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf">https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>5 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Boligbebyggelse,Framtidig</td></tr><tr><td><b>Områdenavn</b></td><td>B 43</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	5 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Framtidig	<b>Områdenavn</b>	B 43
<b>Delareal</b>	5 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Framtidig						
<b>Områdenavn</b>	B 43						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>1 114 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>H220_2</td></tr><tr><td><b>KPStøy</b></td><td>Gul sone iht. T-1442</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	1 114 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220_2	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442
<b>Delareal</b>	1 114 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H220_2						
<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>1 597 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Boligbebyggelse,Nåværende</td></tr><tr><td><b>Områdenavn</b></td><td>_</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	1 597 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	_
<b>Delareal</b>	1 597 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	_						

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.



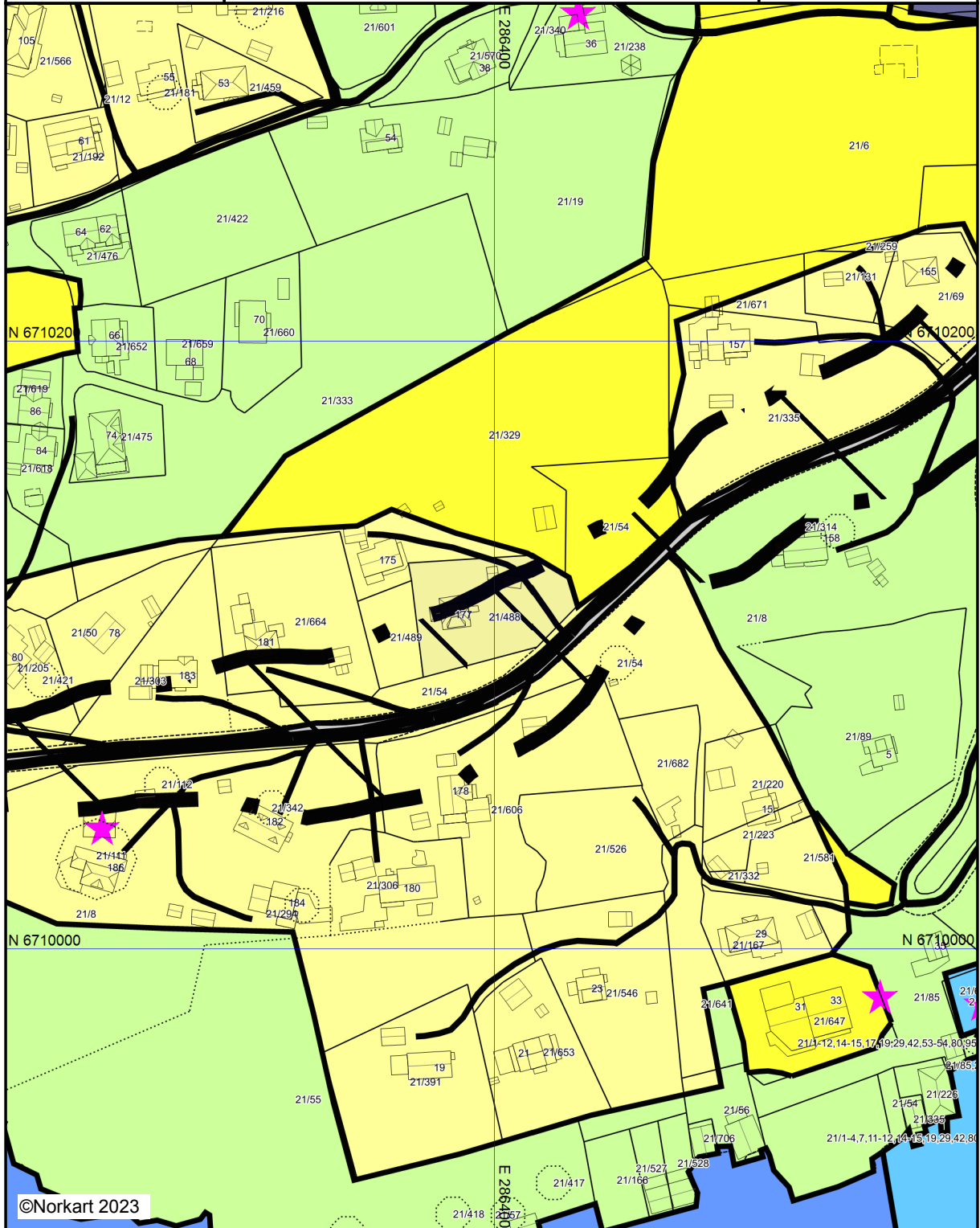
Askøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 21/488  
Adresse: Davangervegen 177  
Dato: 20.09.2023  
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
- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*
-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritids- og turistformål - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse - frem
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Fiske - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
- Bygningsmessige anlegg*
-  Vegg frittstående
- Bygninger*
-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



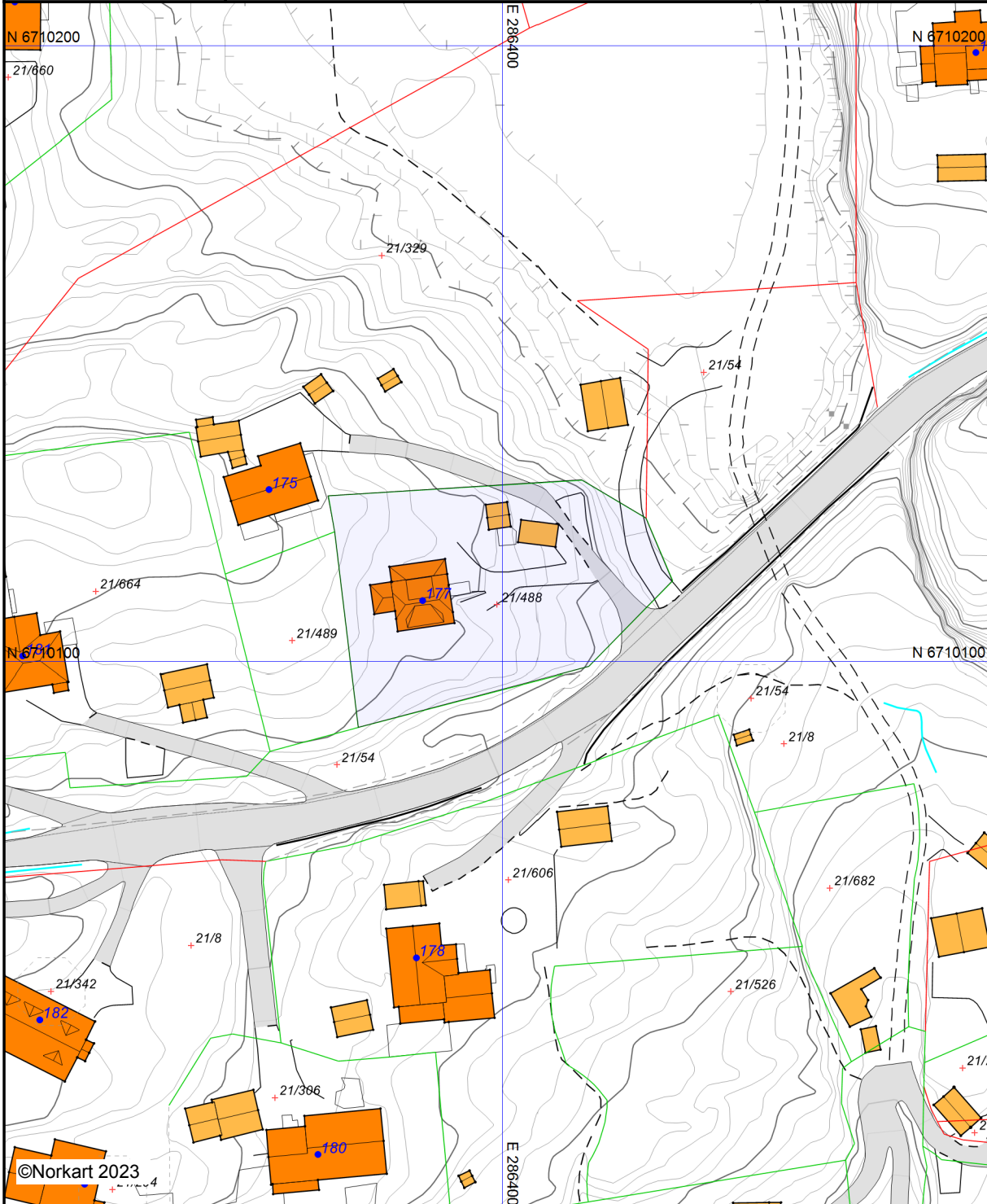
Askøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 21/488  
Adresse: Davangervegen 177  
Utskriftsdato: 20.09.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32







©Norkart 2023

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

## Tegnforklaring


### Matrikkelkart

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

### Matrikkel Adresse

- Abc*    Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

### TraktorvegSti

-     Traktor/Kjerreveg midt
-     Sti



### VEG

-     Annet vegareal
-     Avgrensning mot annet vegareal
-     Vegdekkekant
-     Kjørebane kant
-     Autovern
-     Vegskulderkant
-     Veg

### Høydeinformasjon

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

### Innsjøer og vassdrag

-     Kanal/Grøft
-     Vegggrøft åpen

### Bygninger

-     Taksprang Bunn
-     Bygning - Boligbygg
-     Bygning - Andre bygg
-     Annen bygning
-     Takriss
-     Trapp inntil bygg, kant
-     Veranda
-     Bygningslinje
-     Taksprang
-     Mønelinje
-     Vegg frittstående