



Eiendommen som selges

1.

Gateadresse

Stegen 6

2. Postnummer *

5200 Os

3. Postadresse *

Stegen 6

Om boligeier

4. Boligeier *

Skriv inn fullt navn

Kirsten Litlabø

5. Fullmaktshaver som står for salget *

Skriv inn fullt navn

Marit Litlabø

6. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

2/10 1992

Opplysninger om eiendommen

7. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

8. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring



Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere



Marit Litlabø
9578-5999-4-1911376

2024-04-06 11:43:23Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Stegen 6.pdf

SHA256: 1b897e7188d113c088460b0d94cfb0f2bfefc8299e0bb40706a9b8504ea98d41

Addo Sign identifikasjonsnummer: 1716db59-7144-4edd-ab5b-b22a10e83807




Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.

Tilstandsrapport

 Bolighus m. flere boligenheter

 Stegen 6, 5200 OS

 BJØRNAFJORDEN kommune

 gnr. 52,52, bnr. 88,317, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 23.03.2024

Rapportdato: 05.04.2024

Oppdragsnr.: 12129-1549

Referansenummer: YX1996

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Marit Litlabø



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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Bolig med flere boliger, i 4 etasjer, på eiende tomter.
Boligen er opplyst oppført i 1937.

FORUTSETNINGER

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

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Huset er oppført i 1937.

Huset er oppført før det kom lovgivning av boliger i denne delen av landet, huset blir vurdert i i henhold til byggeskikk og fagmessig utførelse i 1937 (referansenivået for bygningen).

Baderommene er pusset opp siden byggeperioden, men dette var før vi fikk moderne lovgivning og forskrifter for våtrom (TEK 97).

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget i 1937 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.

Bygget er eldre og det må påregnes å renovere/pusse opp store deler av bygget og utbedre tekniske anlegg.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Bolighus m. flere boligenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet tak oppført i sperrekonstruksjoner av tre, med undertak av sutaksbord.

Taket er tekket med skifer.

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

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner av liggende plank kledd med liggende panel.
Vinduer med enkle glass i trekarmer, og vinduer med isolerglass fra 1984, 1986 og 1996 i trekarmer.

Malte ytterdører i trekarmer.

Utvendige trapper av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulv mot grunn av betong som er kledd inn med fliser og skifer i flere rom, og har etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Overflater består av belegg, skifer, fliser, lakkerte gulvbord og malt puss på gulvene, på veggene er det malt tapet, plank, malte panelplater, panel og pusset betong, i himlingene er det malt og ubehandlet panel.

Innvendige malte fyllingsdører i trekarmer.

Innvendige malte trapper av tre med belegg i trinnene.

Pusset teglsteinspipe med vedovn i kjellerstuen og en ovn som er frakoblet i stuen i 1. etasjen.

Støpt gulv mot grunn som er kledd med fliser og skifer i deler av arealene, og vegger mot grunn av pusset mur.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det er registrert utslag på fukt i vegger og gulv mot grunn, samt stedvis registrert skjolder etter fukt og saltutslag i murer under befaringen.

Vegger som er foret ut i kjellerstuen ligger ikke mot vegger mot grunn, men grunnmur.

Det ble ikke registrert fukt i veggene ved kontroll med fuktmåler under befaringen, men det anbefales ytterligere undersøkelser da det er påvist fuktskader i overgang grunnmur/vegg over den ene utforede veggen.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerommet er fra byggeperioden. Overflater er pusset støp på gulv, og malt puss på veggene. Rommet har opplegg til vaskemaskin.

Det er ikke laget hull da veggene i våtsone går mot yttervegg og vannrør ligger åpne.

Baderommet i 1. etasjen er eldre og må påregnes renoveret. Overflater er fliser på gulv, og tapet på eldre baderomsplater på veggene. Badet er innredet med toalett og servant.

Det er utført målinger med fuktmåler og det ble registrert fukt i veggene der det er synlige skader under befaringen. Det er ikke laget hull da veggene i dusjsonen går mot yttervegg, og vegg av massivt tre mot kjøkken med fastmontert innredning.

Baderommet i 2. etasjen er eldre og må påregnes renoveret. Overflater er fliser på gulv, og baderomsplater på veggene. Badet er innredet med opplegg til toalett, dusj i dusjkabinett og servant.

Det er ikke laget hull da veggene i dusjsonen går mot yttervegg, og vegg av massivt tre mot kjøkken med fastmontert innredning.

KJØKKEN

I underetasjen er det kjøkkeninnredning med profilerte fronter av furu og glass i enkelte av overskapene, laminerte benkeplater og ett T-kjøkken. Det er ikke avtrekk i innredningen.

I 1. etasjen er det kjøkkeninnredning med god skapplass, glatte laminerte fronter, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, benkebeslag med dobbel utslagsvask og ventilator. Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

I 2. etasjen er det kjøkkeninnredning med god skapplass, glatte malte fronter, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, utslagsvask med dobbel utslagsvask og ventilator. Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

Toalettrom med fliser på gulv og baderomsplater på veggene.

Rommet er innredet med toalett, servant og veggmonterte skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Avløp i soil og plast. Varmtvannsbereider på 200 liter, står i vaskekjeller.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer.

Luft til luft - varmepumpe i entré i 1. etasjen. Varmekabler i gulv i baderommene. Vedovn i kjellerstuen. Ellers el. ovner.

El. anlegget har sikringskap med skrusikringer.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i huset.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er av fjell. Fundamenter og grunnmurer av pusset natursteinsmur.

Det er ikke registrert fuksikring mellom grunnmur og tiliggende masser. Det antas å være drenering fra byggeperioden med drenerende løsmasser/pukk/grov stein som ligger rett mot grunnmur.

Det er forstøtningsmurer av betong og natursteinsmurer.

Eiendommen ligger i skrånende terreng, med opparbeidet inngangsparti som ligger på oversiden av huset.

Det er ikke kjent hva vannledninger og avløpsledninger inn til eiendommen er laget av. Dette anbefales å kontrolleres hos kommunen.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolighus m. flere boligenheter

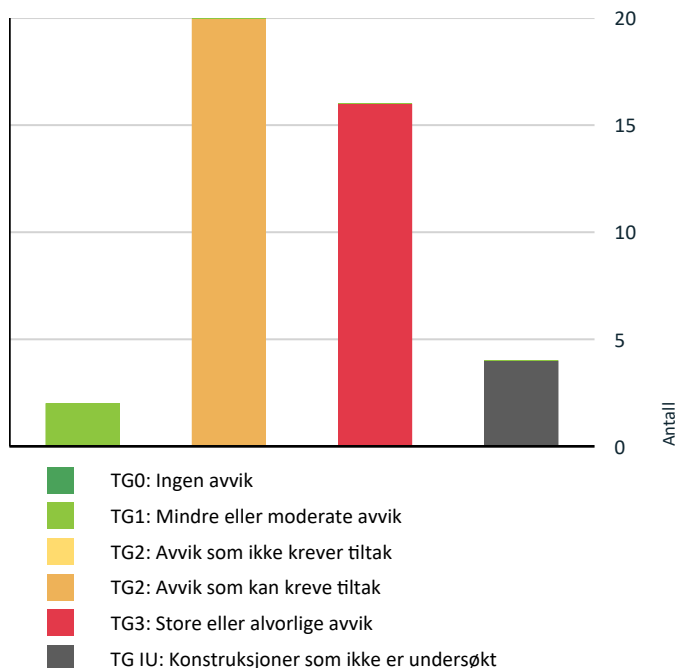
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

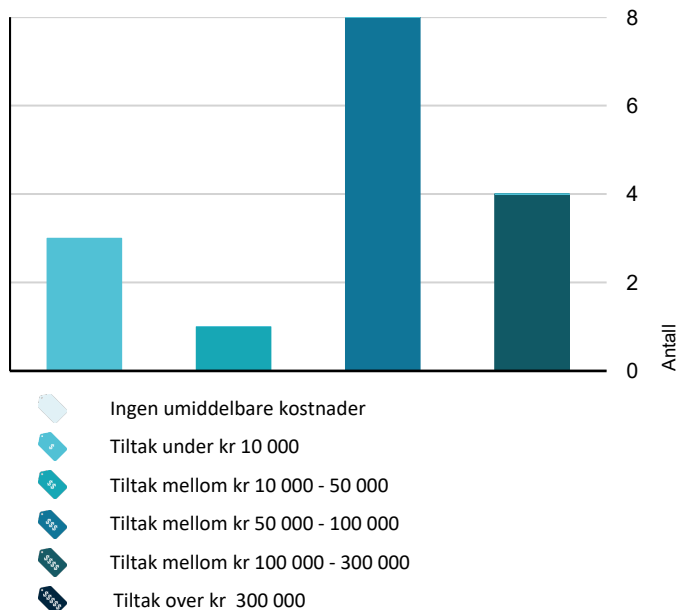
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 tinglysingsregisteret, 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.

Bolighus m. flere boligenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskillere mellom etasjene [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer m. isolerglass [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGHUS M. FLERE BOLIGENHETER



Byggeår
1937

Kommentar
Opplysninger hentet fra skilt i huset

Standard

Bolighus med flere boliger.
Huset og boligene holder eldre standard.

Stuene er store med plass til salonger og spisegrupper.
Kjøkken har eldre innredninger med god skaplass.
Huset har to badrom, ett i 1. etasje og ett i 2. etasje, og toalettrom i underetasjen.
Badene er eldre med fliser på gulvene og badromsplater på veggene.

Huset går over fire etasjer og består av entré på 7,3 m², kjellerstue/kjøkken på 29 m², gang/trapperom på 11,8 m², toalettrom på 1,2 m², vaskekjeller på 10,6 m² og to boder på 1,8 m² og 2,2 m² i underetasjen.

I 1. etasjen er det entré/trapperom på 8,9 m², gang på 6 m², stue på 15,8 m², kjøkken på 11,8 m², to soverom på 9,9 m² og 13,5 m², og badrom på 2,8 m².

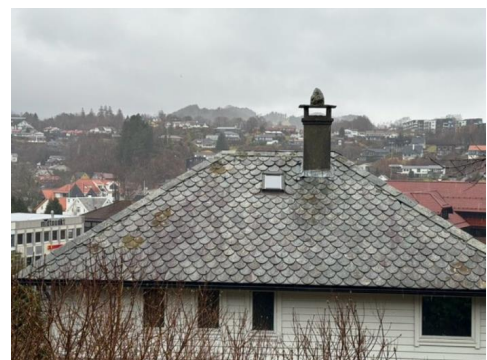
I 2. etasjen er det gang/trapperom på 8,9 m², gang på 6 m², stue på 15,1 m², spisestue på 13,8 m², kjøkken på 9,8 m², soverom på 11,7 m², og badrom på 2,8 m².

I loftsetasjen er det trapperom med gulvareal på 8,6 m² og tre boder med gulvareal på 6,4 m², 16,1 m² og 38,1 m². fra

Vedlikehold

Det bør påregnes å pusse opp/renovere det meste av huset.

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



UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med skifer.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.
Lekter er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

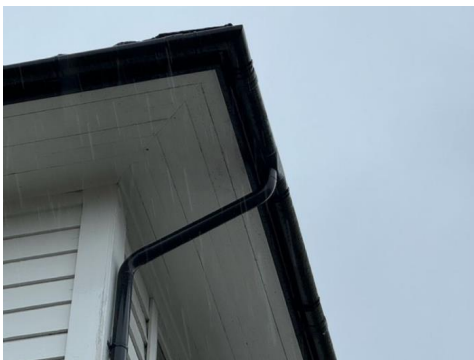
Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner av liggende plank kledd med liggende panel.

Deler av kledningen er sannsynligvis skiftet siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

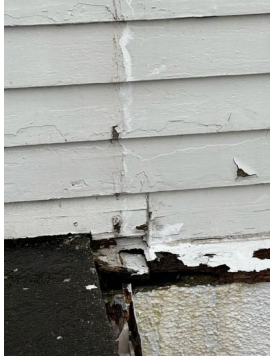
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak oppført i sperrekonstruksjoner av tre, med undertak av sutaksbord.

Vurdering av avvik:

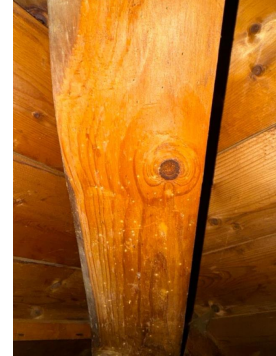
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Undertaket er misfarget.

Det er stedvis registrert fukt med fuktmåler, bla. ved pipen, samt det ble registrert rester etter aktivitet fra mit (stripet borebille) under beferingen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer

Vinduer med enkle glass i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer m. isolerglass

Vinduer med isolerglass fra 1984, 1986 og 1996 i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



! TG 2 Takvinduer

Velux takvinduer med isolerglass fra 2006.

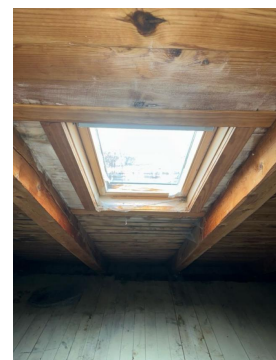
Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malte ytterdører i trekramer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong.

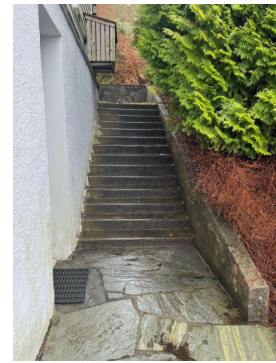
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Overflater består av belegg, skifer, fliser, lakkerte gulvbord og malt puss på gulvene, på veggene er det malt tapet, plank, malte panelplater, panel og pusset betong, i himlingene er det malt og ubehandlet panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

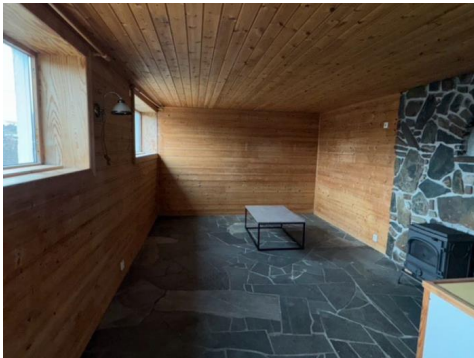
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv mot grunn av betong som er kledd inn med fliser og skifer i flere rom.

Kontrollmål ble foretatt i kjellerstuen.



TG 3 Etasjesskille mellom etasjene

Bygningen har etasjesskille i tre mellom etasjene.

Kontrollmål ble foretatt i stuen i 2. etasjen og i loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjesskille
- 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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

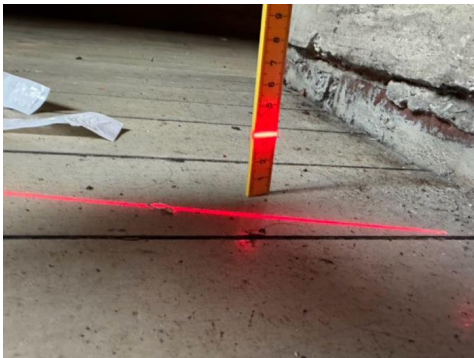
Tilstandsrapport

Det ble registrert fukt i himlingen i kjeller, under kjøkken, og fuktskadede gulvbord rundt pipen i loft.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe med vedovn i kjellerstuen og en ovn som er frakoblet i stuen i 1. etasjen.

Vedovnene er skiftet, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Hull i pipen etter ovnen som er koblet fra er ikke tettet.

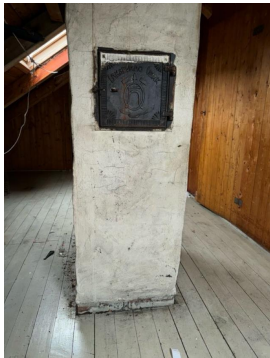
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Åpninger i pipen som ikke er tette må utbedres forskriftsmessig før pipen tas i bruk.



Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Støpt gulv mot grunn som er kledd med fliser og skifer i deler av arealene, og vegger mot grunn av pusset mur.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det er registrert utslag på fukt i vegger og gulv mot grunn, samt stedvis registrert skjolder etter fukt og saltutslag i murer under befaringen.

Vegger som er foret ut i kjellerstuen ligger ikke mot vegger mot grunn, men grunnmur.

Det ble ikke registrert fukt i veggene ved kontroll med fuktmåler under befaringen, men det anbefales ytterligere undersøkelser da det er påvist fuktskader i overgang grunnmur/vegg over den ene utforede veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble registrert råte i treverk som ligger på og mot gulv og vegger mot grunn i bod/vaskerom under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige malte trapper av tre med belegg i trinnene.

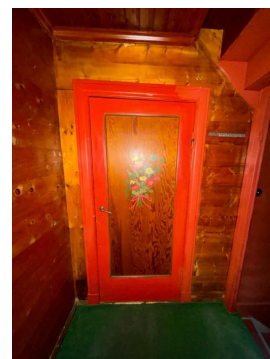
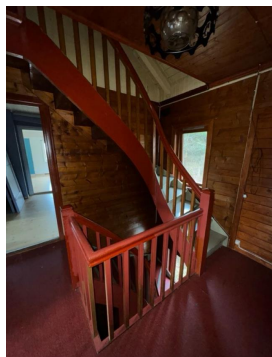
Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører i trekammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Baderommet er eldre og må påregnes renoveret.

Overflater er fliser på gulv, og baderomsplater på veggene.
Badet er innredet med opplegg til toalett, dusj i dusjkabinett og servant.

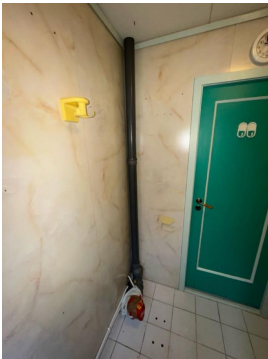
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene i dusjsonen går mot yttervegg, og vegg av massivt tre mot kjøkken med fastmontert innredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderommet er eldre og må påregnes renoveret.

Overflater er fliser på gulv, og tapet på eldre baderomsplater på veggene.

Badet er innredet med toalett og servant.

Det er utført målinger med fuktmåler og det ble registrert fukt i veggene der det er synlige skader under beforingen.

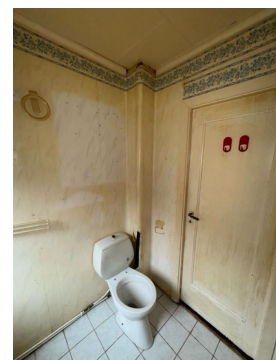
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

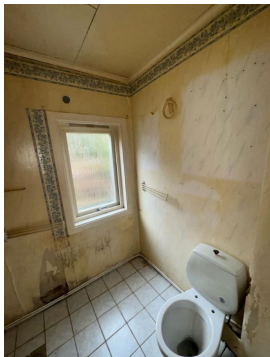
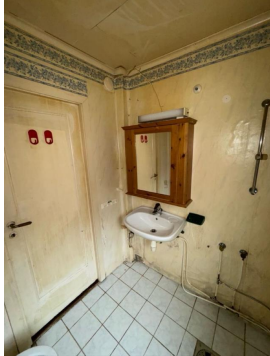
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene i dusjsonen går mot yttervegg, og vegg av massivt tre mot kjøkken med fastmontert innredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

! TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeperioden.

Overflater er pusset støp på gulv, og malt puss på veggene. Rommet har opplegg til vaskemaskin.

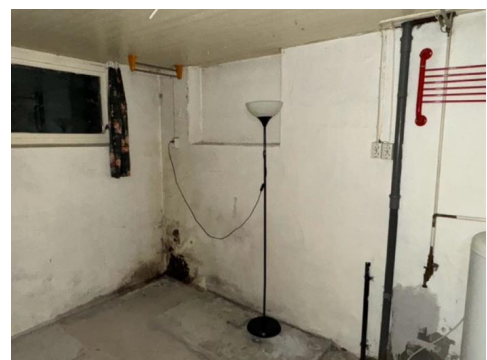
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Tilstandsrapport

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene i våtsone går mot yttervegg og vannrør ligger åpne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med god skaplass, glatte malte fronter, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, utslagsvask med dobbel utslagsvask og ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte/fuktskader i overflater.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Vurdering av avvik:

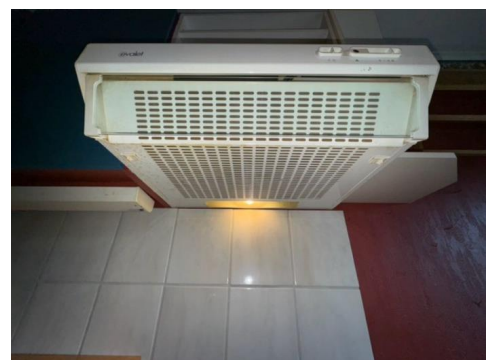
- Det er påvist andre avvik:

Ventilator er eldre og har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av ventilator bør påregnes.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med god skapplass, glatte laminerte fronter, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, benkebeslag med dobbel utslagsvask og ventilator.

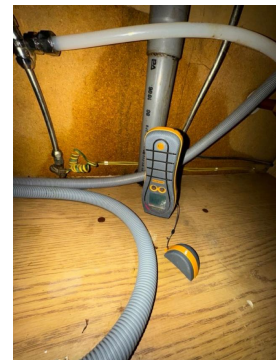
Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte/fuktskader i overflater.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator er eldre, har begrenset effekt og mangler filteret under beferingen..

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av furu og glass i enkelte av overskapene, laminerte benkeplater og ett T-kjøkken.

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:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



UNDERETASJE > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke avtrekk i innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og baderomsplater på veggene. Rommet er innredet med toalett, servant og veggmonterte skap.

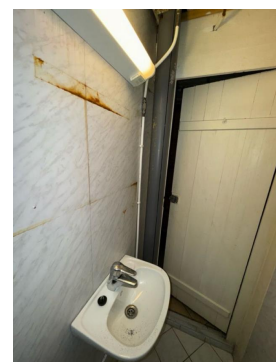
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

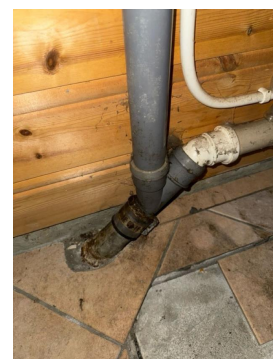
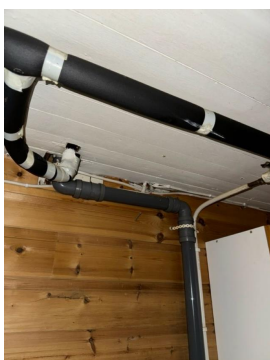
Vannet i bygget var skrudd av etter en lekkasje den senere tid, for å forhindre ytterligere skader fra lekkasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløp i soil og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Varmesentral

Luft til luft - varmepumpe i entré i 1. etasjen
Varmekabler i gulv i baderommene.
Vedovn i kjellerstuen.
Ellers el. ovner.

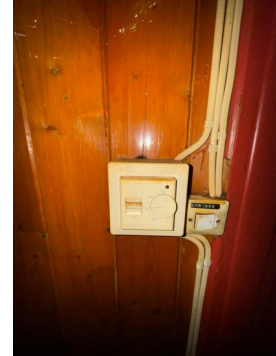
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpen er skadet og var ikke i bruk under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter, står i vaskekjeller.

Alder på bereder er ukjent.

Det sto ikke på vann i bygget under befaringen, så det var ikke mulig å kontrollere om bereder er defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

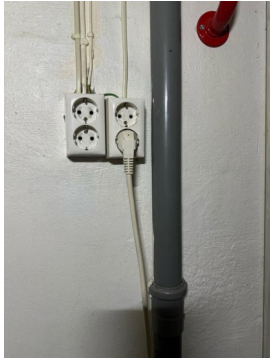
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereider må påregnes kontrollert ytterligere.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegget har sikringsskap med skrusikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ukjent når det ble utført arbeider sist.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

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

Ja

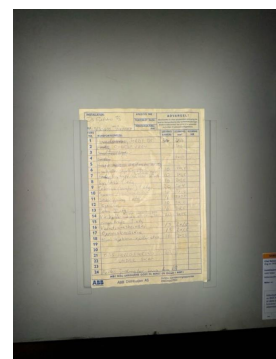
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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?

Ja Det elektriske anlegget er eldre og det anbefales en utvidet el-kontroll.

Det foreligger ikke fullstendig informasjon om når det er utført arbeider på det elektriske anlegget sist, eller om alle arbeider er utført av fagfolk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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 huset.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell.



TG 3 Drenering

Det er ikke registrert fuktsikring mellom grunnmur og tilliggende masser.

Det antas å være drenering fra byggeperioden med drenerende løsmasser/pukk/grov stein som ligger rett mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og grunnmurer av pusset natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert enkelte mindre sprekker og riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av betong og natursteinsmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk på murene i inngangspartiet utfra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghold

Eiendommen ligger i skrånende terreng, med opparbeidet inngangsparti som ligger på oversiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke kjent hva vannledninger og avløpsledninger inn til eiendommen er laget av.

Dette anbefales å kontrolleres hos kommunen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Garasje som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, yttervegger og flatt tak av betong, boddør i trekarm, og leddporter i tre.

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold.

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 byggt teknisk 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

Bolighus m. flere boligenheter

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	67			67			67
1. etasje	71			71			71
2. etasje	71			71			71
Loft	15			15			15
SUM	224						224
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Kjellerstue/kjøkken , Gang/trapperom, Toalettrom , Vaskekjeller, 2 Boder		
1. etasje	Entré/trapperom, Gang , Stue , Kjøkken , 2 Soverom , Bad		
2. etasje	Gang/trapperom, Gang 2, Stue , Spisestue , Kjøkken , Soverom , Bad		
Loft	Trapperom , 4 Boder		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er stoppet en mindre lekkasje fra vannrør våren 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i det meste av huset.

Fra 2,17 meter til 2,41 meter i underetasjen, 2,33 meter til 2,38 meter i 1. etasjen, og 2,28 til 2,35 meter i 2. etasjen.

Huset er oppført på en tid da det ikke fantes lovgivning i forhold til lysflater og takhøyde, 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)				
Etasje		55		55			55
SUM		55					55
SUM BRA	55						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Bolighus m. flere boligenheter	193	31
Garasje	0	55

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	52	88		0	984.9 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Stegen 6

Hjemmelshaver

Kirsten Litlabø's bo

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	52	317		0	150 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Stegen

Hjemmelshaver

Kirsten Litlabø's bo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt til i Os sentrum.

Fra eiendommen har man utsikt utover Os sentrum og Bjørnafjorden, til Fusa, Kvinnherad og Tysnes.

Eiendommen ligger sentralt til i Os sentrum, med kort gangavstand til skoler, barnehage og Os sentrum med alle sine butikker, serverings-, service- og kulturtilbud, bussterminal og muligheter for sjøliv.

Fra boligen er det gangavstand til badestrender i Mobergsvika og Haugneset, og idrettsanleggene, svømmehall og badeland på Kuventræ.

Det er flere fine turområder i nærområdet, f.eks. rundt Moberg, eller opp mot Liafjellet.

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 Sentrumsformål.

Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gruset gårdsplass, støpt utvendig trapp og belegningsstein i inngangsparti. Rundt huset er det opparbeidet en stor støpt terrasse over garasjen, forstøtningsmur, bed, prydbusker og trær.

Parkering i garasje og på gårdsplassen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av bolighus med flere boligenheter som er oppført med fundamenter av betong på faste masser, yttervegger av pusset mur og trekonstruksjoner av plank som er kledd med liggende panel utvendig, etasjeskillere av trebjelkelag, valmet tak av trekonstruksjoner som er tekket med skifer.

Siste hjemmelsovergang

År

2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	23.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.03.2024	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	09.03.2023	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Megler	22.03.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger og kopi av tegninger på boligen og garasjen.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	22.03.2024	Situasjonskart hentet fra Bjørnafjorden Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	25.12.1936	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger garasje	08.11.1999	Fremvist for takstmann	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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 personopplysninger 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/YX1996>

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

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	52/88
Adresse:	Stegen 6, 5200 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	Sentrumsformål /bustad

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

REGULERINGSPLAN	
<input checked="" type="checkbox"/> Egedomen er regulert til :	Sentrumsformål
<input 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 checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	Parkeringshus på Osøyro, gnr 52, bnr 25,430 m.fl. Områderegulering Osøyro

OS KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

PLANNAVN: OS SENTRUM VEST

Saknr. 2011000130

Nasjonal arealplanID 1243_20111100

Vedtatt dd.mm.åå 16.06.2015

Sist revidert 05.05.2015

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert 05.05.2015

Området er regulert til følgende foremål:

Bygninger og anlegg

(Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Bustader – Frittliggjande
- Bustader – Blokk
- Sentrumsformål
- Institusjon
- Forretning/kontor/tenesteyting/bustad
- Forretning/Kontor/Tenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 2)

- Køyreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- /sykkelveg
- Gangveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Anna veggrunn – grøntareal
- Trase for nærare angitt kollektivtransport
- Kollektivterminal
- Kollektivhaldeplass
- Parkering

Grøntstruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 3)

- Grøntstruktur
- Naturområde

Landbruks-, natur- og friluftsområder

(Pbl. § 12-5 nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.

§ 1

FELLES FØRESEGNER

1.1 Krav om detaljregulering

1.1.1 Det kan ikkje setjast i gang arbeid og tiltak nemnd i Pbl. § 20-1, med unntak av mindre tiltak på bygd eigedom, før det er utarbeidd detaljert reguleringsplan for området jmf. Pbl. § 12-3. Dette gjeld følgjande områder:

- BB3
- BB4
- BB5
- SE2
- SE3
- SE4

For BB3 og BB4 er det krav om felles planlegging, for samordning av tilkomst og parkering.

1.2 Generelt

- 1.2.1 For område der byggjengrensa ikkje er vist i plankartet, er byggjengrensa samanfallande med formålsengrensa.
- 1.2.2 Straum-, telefon- og evt. TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.
- 1.2.3 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsamt.
- 1.2.4 Murar over 1 m skal meldast som tiltak. Det skal primært ikkje setjast opp murar høgare enn 2 m. Dersom det er absolutt naudsynt med høgare murar enn 2 m, skal dei terrasserast. Murar skal vera utforma slik at dei står fram som estetisk akseptable.
- 1.2.5 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnestyresmaktene underrettast, jmf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.
- 1.2.6 Det skal sikrast at anleggsarbeid som følgje av planlagd utbygging ikkje medfører nedslamming, forureining eller auka tilførsel av partiklar til Kvernelva.

1.3 Rekkefølge

- 1.3.1 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til nye bygningar innanfor BB1, BB2, BB3 og FKT før o_KV4, o_KV6 med tilhøyrande rundkjøring på o_KV1, o_FT10, o_SS4, o_GG9 og o_SGT er opparbeidd fram til avkjøringa til det aktuelle området.
- 1.3.2 Før utbygging av område BB1-BB6 og SE2-SE4 skal det ved behov, setjast av tomt for trafokiosk etter tilvising frå BKK Nett og godkjenning frå Os kommune. Nettstasjonar kan plasserast innanfor byggeområda og annan veggrunn grøntareal.
- 1.3.3 Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av utbyggingsområdet.
- 1.3.4 Felles leikeareal i samsvar med krav i 3.2.1 skal vera ferdig opparbeidd før bustadane vert teken i bruk.
- 1.3.5 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til nytt parkeringsanlegg innanfor område o_P1 før det er gjennomført skjermingstiltak mot gravplassen i sør.

1.4 Dokumentasjon til byggemelding

1.4.1 Ved innsending av søknad om tiltak skal det leggst ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profil og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det skal gjerast greie for avkjørsel, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, høve til nabobygg, murar, trapper, gjerder og grøntareal.

1.5 Tilgjenge

1.5.1 Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av alle publikumsretta bygningar, fellesareal, offentlig trafikkanlegg, uteareal m.m.

1.5.2 Minimum 5 % av alle parkeringsplassar, skal vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudinngang. Tilkomst og aktuell del av parkeringsanlegg for rørslehemma, skal ha nødvendig høgde for kjøretøy for rørslehemma.

1.6 Parkering

1.6.1 Med mindre anna vert fasett i desse føresegnene eller som følgje av detaljregulering skal parkeringsnorm for Os datert 21.01.2013 leggjast til grunn.

1.7 Sykkelparkering

1.7.1 Krav til sykkelparkering skal følgje parkeringsnorm for Os datert 21.01.2013

1.7.2 Det skal innanfor område BB1- BB6, FKT- FKTB og SE1-3 etablerast tjuverisikker sykkelparkering og sykkelparkering skal i størst mogleg grad vere utforma med ly for nedbør og vind.

1.7.3 Sykkelparkering skal gjevast ei plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst. Sykkelparkering skal ikkje vere til hinder for fotgjengarar.

1.7.4 Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette skal det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod/ garderoberom med dusj, garderobeskap og plass for å tørke våte klede o.l.

§ 2

EIGARFORM

2.1 Felles formål

2.1.1 Følgjande areal skal vera felles for nemnde område:

- f_KV12 er felles for BB6 og gnr. 52 bnr. 315

§ 3

BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12 – 5 nr. 1)

3.1 Generelt

3.1.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utanfor fasadeelement som kan opnast (vindaug, dører og ev. ventilar) til rom med støyfølsamt bruksformål

skal ikkje overstige $L_{den} = 55$ dB i ei berekningshøgde på minst 1,5 meter over golv/bakkenivå.

3.1.2 Støynivå utanfor soverom, natt kl 23-07 skal ikkje overstige L_{5AF} 70dB for 10 eller fleire hendingar.

3.1.3 Støynivået innandørs må tilfredstille krava i byggt teknisk forskrift/NS8175 klasse C.

3.1.4 Alle støyfølsame bygg skal ha ei stille side.

3.1.5 Fellesområde/ minsteuteopphaldsareal skal ha tilfredstillande støynivå.

3.1.6 Planløyising skal lagast slik at minst halvparten av alle soverom i kvar buening har vindaug på stille side.

3.1.7 Det skal føreligge ei støyfagleg utgreiing som tek i vare føresegnene vedkommande støy.

3.2 Krav til leike- og uteopphaldsareal

3.2.1 Norm for felles leike- og uteopphaldsareal datert 01.06.2014 skal leggst til grunn for bustader i planområdet.

3.3 Bustader – frittliggjande, BF1

3.3.1 Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

3.3.2 I felt BF1 kan det først opp ein bustader og tomannsbustader. Der terrenget ligg til rette for det vert det og høve til underetasje.

3.3.3 Dersom det vert innreidd separat bustadeining i underetasje, kan denne ha eit bruksareal på inntil 60 m².

3.3.4 Maksimal utnytting er 40 % BRA.

3.3.5 Maksimal mønehøgde er sett til kote +41.

3.3.6 Garasjebygg i bustadområde BF1 skal maksimalt ha 70 m² grunnflate og kan plasserast inntil 2 meter frå nabogrense.

3.4 Bustader – Blokk, BB1-BB6

Generelt

3.4.1 Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

3.4.2 For takterrassar er det tillate at gjerde eller heva gesims overstig maksimal byggjehøgde med inntil 1,2 meter.

3.4.3 Høgda på trappehus, heishus, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgde med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg o.l. skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.

3.4.4 Parkering skal skje i felles parkeringsanlegg i underetasjen til bygga, eventuelt under terreng.

3.5 BB1

3.5.1 I felt BB1 kan det først opp bustadblokk inkludert underliggjande parkering jmf. 3.4.4.

3.5.2 Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.

3.5.3 Maksimal mønehøgde er sett til kote +32.

3.2.1 Det skal i område settast av minimum 1,2 parkeringsplass pr. bustadeining.

3.5.4 Det skal settast av minimum 1 sykkelparkering pr. bustadeining.

3.6 BB2

- 3.6.1 I felt BB2 kan det først opp inkludert underliggende parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
- 3.6.2 Maksimal utnyttingsgrad er 200 % BRA.
- 3.6.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +32.
- 3.6.4 Det skal i område settast av minimum 1,2 parkeringsplass pr. bustadeining.
- 3.6.5 Det skal settast av minimum 1 sykkelparkering pr. bustadeining.
- 3.6.6 Før eksisterande bygg kan rivast skal bevaringsverdien av bygg vurderast og dokumenterast.

3.7 BB3

- 3.7.1 I felt BB3 kan det først opp inkludert underliggende parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
- 3.7.2 Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.
- 3.7.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +26.
- 3.7.4 Området kan få tilkomst frå o_SGT inntil endeleg tilkomst vert fastlagt i felles detaljregulering for område BB3 og BB4. Tilkomst skal ved ferdig utbygging vere samordna med avkjøring til BB4 frå Stegen.

3.8 BB4

- 3.8.1 I felt BB4 kan det først opp bustadblokk inkludert underliggende parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
- 3.8.2 Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.
- 3.8.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +26.
- 3.8.4 Området kan få tilkomst frå o_SGT inntil endeleg tilkomst vert fastlagt i felles detaljregulering for område BB3 og BB4. Tilkomst skal ved ferdig utbygging vere samordna for område BB3 og BB4 frå Stegen.

3.9 BB5

- 3.9.1 I felt BB5 kan det først opp bustadblokk inkludert underliggende parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
- 3.9.2 Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.
- 3.9.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +24.

3.10 BB6

- 3.10.1 I felt BB6 kan det først opp inkludert underliggende parkeringsanlegg, jf. 3.4.4
- 3.10.2 Maksimal utnyttingsgrad er sett til 100 % BRA.
- 3.10.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +38.
- 3.10.4 Det skal settast av minimum 2 parkeringsplassar pr. bustadeining.
- 3.10.5 Det skal settast av minimum 2 sykkelplassar pr. bustadeining.

3.11 Sentrumsformål - SE1-SE4

Generelt

- 3.11.1 I felt SE1 og SE2 kan det først opp bygg for sentrumsformål som rommar formåla forretning, tenesteyting, kontor, parkering og bustader.
- 3.11.2 I felt SE3-SE4 kan det først opp bygg for sentrumsformål som rommar formåla forretning, kontor, tenesteyting, parkering m.m.

- 3.11.3 Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur. For uterom tilhøyrande sentrumsområda, skal uterom ha arkitektoniske kvalitetar.
- 3.11.4 For takterrassar er det tillate at gjerde eller heva gesims overstig maksimal byggjehøgd med inntil 1,2 meter.
- 3.11.5 Høgda på trappehus, heishus og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgd med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
- 3.11.6 Det skal leggjast til rette for fotgjengarbru o_Ga4 mellom område SE2 og SE3. Fotgjengarbrua skal ha minimum fri høgd over kjøreveg o_KV1 på 5 meter.
- 3.11.7 Fasadar på gateplan i område SE1, SE2 og SE3 skal i hovudsak vere opne og nyttast til publikumsretta aktivitetar.

3.12 SE1

- 3.12.1 I felt SE1 kan det først opp bygg for sentrumsformål.
- 3.12.2 Maksimal utnyttingsgrad er 250 % BRA
- 3.12.3 Maksimal mønehøgd er sett kote +19.
- 3.12.4 Før eksisterande bygg kan rivast skal bevaringsverdien av bygg vurderast og dokumenterast.

3.13 SE2

- 3.13.1 I felt SE2 kan det først opp bygg for sentrumsformål.
- 3.13.2 Maksimal utnyttingsgrad er 220 % BRA
- 3.13.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +22.

3.14 SE3

- 3.14.1 I felt SE3 kan det først opp bygg for sentrumsformål.
- 3.14.2 Maksimal utnyttingsgrad er 400 % BRA
- 3.14.3 Maksimal møne-/gesimshøgd er sett til kote +20.
- 3.14.4 Det skal innanfor SE3 leggjast til rette for samanføyning med fotgjengarbru til SE4.
- 3.14.5 Det er ikkje krav til parkeringsdekning innanfor SE3.

3.15 SE4

- 3.15.1 I felt SE4 kan det etablerast bygg over kollektivterminal o_KTE1, o_KTE2 og o_KTE3 og fortau o_FTA12 og o_FTA16.
- 3.15.2 Maksimal utnyttingsgrad er 300 % BRA
- 3.15.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +19.
- 3.15.4 Grunnplan for SE4 skal ha minimum frihøgd på 5 meter over kollektivterminal o_KTE1, og o_KTE3.
- 3.15.5 Det er ikkje krav til parkeringsdekning innanfor SE4.

3.16 Institusjon (o_IN)

- 3.16.1 Område o_IN er sett av til bygg for offentlige formål.
- 3.16.2 Maksimal utnyttingsgrad er 40% BRA
- 3.16.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +24.

3.17 Forretning/Kontor/Tenesteyting/Bustad

- 3.17.1 Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur. Høgda på trappehus, heis, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgde med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
- 3.17.2 Alle nye tiltak i FKTB skal formgjevast slik at krav om universell utforming og likskap i yrkesdeltaking vert sikra.
- 3.17.3 Avlaupsvatn som kan innehalde bensen, olje m.m. skal førast inn på avlaupsnett via oljeutskiljar. Fetthaldig avlaupsvatn skal førast inn på nettet via fettavskiljar.
- 3.17.4 I felt FKTB kan det førast opp bygg for forretning/Kontor/Tenesteyting/Bustad. Bygg kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting og bustader/utleigebustader.
- 3.17.5 Maksimal utnyttingsgrad er 120 % BRA.
- 3.17.6 Maksimal mønehøgde er sett til kote +18

3.18 Forretning/Kontor/Tenesteyting, FKT Generelt

- 3.18.1 Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur. Høgda på trappehus, heis, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgde med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
- 3.18.2 Alle nye tiltak i FKT skal formgjevast slik at krav om universell utforming og likskap i yrkesdeltaking vert sikra.
- 3.18.3 Avlaupsvatn som kan innehalde bensen, olje m.m. skal førast inn på avlaupsnett via oljeutskiljar. Fetthaldig avlaupsvatn skal førast inn på nettet via fettavskiljar.
- 3.18.4 Maksimal utnyttingsgrad er 300% BRA.
- 3.18.5 Maksimal mønehøgde er sett til kote +30.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(pbl § 12 – 5 nr. 2)

4.1 Utforming av trafikkområde

- 4.1.1 Offentlege trafikkområde skal opparbeidast som vist i planen og i samsvar med vegnormal 017.
- 4.1.2 Nye vegar, gater og opne plassar skal ha universell utforming og sikra god og trygg tilkomst for alle.

4.2 Anna veggrunn – grøntareal

- 4.2.1 Det kan innanfor formålet plasserast veglyst, murar, rekkverk, naudsynt støyskjerming og anna turvande føremål som har tilknytning til vegen sin funksjon.

4.3 Parkering

- 4.3.1 Det kan innanfor o_P1 leggest til rette for parkeringsbygg i to plan.

§ 5

Grønnstruktur

(pbl § 12 – 5 nr. 3)

5.1 Grøntstruktur, G

- 5.1.1 Forutan vanleg vedlikehald av skog, vegetasjon og stiar er tiltak som kan endre naturområde sin karakter ikkje tillate. Vidare skal det visast varsemd ved iversetning av fysiske tiltak som graving, fylling, hogst og liknande. Grønnstruktur og eksisterande vegetasjon må sikrast.

5.2 Naturområde, NA

- 5.2.1 Forutan vanleg vedlikehald av skog, vegetasjon og stiar er tiltak som kan endre naturområde sin karakter ikkje tillate. Vidare skal det visast varsemd ved iversetning av fysiske tiltak som graving, fylling, hogst og liknande.
- 5.2.2 Kvernelva som renn gjennom området skal oppretthaldast som opent vassdrag og der forholda ligg til rette for det skal eksisterande kulvert opnast.
- 5.2.3 Det kan etter avtale med Os kommune oppførast kvernhus langs elva. Dette skal oppførast på om lag same stad og med same storleik som tidlegare kvernhus som stod langs Kvernelva.
- 5.2.4 Det kan i naturområde NA1 etablerast ny tursti langs Kvernelva

§ 6

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

6.1.1 Frisiktzone

Frisiktsoner er angitt på plankartet. I frisiktsonene skal det til ei kvar tid være fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegar sine plan. I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for frisikt i ei høgde av 0,5 m over vegplanet.

6.2 Gul støysone (H220) ihht. støyretningsline T-1442/2012

- 6.2.1 Det skal innanfor støysone H-220 sikrast at bustader og tilhøyrande uteområde tilfredstiller støykrava i T-1442 jmf. Støyfagleg rapport datert 05.07.2013. Dette skal gjerast før bustader kan takast i bruk.

6.3 Flomfare (H320).

- 6.3.1 Ved plassering av bygg innanfor omsynssone H320 flaumfare skal det sikrast at alle byggverk som vert bygde, utvida eller får endra bruk skal ha varig, tilstrekkeleg tryggleik for flaum, i forhold til flaumsone kartlagt i Flaumsonekart Kvernelva-Osøyri datert 30.10.2013



Reguleringsplankart

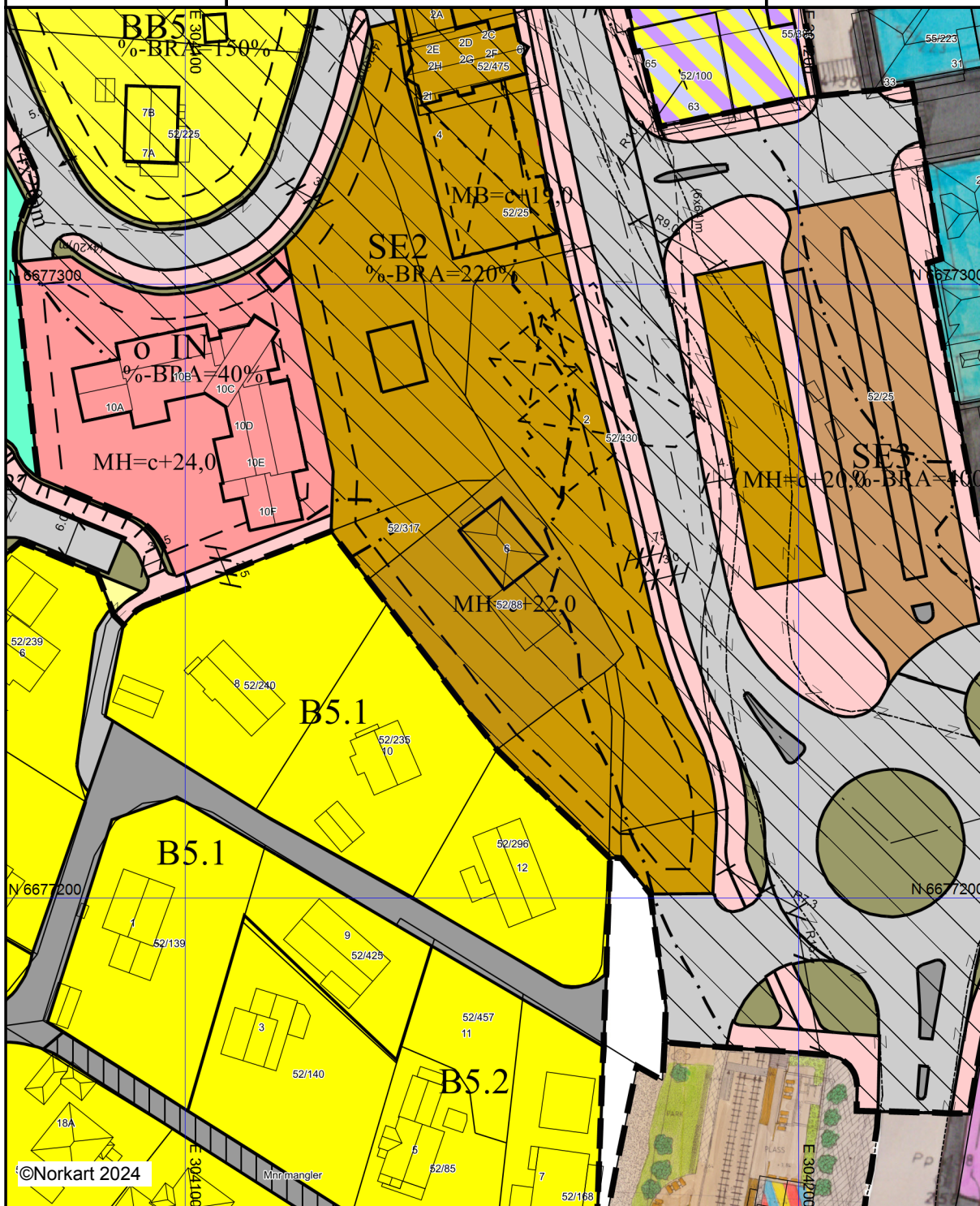
N



UTM-32

Eiendom: 52/88
Adresse: Stegen 6
Dato: 29.02.2024
Målestokk: 1:1000

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















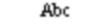
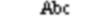
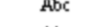
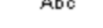

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjørveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Privat veg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Institusjon
-  Renovasjonsanlegg
-  Bolig/forretning/kontor
-  Kjørveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivterminal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Blågrønnstruktur
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde



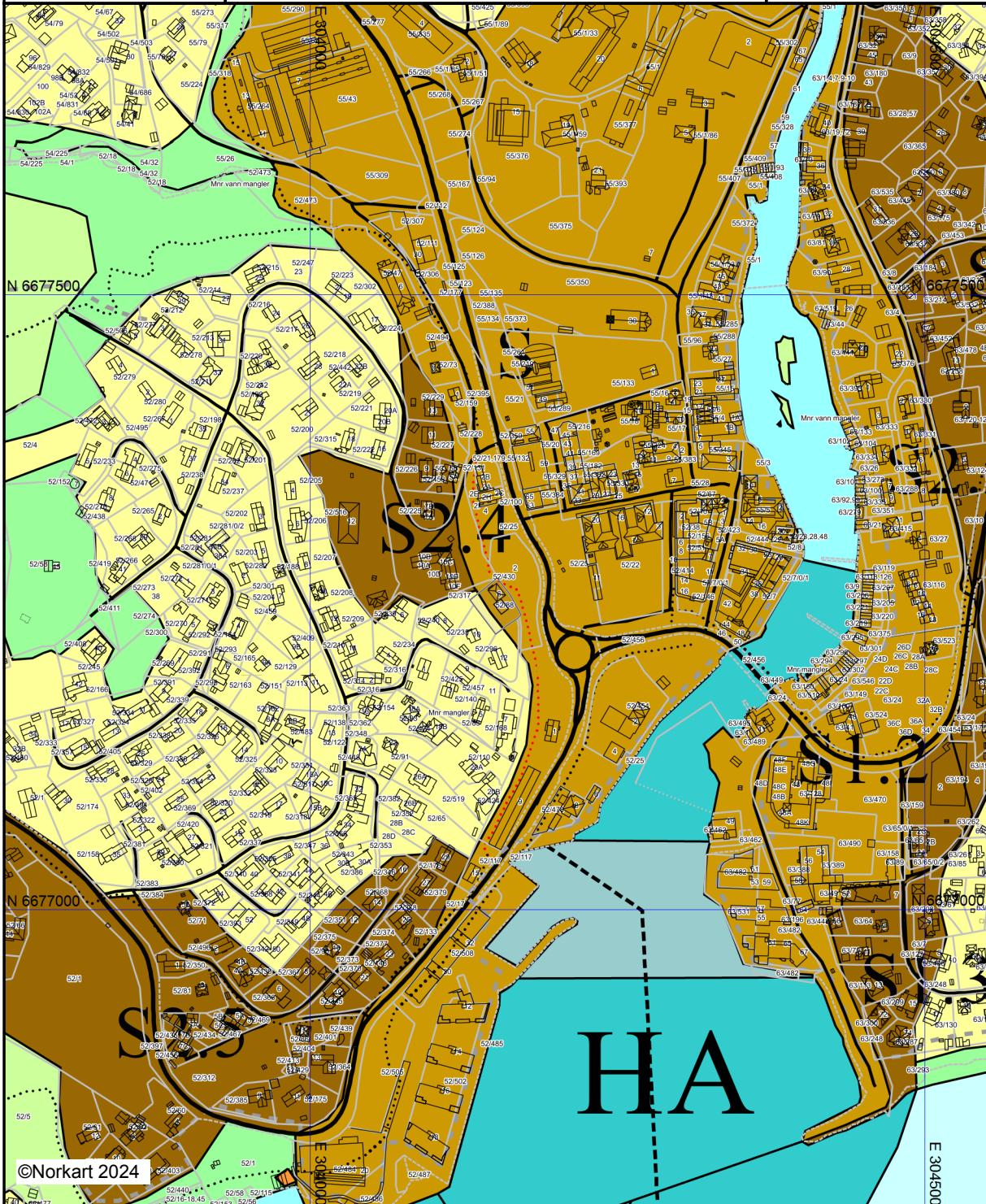
Kommuneplankart



Bjørnafjorden kommune

Eiendom: 52/88
Adresse: Stegen 6
Dato: 29.02.2024
Målestokk: 1:5000

UTM-32

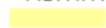






©Norkart 2024


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

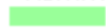
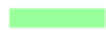
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Sentrumsformål - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Idrettsanlegg - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande

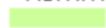
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Hamn - noverande

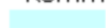


Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - noverande
-  Friområde - noverande


Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande




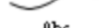
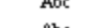
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Småbåthamn - noverande
-  Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendomskart for eiendom 4624 - 52/88//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

-----	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 - uviss nøyaktighet	●		●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	984,90 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6677242,51	Øst	304143,25
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6677251,88	304129,82	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	5,01	
2	6677261,28	304141,73	14 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	15,17	
3	6677268,08	304149,87	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,61	
4	6677269,98	304152,17	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	2,98	
5	6677256,06	304162,62	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	17,41	
6	6677239,73	304171,5	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	18,59	
7	6677238,27	304170,2	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	1,95	
8	6677236,78	304168,39	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	2,34	
9	6677231,68	304160,83	14 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	9,12	
10	6677224,22	304150,85	14 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	12,46	
11	6677237,61	304140,78	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	16,75	
12	6677247,91	304132,87	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	12,99	



Gnr/Bnr: 52/88

Adresse: Stegen 6

Målestokk: 1:1000

Dato: 29.02.2024

KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr

— Eidingsgrense målt (sikker)

Eidingsgrense målt (sikker)

--- Eidingsgrense kartmålt (usikker)

Eidingsgrense kartmålt (usikker)



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding