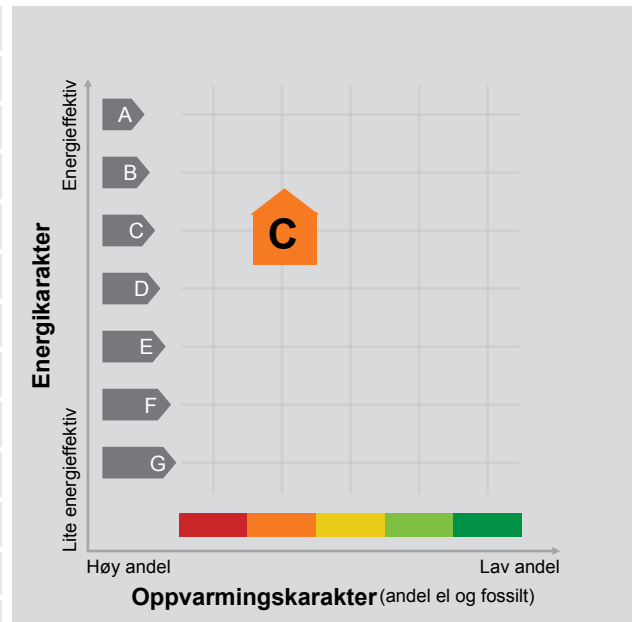


ENERGIATTEST

Adresse	Byvegen 836
Postnummer	5212
Sted	SØFTELAND
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16457329
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	24363a12-1185-4ba1-95a8-42265ae1db2c
Dato	14.01.2024



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.

Tilstandsrapport

 Enebolig m. sokkelleilighet
 Byvegen 836, 5212 SØFTELAND
 BJØRNAFJORDEN kommune
 # gnr. 4,4, bnr. 26,36, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 25.01.2024

Rapportdato: 27.03.2024

Oppdragsnr.: 12129-1514

Referansenummer: DE5659

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Bjarte Mork



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

Enebolig med sokkelleilighet, i 3 etasjer, på stor eiet tomt. Boligen er opplyst oppført i 1998.

FORUTSETNINGER

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

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Eneboligen er oppført i 1998. Eneboligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1998 (referansenivået for bygningen). Baderommet i loftsetasjen er i hht. tidligere salgsoppgave innredet i 2010, for det meste som egeninnsats. Baderommet blir vurdert i henhold til gjeldene byggeforskrifter, byggeskikk og fagmessig utførelse fra denne perioden.

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i sin opprinnelige utførelse fra byggeår. Huset er jevnlig og normalt vedlikeholdt utvendig og innvendig med maling og utskiftninger av noe overflater og innredninger. Overflater og innredninger har normal bruksslitasje utfra alder.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig m. sokkelleilighet - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak oppført i sperrekonstruksjoner av tre. Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel. Vinduer med isolerglass fra byggeperioden og 2022 i trekarmer.

Malte ytterdører i trekarmer. Terrassedør og skyvedør med isolerglass i trekarmer.

Altan i tre, på 14,8 m², med utgang fra stuen. Altan i tre, på 11,5 m², med adkomst via trestige fra terrassen. Stor terrasse i tre på ca. 48 m² rundt baksiden og den ene kortsiden av huset.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt plate på mark av betong og etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Overflater består av fliser, panel, teppe og gulvbord på gulvene, det er malte plater, malt miljøtapet, forblendingsstein, ubehandlet og malt brystningspanel på vegger, i himlingene er det ferdig behandlede takplater, malt og ubehandlet panel.

Innvendige malte fyllingsdører og malte formpressede dører i trekarmer.

Innvendige malte trapper av tre.

Pusset elementpipe med vedovner i stuen i underetasjen og i hovedetasjen.

Støpt gulv som er kledd inn med fliser og belegg på overflatene, vegger av betong som er foret ut og kledd inn med plater.

Det er registrert merker etter en eldre lekkasje i ytterhjørne i bod i underetasjen i underetasjen. I hht. eier ble nedløp fra takrenne lagt om i 2010, og merkene har ikke endret seg siden. Hulltaking er foretatt, og det ble registrert fukt på grunnmuren, og noe høyere enn normalt fuktinnhold enn normalt i bunnsvillen i hullet under befaringen.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i hovedetasjen er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje. Badet er helfiset med varme i gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Sanitærutstyr består av toalett, dusj i dusjkabinett, høyskap og stor innredning med servant.

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

Sluket er av plast og virker å være i god stand. Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befarings. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

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

Baderommet i loftsetasjen er fra 2010 og har alminnelig bruksslitasje. Badet er helflisset med varme i gulv. Sanitærutstyr består av toalett, dusj i dusjkabinett og stor innredning med servant.

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

Sluket er av plast og virker å være i god stand. Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befarings. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

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

Vaskerommet i hovedetasjen er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje. Rommet har belegget og varme i gulv, og malt strie på veggene. Rommet er innredet med skyllekar i stål, veggmontert hylle og opplegg til vaskemaskin.

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

Sluket er av plast og virker å være i god stand. Det ble registrert at belegget ligger under klemring i sluk under befarings. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Det er ikke laget hull da vegg i våtsonen går mot flislågt baderom som ligger ved siden av.

Baderommet i leiligheten er for det meste fra byggeperioden. Det ble lagt nye overflater på gulv, vegger og himlingene ble malt, og dusjkabinett ble satt inn i 2019.

Badet har klikkvinyll og varme i gulv, på veggene er det malte baderomsplater. Sanitærutstyr består av toalett, dusj i dusjkabinett og innredning med servant.

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

Sluket er av plast og virker å være i god stand. Det ble registrert at det ligger en type belegget eller membran ligger under klemring i sluk under befarings. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

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

Vaskerommet i leiligheten er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje. Rommet har belegget og varme i gulv, og malt strie på veggene. Rommet er innredet med veggmonterte hyller og opplegg til vaskemaskin.

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

Sluket er av plast og virker å være i god stand. Det ble registrert at belegget ligger under klemring i sluk under befarings. Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Det er ikke laget hull da vegg i våtsonen går mot yttervegg.

KJØKKEN

I hovedboligen er det kjøkkeninnredning med god skapplass og glassfelt i fronten i ett overskap, hvitmalt profilerte fronter av eik, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer, nedfelt utslagsvask og ventilator.

I leiligheten er det kjøkkeninnredning med god skapplass, glatte hvite fronter, laminerte og heltre benkeplater, nedfelt utslagsvask og ventilator.

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

Ventilasjon via kjøkkenventilatorer med avtrekk ut av boligene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

Avløp i plast.

Kombi-varmtvannsbereder på ca. 320 liter med 200liter forbruksvann og 120 liter til vannbåren gulvvarme, fra 2005, står i teknisk rom.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vannbåren gulvvarme i alle boligrom i de to nederste etasjene, elektriske varmekabler i baderommet i loftsetasjen, og vedovner i stuene i underetasjen og hovedetasjen.

Det er sentralstøvsuger i boligen.

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer.

Downlights i stuen i underetasjen, og i stuen og kjøkkenet i hovedetasjen.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av sprengsteinsfylling.

Fundamenter av betong og grunnmur av lettbetongelementer/leca.

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

Det er forstøtningsmurer av betongelementer.

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

Det er ikke kjent helt sikkert når ledninger ble lagt ned, men det antas å være rundt den tiden huset ble oppført.

Oljetank er laget av glassfiber.

Den ble tømt og fylt med egnet fyllstoff av fagfolk i 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

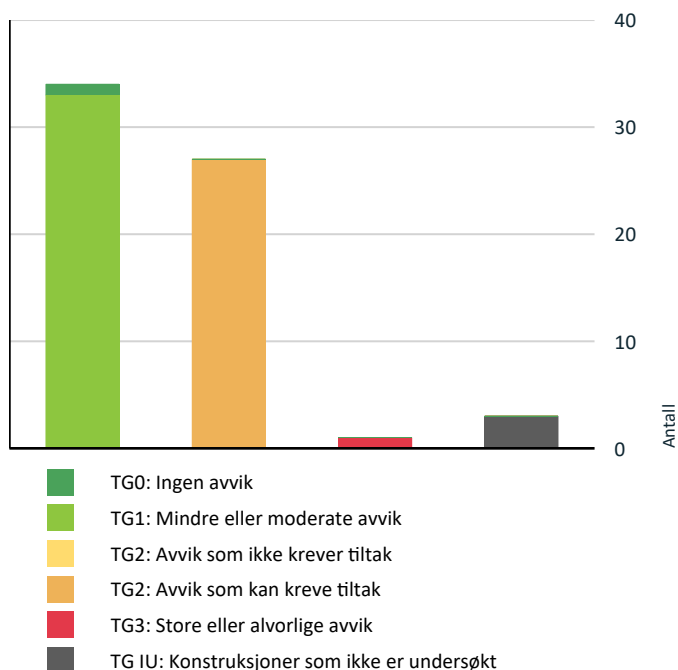
Enebolig m. sokkelleilighet

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

Det er avvik fra byggemeldte tegninger og hvordan enkelte av boligens rom er utformet og i bruk i under befaringen.

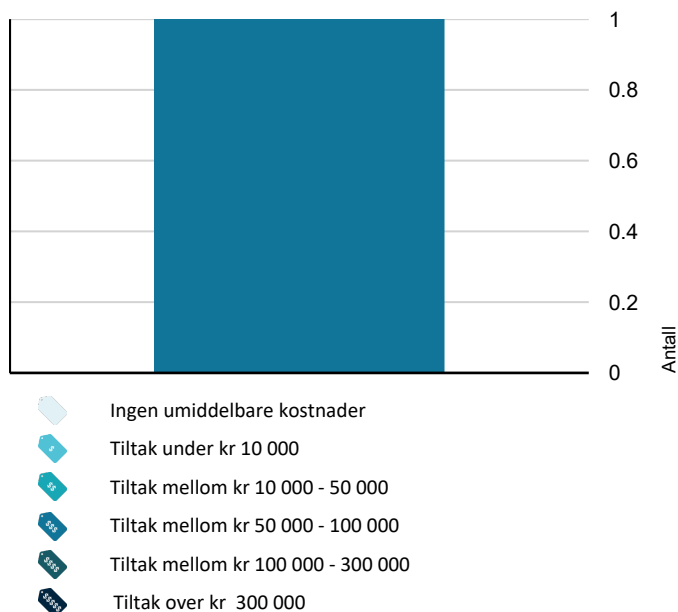
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m. sokkelleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom-Leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskillere mellom etasjene [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom-Leilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom-Leilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad-Leilighet > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad-Leilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken-Leilighet > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M. SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1998

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Boligene holder normalt standard og hovedboligen har en praktisk planløsning.

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

Kjøkkenet har innredning med god skapplass og glassfelt i fronten i ett overskap, hvitmalte profilerte fronter av eik, kitchenboards over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer og ventilator. Boligen har to badrom, ett i hovedetasjen og ett i loftsetasjen.

Badene er helflisede med varme i gulv.

Badet i hovedetasjen er innredet med toalett, dusj i dusjkabinett, høyskap og stor innredning med servant

Badet i loftsetasjen er innredet med toalett, dusj i dusjkabinett og stor innredning med servant.

Boligen går over tre etasjer og består av entré på 2,6 m², gang/trapperom på 12 m², stue på 16,5 m², teknisk rom på 4,8 m² og bod på 7 m² i hoveddelen, og en leilighet med entré på 2,6 m², gang på 3,7 m², stue/kjøkken på 22 m², soverom på 10 m², badrom på 4,3 m², og vaskerom på 3,6 m² i underetasjen. I hovedetasjen er det gang/trapperom på 13,3 m², stue på 50,8 m², kjøkken på 18,4 m², soverom på 10 m², badrom på 5,7 m² og vaskerom på 4 m².

I loftsetasjen er det loftstue m. trapp med gulvareal på 26,6 m², tre soverom med gulvareal på 10,5 m², 11,1 m² og 19,8 m², badrom med gulvareal på 5,9 m², og kott bak knevegger med samlet gulvareal på 25,5 m².

Overflater i boligene er fliser, parkett, laminat, teppe og gulvbord på gulvene, det er malte plater, malt miljøtapet, forblendingsstein, ubehandlet og malt brystningspanel på vegger, i himlingene er det ferdig behandlede takplater, malt og ubehandlet panel.

Vedlikehold

Boligene er normalt vedlikeholdt, og vanlig vedlikehold må påregnes fremover.

Tilbygg / modernisering

2010	Ombygging	I hht. egenerklæring fra tidligere eier ble badet i loftsetasjen innredet i 2010 som egeninnsats, med unntak av rør- og elektriske arbeider som ble utført av fagfolk.
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betongstein.

Taktekkingen er besikttet fra bakkenivå. Lekter er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tekkingen er noe tilgrodd av mose og har normal elde og slitasje utfra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring med rens av taktekkingen bør vurderes utført jevnlig for å forhindre raskere slitasje enn nødvendig.



Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

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



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.

Kledningen ble sist malt i 2020 og sist vasket i 2022.



Tilstandsrapport



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Saltak oppført i sperrekonstruksjoner av tre.

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.



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeperioden og 2022 i trekarmer.

Vindu i soverommet i leiligheten ble utvidet og skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Malte ytterdører i trekramer.
Terrassedør og skyvedør med isolerglass i trekramer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

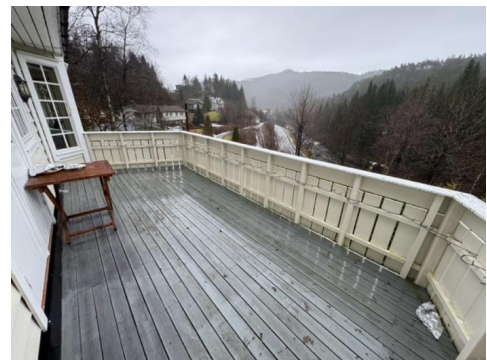
Altan i tre, på 14,8 m², med utgang fra stuen.
Altan i tre, på 11,5 m², med adkomst via trestige fra terrassen.
Stor terrasse i tre på ca. 48 m² rundt baksiden og den ene kortsiden av huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater består av fliser, panel, teppe og gulvbord på gulvene, det er malte plater, malt miljøtapet, forbledningsstein, ubehandlet og malt brystningspanel på vegger, i himlingene er det ferdig behandlede takplater, malt og ubehandlet panel.

Overflater på gulv av parkett i hovedetasjen ble skiftet i 2010 etter en lekkasje.

Overflater på gulv ble skiftet og overflater på vegger og i himlinger ble malt i 2019 i leiligheten.

I hovedboligen ble stuen og det største soverommet malt i 2020.

Overflater har alminnelig bruksslitasje utfra alder, med stedvis enkelte merker.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt plate på mark av betong.

Kontrollmål ble foretatt i gang/trapperom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskillere mellom etasjene

Bygningen har etasjeskillere i tre mellom etasjene.

Kontrollmål er foretatt i stuene i hovedetasjen og i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe med vedovner i stuen i underetasjen og i hovedetasjen.

Vedovnen i stuen i hovedetasjen ble satt inn i 2011/2012, og vedovnen i stuen i underetasjen ble satt inn i 2022.



TG 2 Rom Under Terreng

Støpt gulv som er kledd inn med fliser og belegg på overflatene, vegger av betong som er foret ut og kledd inn med plater.

Det er registrert merker etter en eldre lekkasje i ytterhjørne i bod i underetasjen i underetasjen. I hht. eier ble nedløp fra takrenne lagt om i 2010, og merkene har ikke endret seg siden.

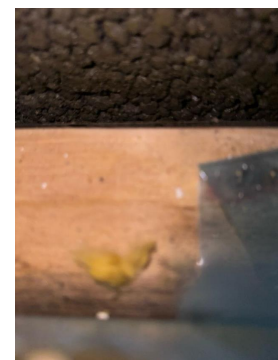
Hulltaking er foretatt, og det ble registrert fukt på grunnmuren, og noe høyere enn normalt fuktinnhold enn normalt i bunnsvillen i hullet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige malte trapper av tre.

Trappen ble malt og avstand mellom trinnene ble utbedret for ca. 5 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er lav frihøyde på ca. 1,83 meter ytterst i trinnene den øverste delen av trappen.

Konsekvens/tiltak

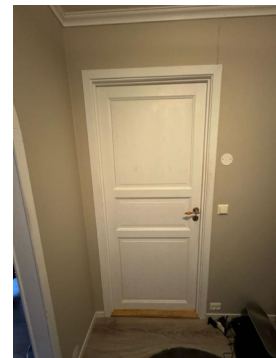
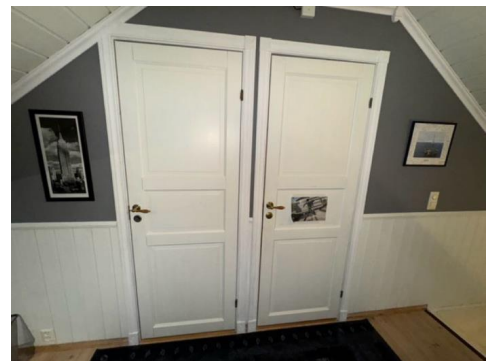
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører og malte formpressede dører i trekarmer.

Dørene har normal bruksslitasje utfra alder, med stedvis noe merker og mindre hakk.



VÅTROM

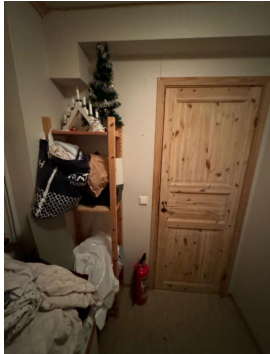
UNDERETASJE > VASKEROM-LEILIGHET

Generell

Vaskerommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM-LEILIGHET

! TG 1 Overflater vegger og himling

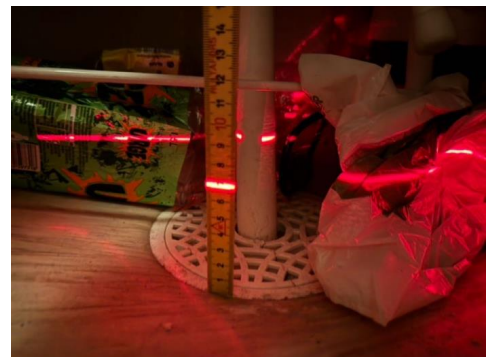
Overflater på innvendige vegger har malt strie, i innvendig tak er det malte plater.

Overflater ble sist malt i 2019.

UNDERETASJE > VASKEROM-LEILIGHET

! TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av belegg.



UNDERETASJE > VASKEROM-LEILIGHET

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM-LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmonterte hyller og opplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM-LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > VASKEROM-LEILIGHET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da vegg i våtsonen går mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra 2010 og har alminnelig bruksslitasje. Badet ble pusset opp med membrans-arbeider og fliser av tidligere eier som egeninnsats, rør- og elektriske arbeider skal være utført av fagfolk.

Dusjkabinett ble satt inn for 8-10 år siden.

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

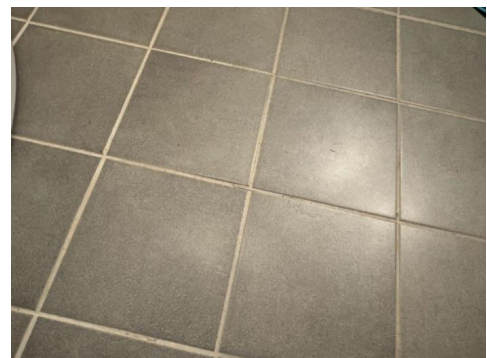
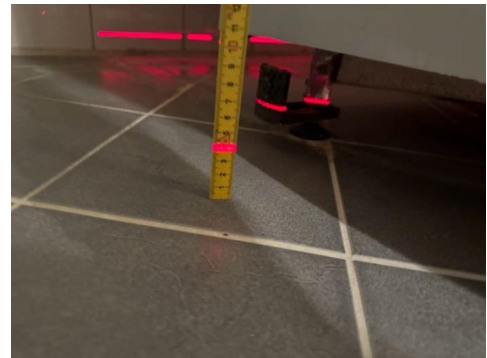
Overflater på gulv består av

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/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.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

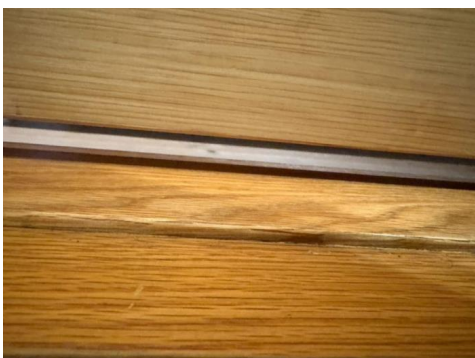
dusjkabinetter ble satt for 8-10 år siden i hht. eier.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

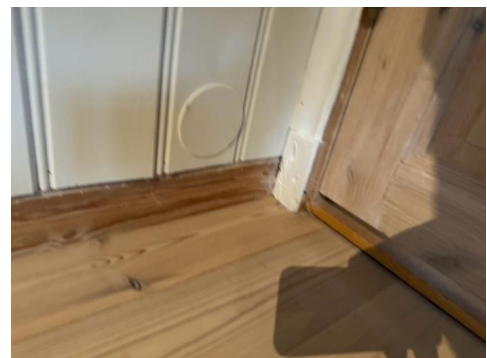


LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

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

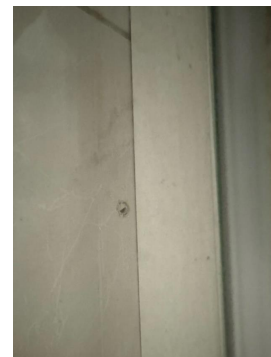
Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har fliser, i innvendig tak er det ferdig behandlede takplater.



HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Overflater på gulv rundt og ved sluket er de høyeste punktene på gulvet i rommet.

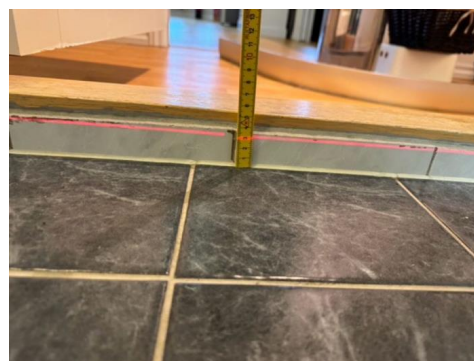
Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett frem til badet blir renoveret, og det anbefales å etablere en løsning som stanser alt vann inn i rommet om det blir registrert fukt på overflater for å forhindre vann fra en eventuell lekkasje til å renne ut av rommet.

Når badet en gang skal pusses opp, påse at arbeidene utføres med god faglig utførelse og i hht. gjeldene forskrifter, med riktig dokumentasjon, mm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

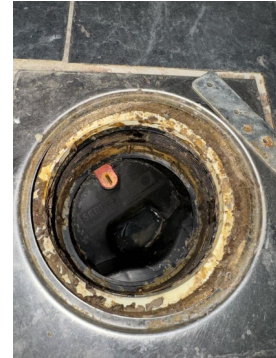
Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av toalett, dusj i dusjkabinett, høyskap og stor innredning med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har normal bruksslitasje med noe begynnende krakelering i overflatene i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av servanten bør vurderes når våtrommet skal pusses opp.

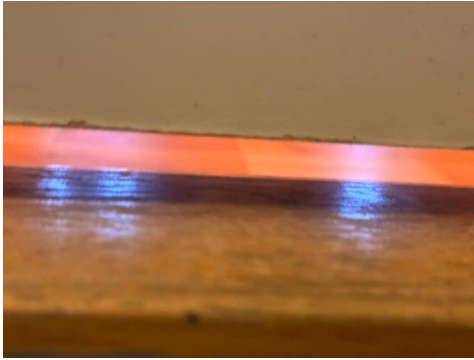


HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

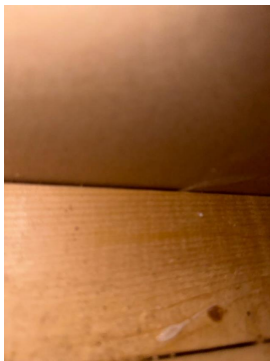
Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

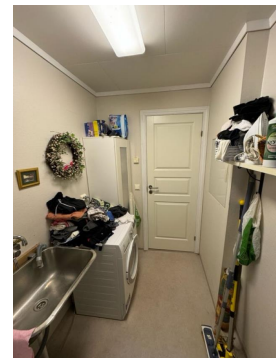


HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

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



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har malt strie, i innvendig tak er det ferdig behandlede takplater.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

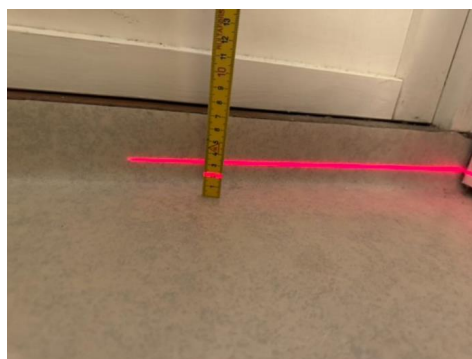
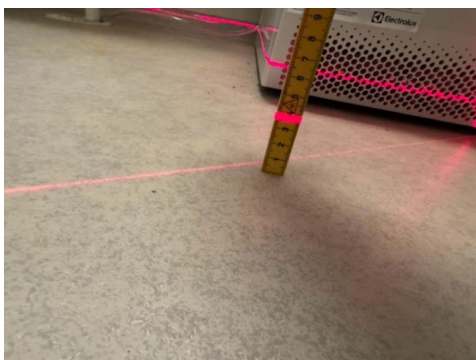
Overflater på gulv består av belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med skyllekar i stål, veggmontert hylle og opplegg til vaskemaskin.

Baderommet er for det meste fra byggeperioden.

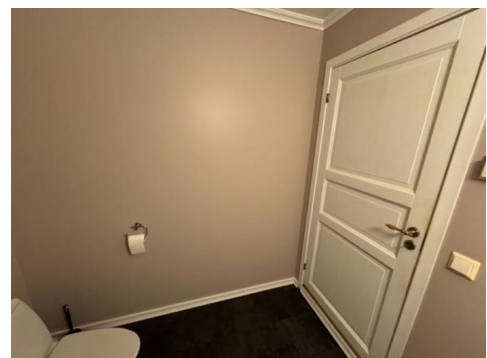
Det ble lagt nye overflater på gulv, vegger og himlingene ble malt, og dusjkabinett ble satt inn i 2019.

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

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da vegg i våtsonen går mot flislagt baderom som ligger ved siden av.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD-LEILIGHET

Generell

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD-LEILIGHET

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

UNDERETASJE > BAD-LEILIGHET

! TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av klistervinyl.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Overflater av klistervinyl er ikke vanntette eller beregnet til bruk som vanntette overflater i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig for å sjekke at det ikke oppstår fuktskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.



UNDERETASJE > BAD-LEILIGHET

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at det ligger en type belegg eller membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Vurdering av avvik:

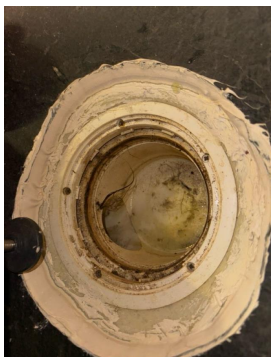
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD-LEILIGHET

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av toalett, dusj i dusjkabinett og innredning med servant.

Dusjkabinett ble satt inn i 2019.

UNDERETASJE > BAD-LEILIGHET

! TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.



UNDERETASJE > BAD-LEILIGHET

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med god skapplass og glassfelt i fronten i ett overskap, hvitmalt profilerte fronter av eik, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer, nedfelt utslagsvask og ventilator.

Fronter ble malt, benkeplater, stekeovn og induksjonstoppen ble skiftet, og kitchenboards ble lagt for ca. 7 år siden.

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

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN-LEILIGHET

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med god skaplass, glatte hvite fronter, laminerte og heltre benkeplater, nedfelt utslagsvask og ventilator.

Det ble satt inn oppvaskmaskin og den skrå delen av benkeplaten over ble montert i 2019.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det ble registrert noe sprekker i benkeplaten av heltre.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN-LEILIGHET

! TG 1 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

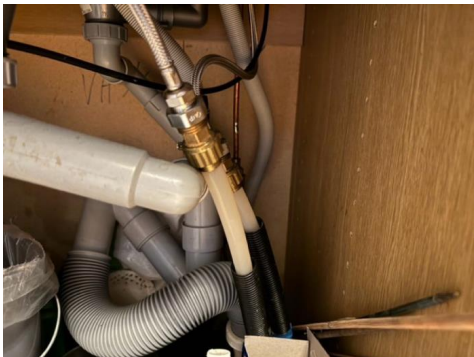
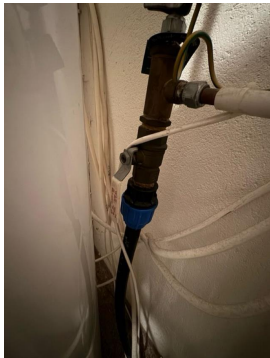
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Rørkursen på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Avløpsrør

Avløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Aggregatet ble skiftet i 2018, filter ble skiftet sist i januar 2024.



⚠ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er sentralstøvsuger i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



! TG 2 Varmesentral

Vannbåren gulvvarme i alle boligrom i de to nederste etasjene elektriske varmekabler i badet i loftsetasjen, og vedovner i stuen i underetasjen og hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 1 Varmtvannstank

Kombi-varmtvannsbereider på ca. 320 liter med 200liter forbruksvann og 120 liter til vannbåren gulvvarme, fra 2005, står i teknisk rom.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

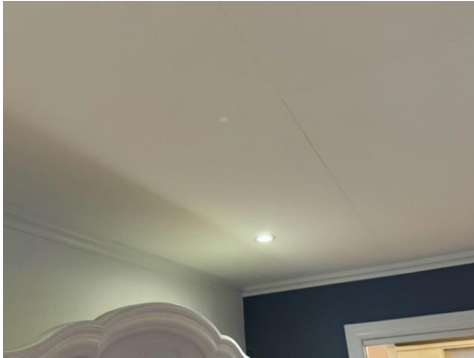


! TG 1 Andre installasjoner

Downlights i stuen i underetasjen, og i stuen og kjøkkenet i hovedetasjen.



Tilstandsrapport



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle boligrom i underetasjen, og i hele hovedetasjen.

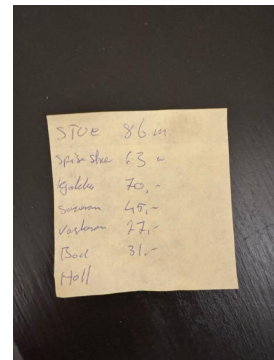
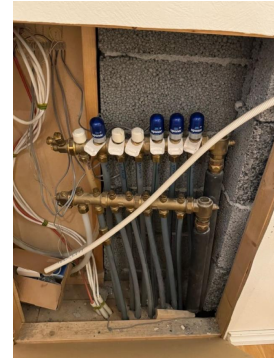
Det er skiftet sensorer på de fleste kurser for ca. 5 år siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Det er utført noen mindre utbedringsarbeider i 2024.
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

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 ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

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

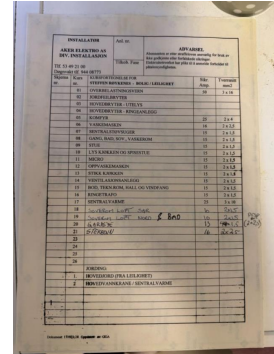
Nei

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

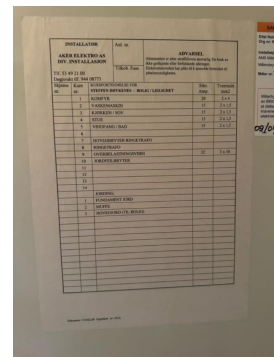
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Spørsmål	Ja	Nei
1. 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?		
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?		
4. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank		
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?		
6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?		
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?		
8. 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?		



Spørsmål	Ja	Nei
1. 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?		
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?		
4. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank		
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?		
6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?		
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?		
8. 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?		

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei

Tilstandsrapport

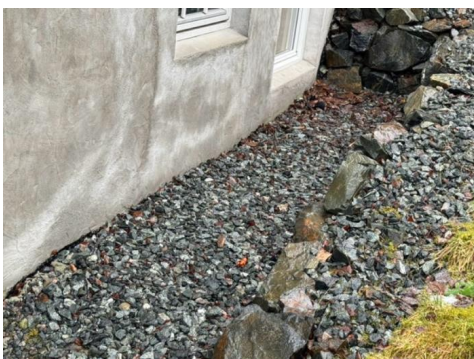
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av sprengsteinsfylling.



TG 2 Drenering

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert fukt i grunnmur i hjørnet på huset i bakkant av bod i hovedboligens underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter av betong og grunnmur av lettbetongelementer/leca.



Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmur

Det er forstøtningsmur av betongelementer.

Enkelte av forstøtningsmurene i hagen ble utbedret rundt 2012.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng, med en opparbeidet gårdsplass/inngangsparti. Det er registrert at overflater på gårdsplassen/inngangspartiet har fallt ut fra huset under befaringen.

Huset ligger innenfor aktsomhets-område pga. bratthet i terrenget, ikke fordi det tidligere er registrert ras på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er ikke kjent helt sikkert når ledninger ble lagt ned, men det antas å være rundt den tiden huset ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Oljetank

Tanken er laget av glassfiber.

Den ble tømt og fylt med egnet fyllstoff, og sist kontrollert i følge med tilsyn av brannvesenet i 2023.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsoppgave

Standard

Garasje som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, isolerte yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, saltak som er tekket med betongstein, vinduer med isolerglass i trekarmer, sidedør i tre, leddporter i tre med el. portåpner og innredet loftsetasje med god takhøyde.

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Garasjen ble isolert og innredet i loftsetasjen 2012/2013.
2015	Ombygging	Garasjen ble isolert og innredet i hovedetasjen 2015.

Utebod



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Enkel luftig utebod som er oppført med fundamenter av betong, tregulv, uisolerte yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, pulttak som er tekket med plastplater og skyvedør i tre.

Vedlikehold

Boden er normalt vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig m. sokkelleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	94			94			94
Hovedetasje	106			106	63		106
Loftetasje	63			63	12	40	103
SUM	263				75	40	303
SUM BRA	263						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Gang/trapperom, Stue , Teknisk rom , Bod , Entré-Leilighet, Gang-Leilighet, Stue/kjøkken-Leilighet, Bad-Leilighet , Vaskerom-Leilighet		
Hovedetasje	Gang/trapperom, Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom		
Loftetasje	Trapperom , Loftstue , 3 Soverom , Bad		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra byggemeldte tegninger og hvordan enkelte av boligens rom er utformet og i bruk i under befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført en del utbedringer i det el. anlegget og skiftet ventilator i leiligheten i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Huset er oppført på en tid da lovgivning i forhold til lysflater og takhøyde var annerledes enn i dag, så dette vil avvike fra dagens standard.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje		49		49			49
Loftsetasje		36		36		13	49
SUM		85				13	98
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Garasje		
Loftsetasje	Trapperom , 2 Hobbyrom		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		12		12			12
SUM		12					12
SUM BRA	12						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m. sokkelleilighet	251	12
Garasje	36	49
Utebod	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.1.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Bjarte Mork	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	4	26		0	2088.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Byvegen 836

Hjemmelshaver

Mork Bjarte, Mork Tone Haukeland

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	4	36		0	359 m ²	Bjørnafjorden kommune	Eiet

Adresse

Byvegen 836

Hjemmelshaver

Eier

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og solrikt til ved Røykenes/Kampen på Søfteland i Os.
Fra eiendommen er det utsikt utover nærområdet, og mot Møsnuken/Tøsdalsfjellet og Borgafjellet.

Det er kort avstand til skole, barnehager, idrettsanlegg og nærbutikk på Søfteland.
Det tar ca. 5-10 minutter i bil til Os med alle sine butikker, serverings-, service- og kulturtilbud, samt andre fasiliteter.

Det er fine turmuligheter i nærområdet med tursti til f.eks. Lysekloster.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Privat stikkledning tilknyttet offentlig avløp

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNRF-formål.

Om tomten

Stor eiet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gruset gårdsplass og støpt inngangsparti kledd med fliser.
Hagen er opparbeidet med plener, bed og prydbusker.

Parkering i stor dobbel garasje og i innkjørsel.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig med sokkelleilighet som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, grunnmurer av pusset lettbetong, yttervegger bindingsverk som er kledd med liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, og saltak av trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

Siste hjemmelsovergang

År

2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke ferdig fylt ut/oversendt takstmannen når rapporten ble ferdigstillet.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	26.01.2024	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	11.10.1995	Tegninger er fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Megler	27.03.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger og kopi av tegninger på boligen	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	25.01.2024	Situasjonskart hentet fra Bjørnafjorden Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	26.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	25.01.2024	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DE5659>

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

Byvegen 836, 5212 SØFTELAND

21 Feb 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Byvegen 836

Postadresse

Byvegen 836

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?

Høsten 2010, overtagelse November.

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.

Har bodd i boligen hele tiden etter kjøpet 2010.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75, 7061185

Informasjon om selger

Hovedselger

Mork, Bjarte

Medselger

Mork, Tone Haukeland

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

Har ikke foretatt adekvate målinger, men det ser ut til at dagens krav til helning mot sluker ikke er oppfylt. Som kompensierende tiltak installerte jeg dusjkabinetter på alle bad, selv om det under normale omstendigheter ikke fløt vann til uønskede steder. Viktig å holde sluker åpne.

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

Beskriv feilen og omfanget

Ved kjøp av boligen ble det påpekt at bod i underetasje hadde hatt en mindre fuktskade helt nede mot gulv/grunnmur. Fuktmålinger var så vidt under krav. Jeg inspiserte dette fra utsiden etter kjøpet og fant at et 90 graders bend på stuprennen hadde blitt litt forskjøvet slik at vannet fra takrennen/stup gikk på innsiden av grunnmurs-pappen. Dette vannet skal ledes til horisontalrenne som går langs hele huslengden på vestsiden med utløp på nordvestre hushjørne. Dette er utbedret to ganger, senest nå ifm tilstandsvurdering.

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

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Årstallet er circa. Det ble bygget utstikk/tett tak over terrassen på sørsiden av huset. Opplevde at vær og vind pisket mot skyvedøren til terrassen, og at det ikke var hensiktsmessig å oppbevare utemøbler o.lign.. I tillegg var 2 av barnas soverom på loftet på sørsiden, og det ble da laget en rømningsvei (trapp) fra ut-stikket/taket ned til bakkeplan. Taket er dimensjonert som veranda, men det er ikke etablert utgangsdør fra loftet til taket siden det ikke var hensikten med dette. Arbeidet ble utført av huseier.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2022

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Installerte nytt og større vindu på soverommet i sokkelleilighet. Det gamle vinduet tilfredsstilte ikke verken krav til lys-inslipp eller rømning ved brann.

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

Som nevnt i annet punkt. Underetasjen er kun delvis/skrånende under bakkenivå.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2013

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ufaglært/huseier: Det er utført mindre arbeider med drenering i tilknytning til garasje mot vest samt vestlige skråning mot huset og vedbod. Det er lagt ned et dreneringsrør på vestsiden av garasjen, samt en del tilføring av pukk på parkeringsplassen foran garasjen for å bedre dreneringen når det er store nedbørmengder. Det var etablert en grøft langs vestsiden av huset ved kjøp, mot skogen, som hindrer tilsig av vann fra skråning. Denne er forbedret. Faglært/regi kommunen: En bekk som renner bak vedboden og går i rør under gangveien nedenfor huset er gravd dypere, og det er satt opp en betong-barriere. Dette for å hindre overløp av vann til gangveien. Der er metallrist ved innløpet til røret som bør ettersees ved store nedbørmengder. Dette er ikke med tanke på fare for huset, men som tiltak mot gangvei.

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**



2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ifm. med utbygging av gammel komfyr og platetopp ble det lagt til en ny kurs for induksjonstopp til sikringskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Os elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Innlagt strøm til loftet på garasjen ble kontrollert av fagmann, samt dobbel stikkontakt mellom garasjedørene på utsiden. Det ble lagt opp strøm m /bryter til verandaen på sørsiden av huset, to doble stikkontakter, samt stikk til utelampe på terrassen. Det ble lagt inn strøm/fast opplegg til vedbod, to doble og en enkel stikkontakt.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Os Elektro

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

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Dette ble påpekt av et branntilsyn. Gammel oljefyr er fjernet, og utvendig tank er sanert og fylt igjen med pukk. Gammelt hull til pipe er tettet. Alle tiltak er godkjent av branntilsynet i Bjørnafjorden.



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

Aggregatet til balansert ventilasjon ble dårlig fungerende. Nytt vifteaggregat med roterende varmegjenvinning ble montert ca 2018. Det er av merket Villavent SAVE VSR 300 m/SAVECair.

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

Nytt anlegg for balansert ventilasjon montert 2018. Ref punkt over. Ble også montert betjeningsanlegg i gangen i 1. etg. Det er også montert en del nye termostatventiler på gulvvarme-anlegget som et preventivt tiltak.

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Gammelt oljefyringsanlegg i teknisk rom i underetasje, tilknytning til gulv-varme, er fjernet. Vannbåren varme tar nå energi fra dobbel-mantlet v.v bereder.

Det er montert 2 stk rentbrennende peisovner, en i stue og en i underetasje.

Har hatt tilsyn fra Brannvesen, aksjoner lukket.

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?

En skogsmus hadde tatt seg inn på boden i underetasjen. Den ble raskt fjernet og hadde ikke gjort skade. Smutthull i ventil tettet.

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:

Ut-stikket/tak over terrassen på husets sørside er ikke byggemeldt.

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93276971

Egenerklærings skjema

Name
Mork, Bjarte

Date
2024-02-21

Name
Mork, Tone Haukeland

Date
2024-02-21

Identification
 Mork, Bjarte

Identification
 Mork, Tone Haukeland



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Mork, Bjarte

Mork, Tone Haukeland

21/02-2024

12:13:04

21/02-2024

14:04:13

BANKID

BANKID

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	4/26
Adresse:	Byvegen 836, 5212 SØFTELAND

For egedomen eller delar av egedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk

KOMMUNEDELPLAN	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Egedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
<input type="checkbox"/> Egedomen er regulert til :	
<input checked="" type="checkbox"/> Egedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem egedomen	
<input checked="" type="checkbox"/> Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt	
<input type="checkbox"/> Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)	

PÅGÅANDE PLANAR	
Er egedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem egedomen?	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	



Reguleringsplankart

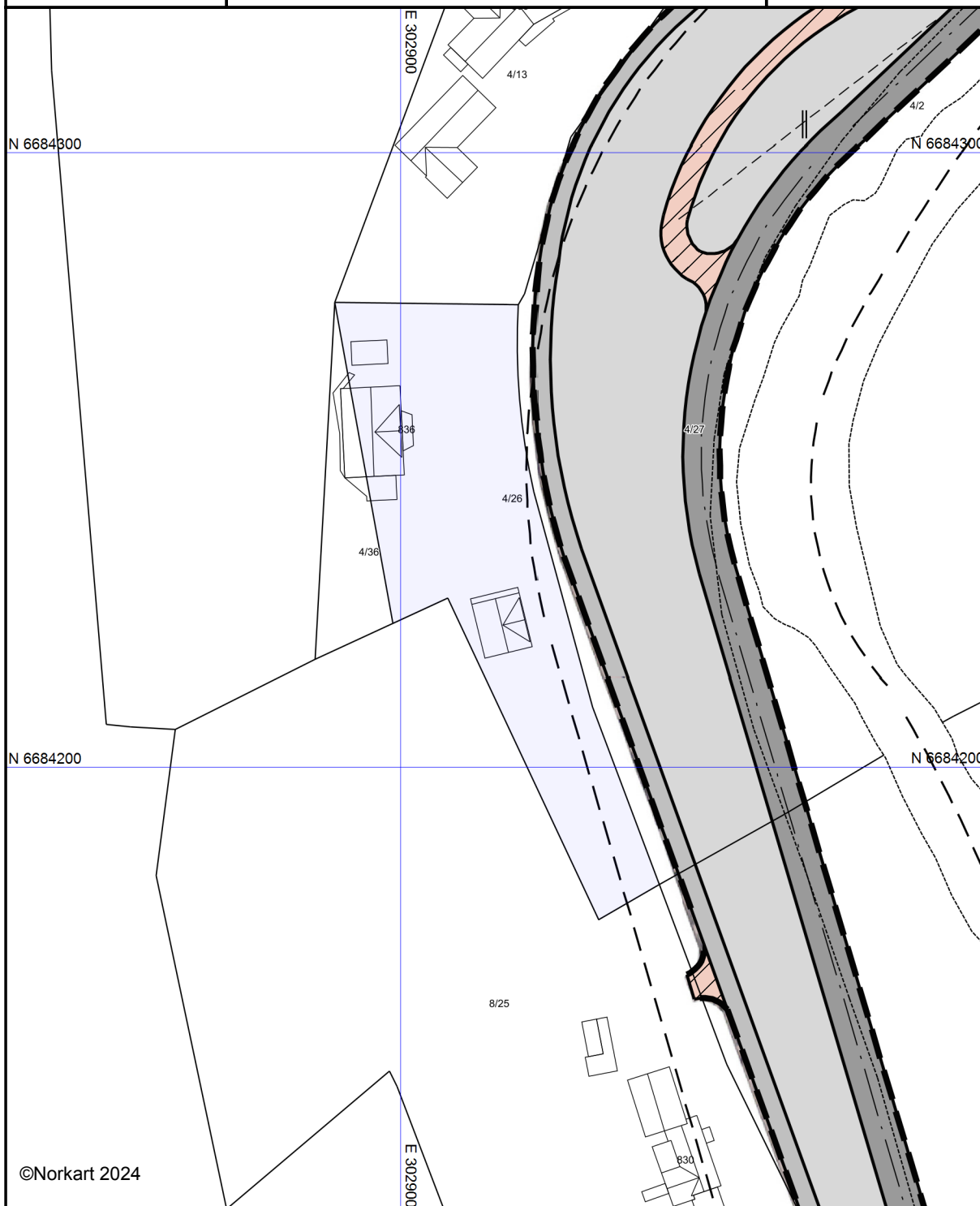
N



Eiendom: 4/26
Adresse: Byvegen 836
Dato: 06.02.2024
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Bjørnafjorden kommune



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annetfellesareal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Stenging av avkjørsel



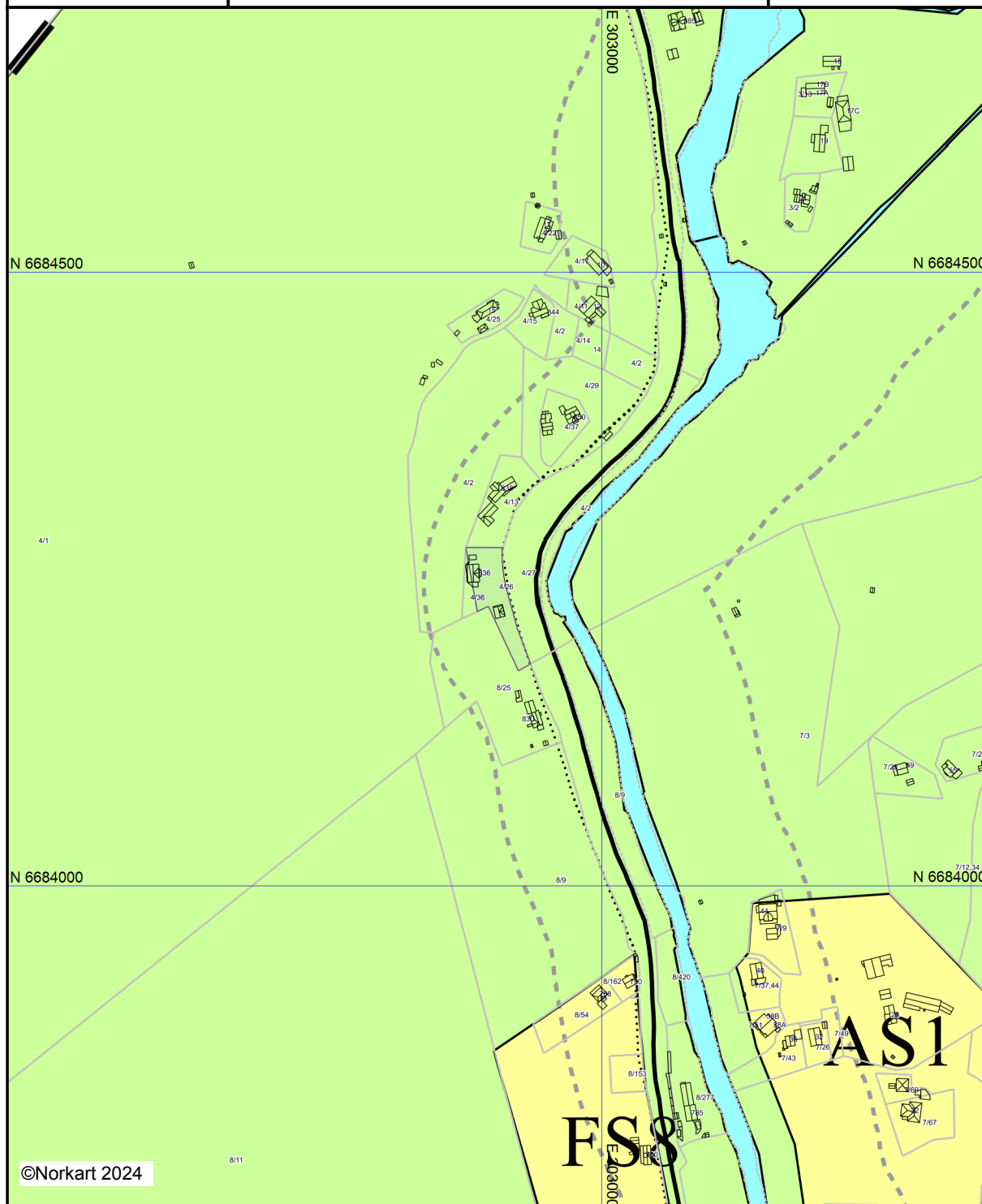
Kommuneplankart



Bjørnafjorden kommune

Eiendom: 4/26
Adresse: Byvegen 836
Dato: 06.02.2024
Målestokk: 1:5000


UTM-32




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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

 Bustader - noverande


Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluft

 LNFR-areal - noverande


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Byggegrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planen si avgrensing

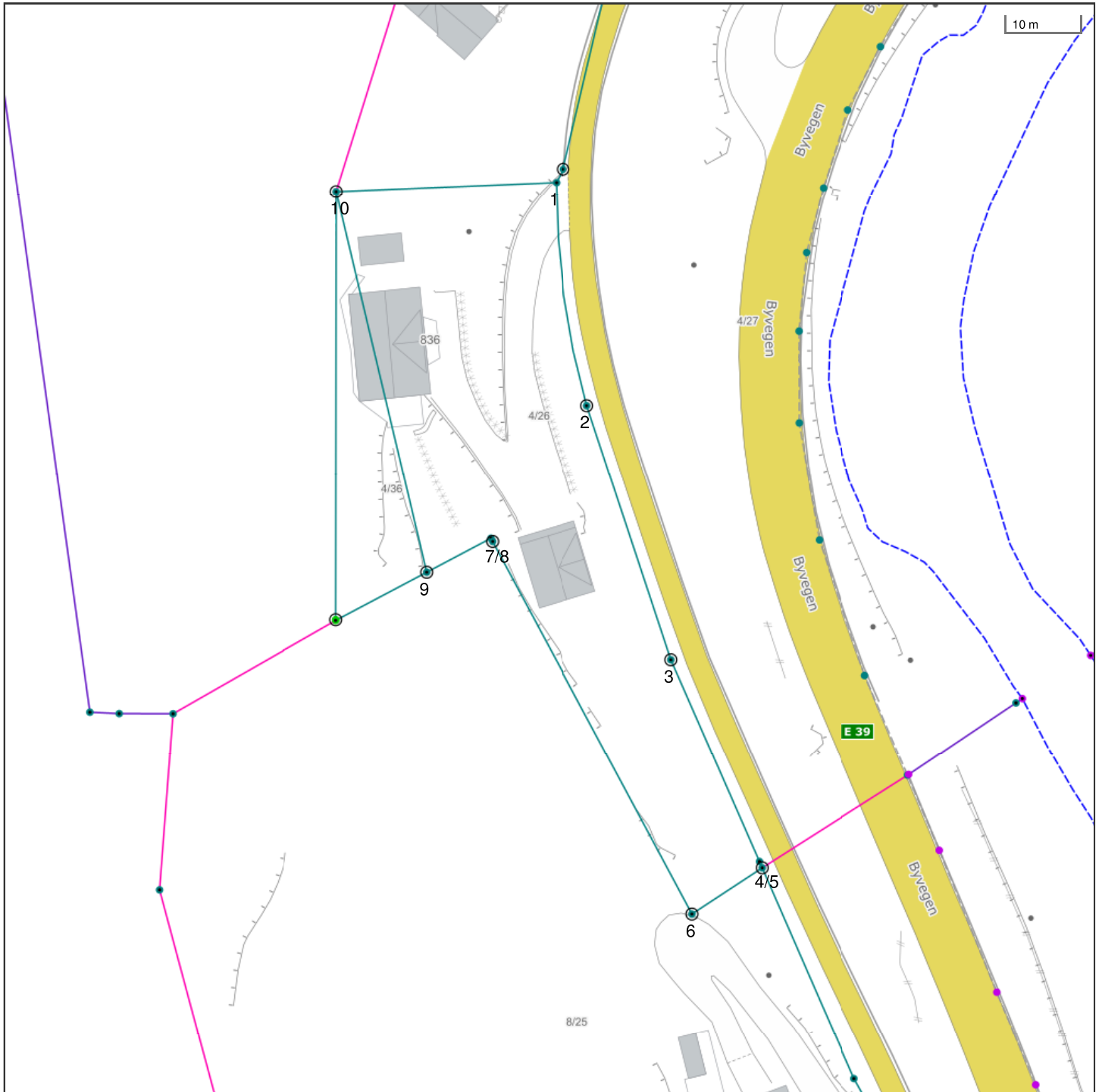
 Grense for arealformål

 Hovudveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

 Påskrift områdenamn

Eiendomskart for eiendom 4624 - 4/26//



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

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
· · · · ·	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		—————	Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	●	Grensepunkt - uten klassifisering	●	●	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 088,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6684251,08	Øst 302904,74

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6684275,29	302919,14	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,93	
2	6684244,81	302921,67	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,68	110,18
3	6684209,74	302931,25	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,35	
4	6684181,71	302941,81	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,95	
5	6684180,83	302942,14	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,94	
6	6684175,1	302932,25	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,43	
7	6684227,05	302907,85	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	57,39	
8	6684227,5	302907,64	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,50	
9	6684223,37	302898,69	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,86	
10	6684275,67	302889,21	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,15	



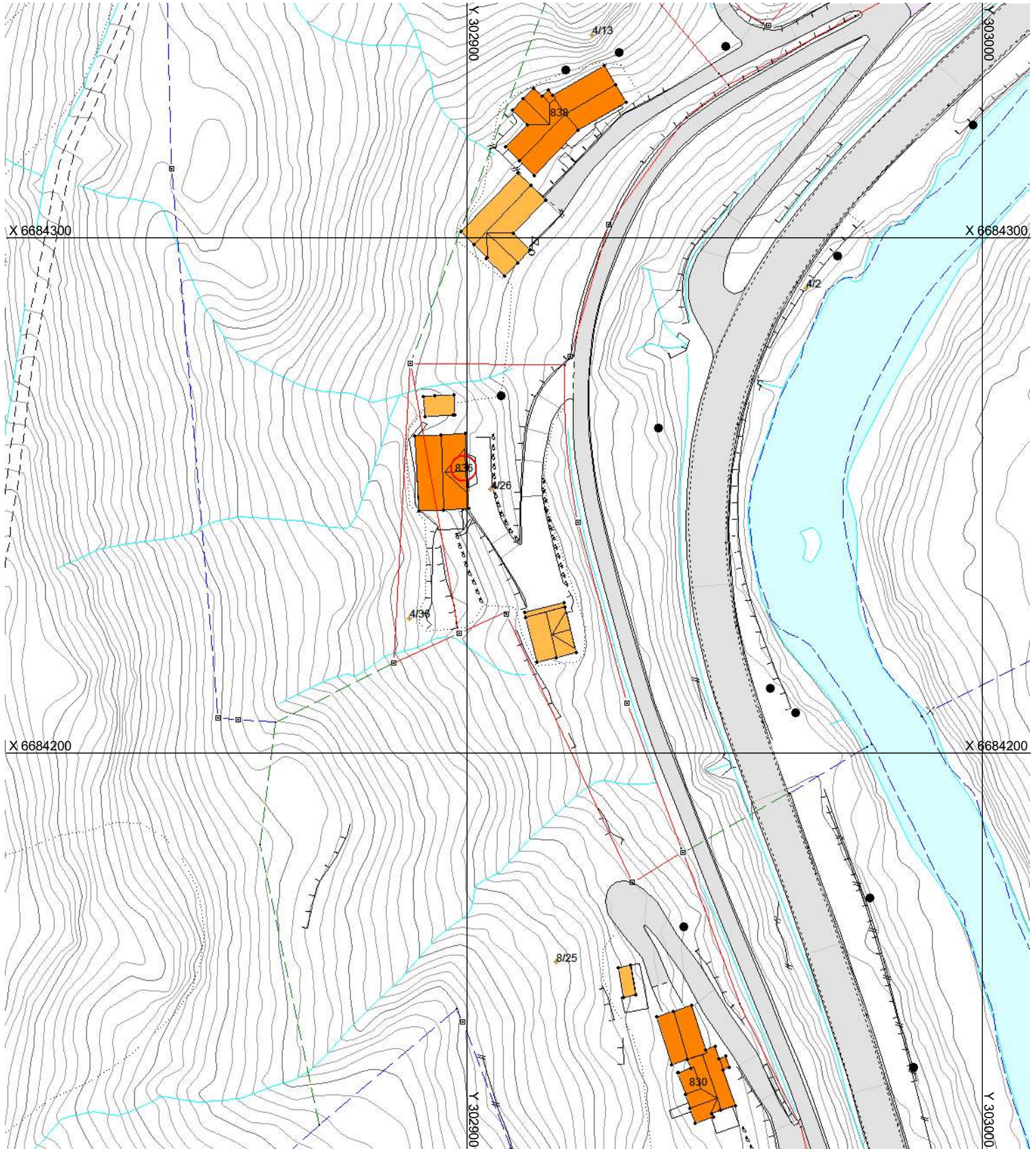
Gnr/Bnr: 4/26

Adresse: Byvegen 836

Målestokk: 1:1000

Dato: 07.02.2024

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Eidomsgrense målt (sikker)



Eidomsgrense kartmålt (usikker)



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding