





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Olavegen 21, 5209 OS
 BJØRNAFJORDEN kommune
 # gnr. 51, bnr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 09.04.2024

Rapportdato: 14.04.2024

Oppdragsnr.: 12129-1558

Referansenummer: MP6141

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Christian Aass



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 2 etasjer, på eiet tomt.
Boligen er opplyst oppført i 1958.

FORUTSETNINGER

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

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Eneboligen er oppført i 1958.
Eneboligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1958 (referansenivået for bygningen).
Når leiligheten i underetasjen ble bygget. Om denne er lovlig fra byggeperioden eller er omsøkt er usikkert.
Baderommet i hovedetasjen er pusset opp siden byggeår, men det er ikke kjent når.
Bad/vaskerommet og vaskerommet i underetasjen er i hht. eier pusset opp i 2020 stort sett som egeninnsats.
Disse våtrommene blir vurdert i henhold til gjeldene byggeforskrifter, byggeskikk og fagmessig utførelse fra denne perioden.

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.
Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes at vindtetting og kledningen ble skiftet i 2012, taktekingen ble skiftet i 2017, terrassen ble utvidet og bunnsvill som var dårlig på deler av gavelvegg ble skiftet i 2019, kjøkkeninnredning ble montert i leiligheten og bad/vaskerom i leiligheten og vaskerom til hovedboligen i underetasjen ble pusset opp i 2020.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.
Vinduer med enkle glass i koblede trekarmer i trapperom og bod i underetasjen, og vinduer med isolerglass fra 1982, 1997, 2008/2009 og 2011 i trekarmer.
Velux takvinduer med isolerglass.

Malte ytterdører i trekarmer fra 2017.
Skyvedør med isolerglass fra 2007 i trekarmer.

Stor terrasse i tre rundt det meste av hovedetasjen, på ca. 100 m², med adkomst fra inngangsparti og stue/kjøkken i hovedetasjen.

Utvendige trapper av betong og tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har gulv mot grunn av betong og etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Overflater i boligrommene består av laminat, heltre stav-parkett og gulvbord på gulv, det er malte plater, malt tapet, malte panelplater og malt panel på vegger, i himlingene er det malte plater, malte takplater og malt panel. Innvendige glatte malte, malte formpressede og malte fyllingsdører i trekarmer, med glassfelt i enkelte dørblader, og brann- og lyddør mellom gang/trapperom og gang i leilighet i underetasjen.

Innvendige lakkerte trapper av tre.

Pusset teglsteinspipe med vedovn i stuene i underetasjen og i hovedetasjen.

Vedovner er moderne, men det er ikke kjent når disse ble skiftet.

Støpt gulv mot grunn som er kledd inn i de fleste rom.

Vegger mot grunn er foret ut med svartpapp mot grunnmur, bindingsverk av leker og isolasjon og plater/panel i flere rom, og med luftespalte, vindspærre, isolert bindingsverk og baderomsplater i vaskerom og bad/vaskerom, samt åpne pussede vegger i boden i underetasjen.

Det er luke med inspeksjonsmulighet i vaskerom, det ble tatt hull i stue/kjøkken og det er foretatt kontroll med fuktindikator i boden.

Det ble ikke registrert fukt i inspeksjonsluke, det ble registrert noe forhøyede fuktmålinger i hull i stue/kjøkken og det ble registrert høye fuktindikasjoner i boden under befaringen.

Det ble ikke punktert vindspærre/svartpapp mot grunnmur. Det er sannsynlig høyere fuktnivåer i muren på utsiden av disse.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet ble pusset opp av eier som egeninnsats i 2020, og har alminnelig bruksslitasje.

Rommet har fliser og varme i gulv, på veggene er det baderomsplater.

Rommet er innredet med benk og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

Rommet har ikke sluk. Det er montert Aquastop i rommet som stanser alt vann inn i rommet ved registrert tegn på vannlekkasjer på overflatene på

gulv.

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Det er ikke laget hull da veggene går mot våtrom eller er en yttervegg.

Bad/vaskerommet i leiligheten ble pusset opp av eier som egeninnsats i 2020, og har alminnelig bruksslitasje.

Badet har fliser og varme i gulv, på veggene er det baderomsplater og det er downlights i himlingene.

Sanitærutstyr består av toalett, dusj i dusjkabinett, innredning med servant, benk og opplegg til vaskemaskin.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

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

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

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Det er ikke laget hull da veggene går mot våtrom eller er en yttervegg.

Baderommet i hovedboligen er pusset opp siden byggeperioden, men det er ikke kjent når.

Badet har fliser og varme i gulv, på veggene er det malt strie og fliser.

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

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

Sluket er eldre og rustent.

Det ble observert at membran ikke ligger under klemring, men spurt ned langs kant i sluket under befaringen.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i tak, spalteventil i vindu og spalte under dør.

Det er ikke laget hull da veggene i våtsone går mot yttervegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

I hovedboligen er det kjøkkeninnredning med god skaplass og høye overskap, glatte malte- og malte profilerte fronter med glassfelt i enkelte overskap, laminerte benkeplater, fliser over det meste av kjøkkenbenk, enkelte integrerte hvitevarer, benkebeslag og ventilator.

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.

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

I leiligheten er det moderne kjøkkeninnredning med god skaplass og høye overskap, hvitmalte profilerte fronter, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, enkelte integrerte hvitevarer, nedfelt utslagsvask med to kummer og ventilator.

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.

Ventilasjon via kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, og plast i rør-i-rør system.

Avløp i soil og plast.

Varmtvannsberedere på 200 liter til hovedboligen, fra 2020, og på 120 liter fra 2019, står i bad/vaskerommet i leiligheten.

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

Elektriske varmekabler i gang/trapperom, ganger, stue/kjøkken, soverommene bad/vaskerom og vaskerom i underetasjen og i baderommet i hovedetasjen.

Vedovner i stuen i underetasjen og i hovedetasjen.

Ellers el. ovner.

Det er sentralstøvsuger i hovedboligen.

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer.

Downlights i gang og baderommet i leiligheten.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt utover normal elde og slitasje på bygningen under befaringen.

Fundamenter og grunnmur av betong, som er kledd med slemmet mur på fasader rundt underetasjen.

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 natursteinsmurer.

Det er ikke kjent hva vannledninger og avløpsledninger inn til eiendommen er laget av, eller alder på disse.

Dette anbefales kontrollert hos kommunen.

Det ligger en stor eldre vanntank under kompostbinge og deler av lekehuset.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente tegninger for huset, kun en for tilbygget terrasse i 2012 der plantegning på underetasjen inngår.

Disse tegningene stemmer ikke med hvordan planløsningen i underetasjen og terrassen er i dag.

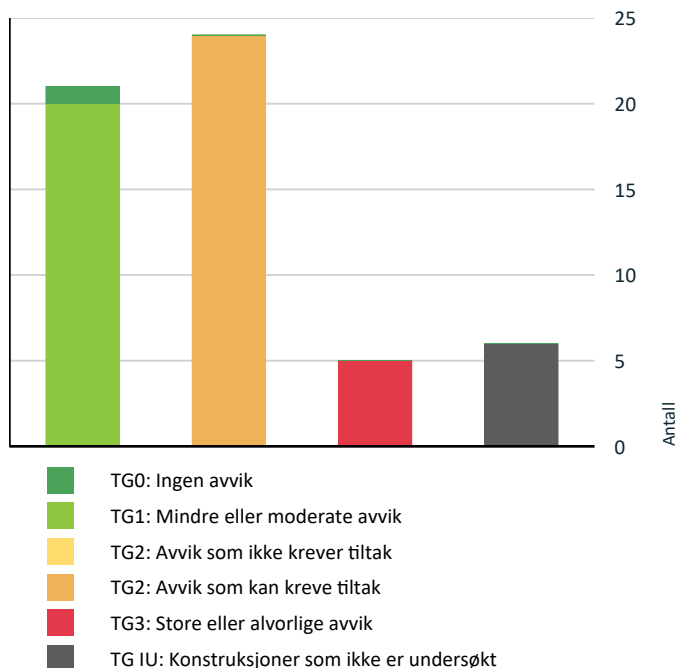
Garasje

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

Loftsetasjen er innredet, dette er ikke tegnet inn på byggemeldte tegninger.

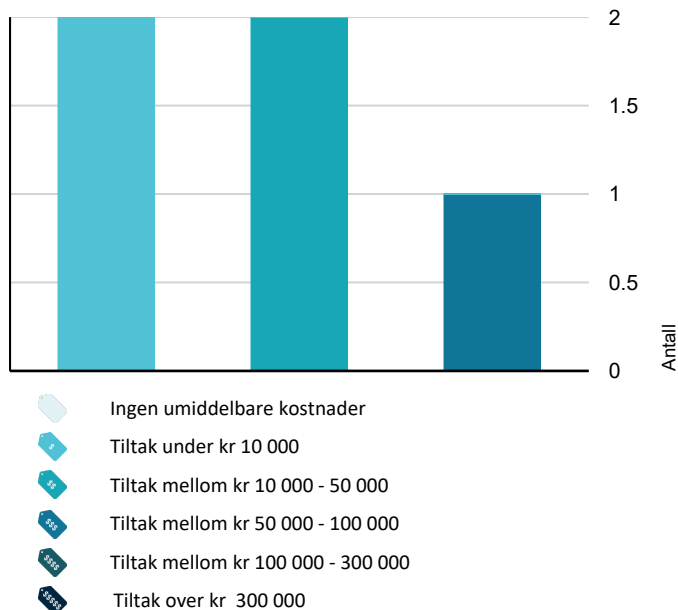
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

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

! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskillere mellom etasjene	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Enebolig med leilighet i deler av underetasjen.
Boligene holder normal standard. og har praktiske planløsninger.

I hovedboligen er stuen stor og åpen med god plass til salong og spisegruppe, åpen kjøkkenløsning, samt utgang til terrassen som omgir mesteparten av etasjen.

Kjøkkenet har innredning med god skaplass og høye overskap, glatte malte- og malte profilerte fronter med glassfelt i enkelte overskap, fliser over det meste av kjøkkenbenk og enkelte integrerte hvitevarer.

Badet har fliser og varme i gulv, på veggene er det malt strie og fliser. Badet er innredet med toalett, dusj i dusjkabinett og innredning med servant.

Huset går over tre etasjer og består av entré på 1,7 m², gang/trapperom på 7 m², vaskerom på 3,9 m², og bod på 3,2 m², samt en leilighet med gang på 3,8 m², stue/kjøkken på 22,3 m², gang på 5,8 m², to soverom på 4,8 m² og 5 m², og bad/vaskerom på 7,1 m² i underetasjen.

I hovedetasjen er det gang/trapperom på 12,9 m², stue/kjøkken på 44,6 m², soverom på 14,4 m², bad/rom på 5,6 m².

I loftsetasjen er det trapperom på 4,7 m², loftstue med gulvareal på 25,5 m², to soverom med gulvareal på 12,4 m² og 14,8 m², og to kott med gulvareal på 1,6 m² og 3,1 m².

Overflater i boligene er laminat, heltre stav-parkett og gulvbord på gulv, det er malte plater, malt tapet, malte panelplater og malt panel på vegger, i himlingene er det malte plater, malte takplater og malt panel.

Vedlikehold

Det må påregnes normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Terrassen ble ombygget og noe utvidet.
2020	Modernisering	Eier har pusset opp vaskerom og bad/vaskerom i underetasjen.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Taket er teknet med betongstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.
Lekter er ikke kontrollert.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere ett bend på nedløpet for å lede vannet bort fra grunnmur på hjørne ut mot innkjørsel.

Tilstandsrapport



TG I Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.

Vindtetting og kledning ble i hht. tidligere salgsoppgave skiftet i 2012- Eier åpnet vegg og skiftet bunnsvill på ca. halve gavelvegg under skyvedøren mot sør, skiftet de nederste kledningsbordene og skiftet beslag mot terrasse i 2021.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Saltak oppført i sperrekonstruksjoner av tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Vindu med enkle glass i koblede trekarmer i trapperom og bod i underetasjen, og vinduer med isolerglass fra 1982, 1997, 2008/2009 og 2011 i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig belistning på vinduet til baderommet i hovedetasjen var dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig belistning som er dårlig må påregnes skiftet.



TG 1 Takvinduer

Velux takvinduer med isolerglass.

Årstill: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

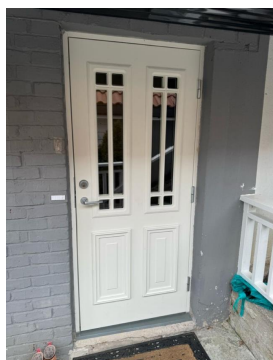
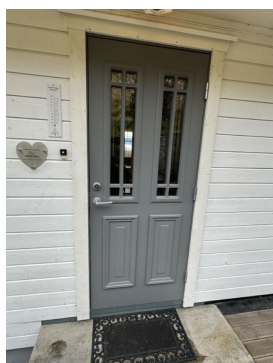


Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Malte ytterdører i trekarmer fra 2017.
Skyvedør med isolerglass fra 2007 i trekarmer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse i tre rundt det meste av hovedetasjen, på ca. 100 m², med adkomst fra inngangsparti og stue/kjøkken i hovedetasjen.

Det meste av terrassen ble ombygget i 2021.

Vurdering av avvik:

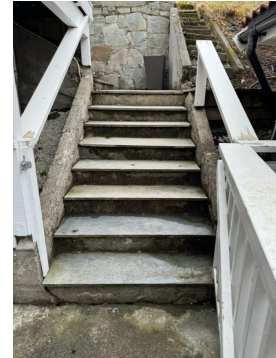
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Den eldre trappen som går oppover i lia er svært slitt med løse trinn mm.

Det mangler rekkverk/håndløper på en eller begge sider av trappen i hht. dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å ha montert håndløper/rekkverk på begge sider av trappen i hht. dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater i boligrommene består av laminat, heltre stav-parkett og gulvbord på gulv, det er malte plater, malt tapet, malte panelplater og malt panel på vegger, i himlingene er det malte plater, malte takplater og malt panel.

Overflater i enkelte rom er pusset opp/vedlikeholdt rundt 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre og har stedvis noe merker og mindre sår i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å vedlikeholde, pusset opp eller skifte eldre og slitte overflater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv mot grunn av betong.

Kontrollmål ble foretatt i stue/kjøkken i underetasjen.

Noen mindre lokale skjevheter som ikke overstiger kravene i standarden på grunn av husets alder må påregnes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskillere mellom etasjene

Bygningen har etasjeskillere i tre mellom etasjene.

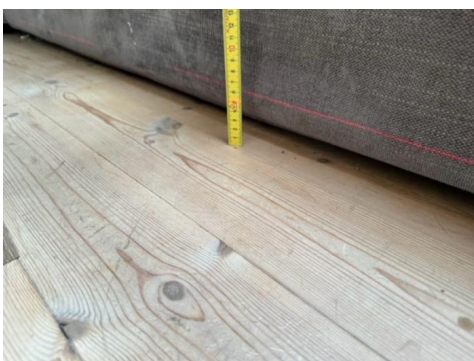
Kontrollmål ble foretatt i stue/ljøsken i hovedetasjen og i stuen i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe med vedovn i stuene i underetasjen og i hovedetasjen.

Vedovner er moderne, men det er ikke kjent når disse ble skiftet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble registrert at ildfast stein i vedovnen i underetasjen er sprukket. Pipevanger er kledd inn på flere eller alle sider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støpt gulv mot grunn som er kledd inn i de fleste rom.

Vegger mot grunn er foret ut med svartpapp mot grunnmur, bindingsverk av leker og isolasjon og plater/panel i flere rom, og med luftespalte, vindspærre, isolert bindingsverk og baderomsplater i vaskerom og bad/vaskerom, samt åpne pussede vegger i boden i underetasjen.

Det er luke med inspeksjonsmulighet i vaskerom, det ble tatt hull i stue/kjøkken og det er foretatt kontroll med fuktindikator i boden. Det ble ikke registrert fukt i inspeksjonsluke, det ble registrert noe forhøyede fuktmålinger i hull i stue/kjøkken og det ble registrert høye fuktindiskasjoner i boden under befaringen.

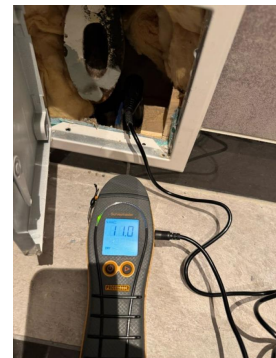
Det ble ikke punktert vindspærre/svartpapp mot grunnmur. Det er sannsynlig høyere fuktnivåer i muren på utsiden av disse.

Vurdering av avvik:

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

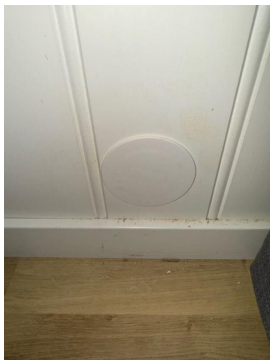
Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige lakkerte trapper av tre.

Vurdering av avvik:

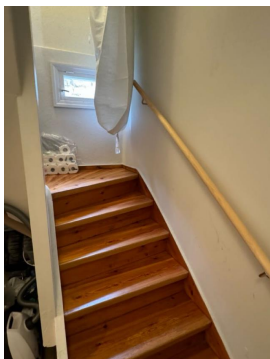
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper/rekkverk på en eller begge sidene i trappene.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper som mangler på en side bør monteres i trappene for å tilfredstille dagens forskrifter.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige glatte malte, malte formpressede og malte fyllingsdører i trekarmer, med glassfelt i enkelte dørblader. Brann- og lyddør mellom gang/trapperom og gang i leilighet i underetasjen.

De formpressede dørene i underetasjen er fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av dørene er noe eldre og har stedvis noe merker og mindre sår.

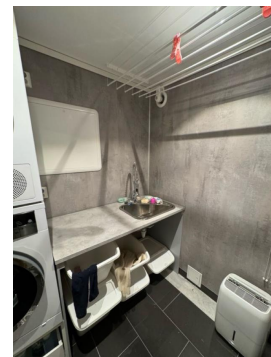
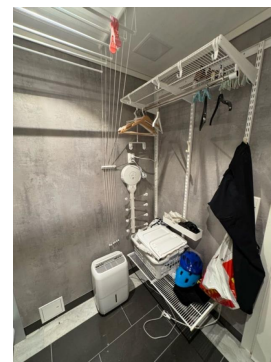
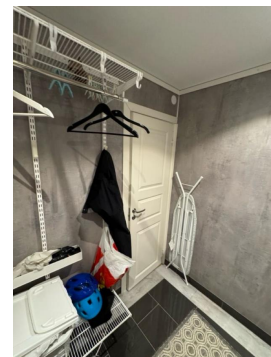
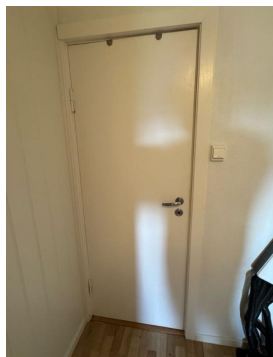
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene som er slitt bør vurderes vedlikeholdt.



Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp av eier som egeninnsats i 2020, og har alminnelig bruksslitasje.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

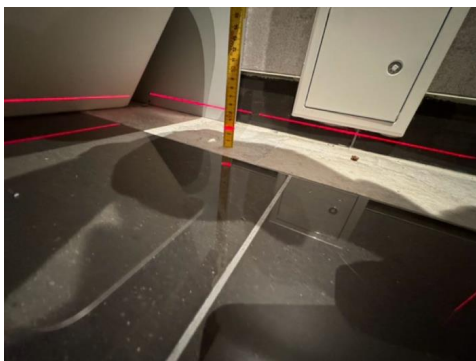
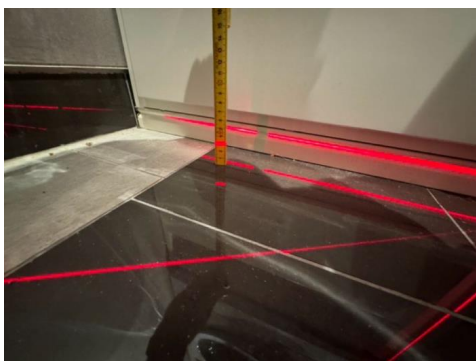
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

Gulvet er flatt, og det er ikke sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk.

Det er i hht. eier montert Aquastop i rommet som stanser alt vann inn i rommet ved registrert tegn på vannlekkasjer på overflatene på gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med benk og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke laget hull da veggene går mot våtrom eller er en yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

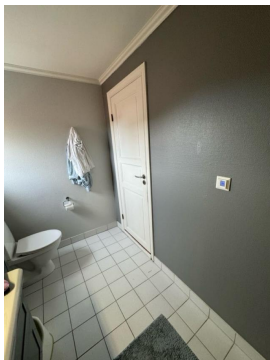
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderommet pusset opp siden byggeperioden, men det er ikke kjent når.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det ble registrert at fuge mellom fliser på vegg ned mot gulvet stedvis har begynt å sprekke opp i elastisk fuge.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert at laveste punkt i gulvet er ved dør.

Konsekvens/tiltak

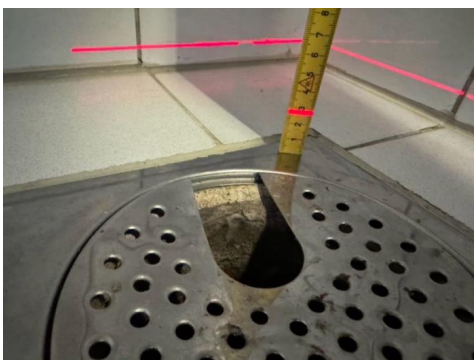
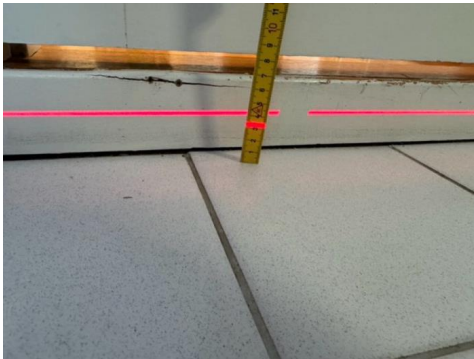
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

Gulvet bør ikke utsettes for for store mengder vannsøl, og fallforhold må utbedres for at rommet skal tilfredsstillere kravene i forskriften.

Det anbefales å benytte dusjkabinett frem til badet blir renoveret.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er eldre og rustent.

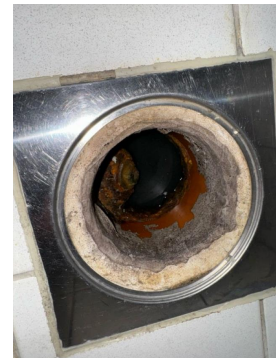
Det ble observert at membran ikke ligger under klemring, men spurt ned langs kant i sluket under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Innredningen og dusjkabinett ble i hht. tidligere salgsoppgave skiftet i 2018.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i tak, spalteventil i vindu og spalte under dør.

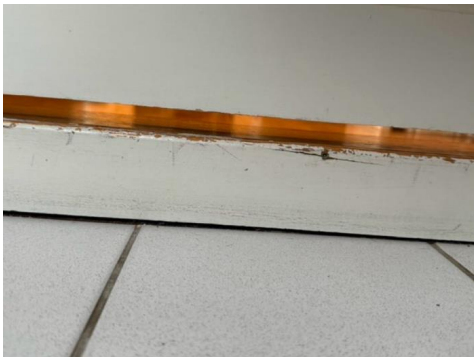
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene i våtsone går mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

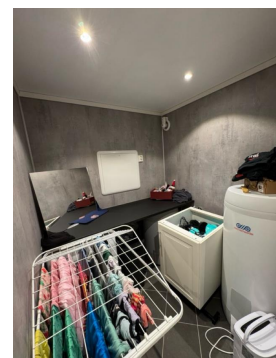
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet ble pusset opp av eier som egeninnsats i 2020, og har alminnelig bruksslitasje.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

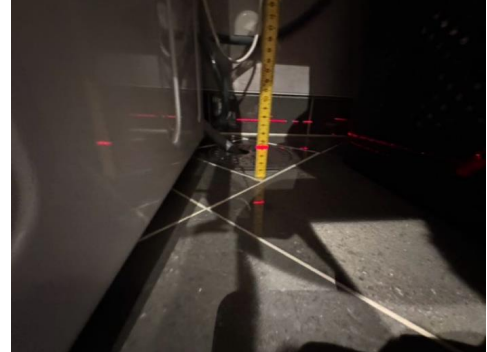
Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

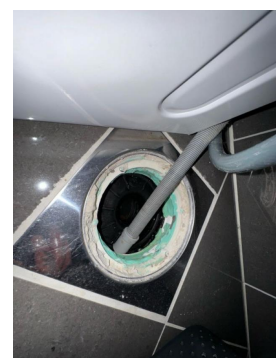
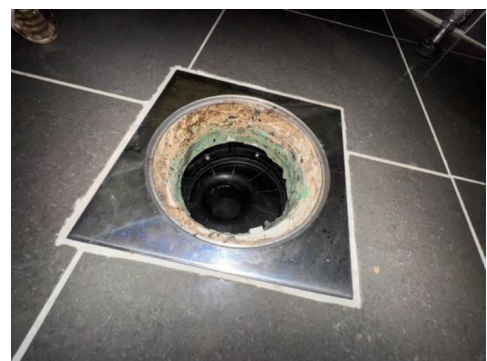
Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr består av toalett, dusj i dusjkabinett, innredning med servant, benk og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene går mot våtrom eller er en yttervegg.

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

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med god skapplass og høye overskap, glatte malte- og malte profilerte fronter med glassfelt i enkelte overskap, laminerte benkeplater, fliser over det meste av kjøkkenbenk, enkelte integrerte hvitevarer, benkebeslag og ventilator.

Deler av innredningen er komplementert, benkeplater er skiftet og eldre fronter er malt for ca. 5 år siden.

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



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkkeninnredning med god skapplass og høye overskap, hvitmalte profilerte fronter, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, enkelte integrerte hvitevarer, nedfelt utslagsvask med to kummer og ventilator.

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.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

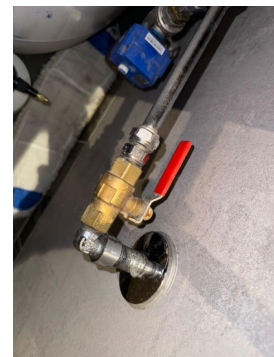
Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

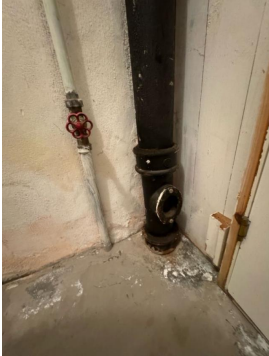
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tilstandsrapport



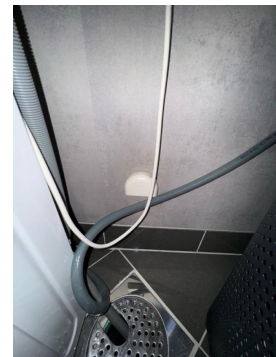
TG 1 Vannledninger - plast

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

Eier opplyser at det ligger vannledninger kveilet opp i himling over gang i leiligheten for når badetrom oppe skal pusses opp.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Avløpsrør

Avløp i soil og plast.

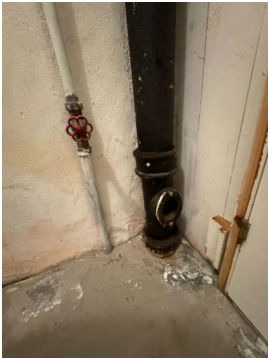
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



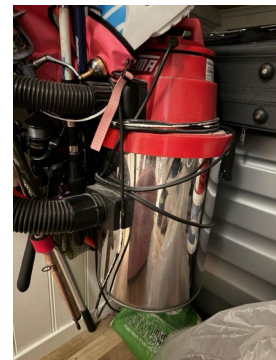
TG 1 Ventilasjon

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



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er sentralstøvsuger i hovedboligen.

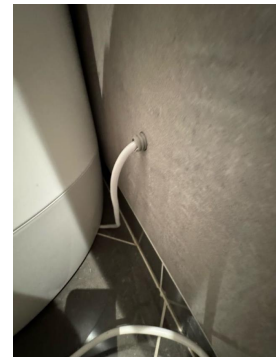


TG 1 Varmesentral

Elektriske varmekabler i gang/trapperom, ganger, stue/kjøkken, soverommene bad/vaskerom og vaskerom i underetasjen og i baderommet i hovedetasjen.

Vedovner i stuene i underetasjen og i hovedetasjen.
Ellers el. ovner.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter til hovedboligen, fra 2020, står i bad/vaskerom i leiligheten.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank - leilighet

Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2019, står i bad/vaskerommet i leiligheten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

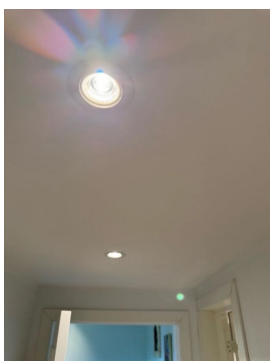


TG 1 Andre installasjoner

Downlights i gang og baderommet i leiligheten.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 3 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 foreklede 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 sikringskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en 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 anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser at ett par nye kurser er etablert, skifte av varmekabler i våtrom i kjeller og enkelt annet vedlikehold av anlegget er utført som egeninnsats siden 2019.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

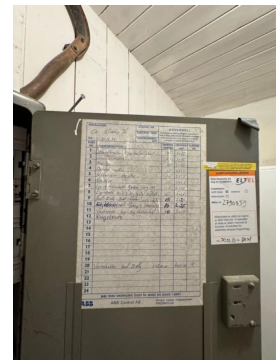
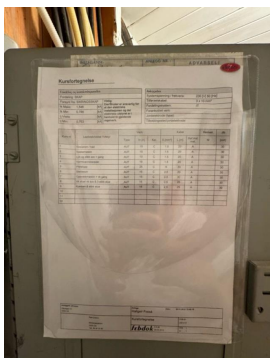
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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 anbefales en utvidet el-kontroll da det er utført noe arbeider av ufaglærte og det mangler i samsvarserklæringer på utførte arbeider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligene.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt utover normal elde og slitasje på bygningen under befaringen.

! TG 2 Drenering

Det er ikke registrert fuktsikring mellom grunnmur og tilliggende masser.

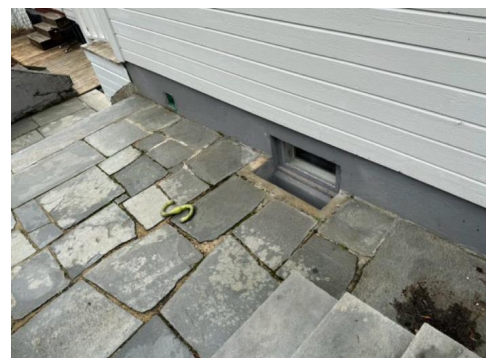
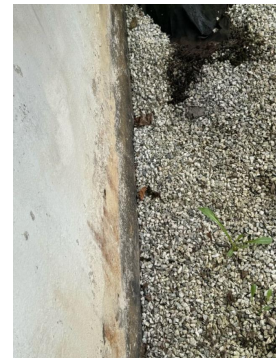
Det antas å være drenering fra byggeperioden med drenerende løsmasser/pukk/grov stein som ligger rett mot grunnmur.

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.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamenter og grunnmur av betong, som er kledd med slemmet mur på fasader rundt underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at eldre armeringsjern stikker noe ut av eldre sprekker i grunnmur i boden i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av natursteinsmurer.

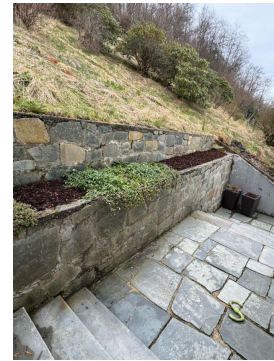
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Kart fra kommunen viser at deler av terrassen ligger inn i ett areal merket med rasfare.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke kjent hva vannledninger og avløpsledninger inn til eiendommen er laget av, eller alder på disse. Dette anbefales kontrollert hos kommunen.

TG 2 Andre tomteforhold

Det ligger en stor eldre vanntank under kompostbinge og deler av lekehuset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent alder og hvor stor tanken er.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere kontroll anbefales.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Garasje som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, saltak som er teknet med betongstein, vinduer med isolerglass i trekarm, dør i trekarm, leddport i stål med el. portåpner og innlagt strøm. Loftsetasjen er innredet med laminat på gulv, på vegger og i himlingene er det malt panel.

Vedlikehold

Bygningen har behov for normalt vedlikehold.
Det ble bla. registrert en sprukket takstein under befaringen.

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 adgang 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 bruktendret, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

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	73			73			73
Hovedetasje	81			81	100		81
Loftsetasje	48			48		14	62
SUM	202				100	14	216
SUM BRA	202						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Gang/trapperom, Vaskerom, Bod, 2 Ganger, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom		
Hovedetasje	Gang/trapperom, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod		
Loftsetasje	Loftstue m/trapp, 2 Soverom, 2 Kott		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger for huset, kun en for tilbygget terrasse i 2012 der plantegning på underetasjen inngår. Disse tegningene stemmer ikke med hvordan planløsningen i underetasjen og terrassen er i dag.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser at han bygde brannskille med lydbøyer, to lag gips og egnet fugemasse i hele leiligheten når bad- og vaskerommene, samt gang i leiligheten og soverommet i leiligheten ble delt opp til flere rom i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde fra ca. 2,18 meter til 2,38 meter i underetasjen, og på ca. 2,32 meter i loftsetasjen. Huset er oppført på en tid da lovgivning i forhold til lysflater og takhøyde var annerledes enn i dag, så dette vil avvike fra

dagens standard.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		31		31			31
Loft						21	21
SUM		31				21	52
SUM BRA	31						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Arealet i loftsetasjen er ikke måleverdig etter dagens måleregler på grunn av lav takhøyde og skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Loftsetasjen er innredet, dette er ikke tegnet inn på byggemeldte tegninger.

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)
Enebolig	199	3
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Christian Einen Aass	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	51	93		0	1723.9 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Olavegen 21

Hjemmelshaver

Aass Christian Einen, Aass Tonje Einen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i ett veletablert boligområde på Moberg i Os.

Eiendommen ligger solrikt til og har flott utsikt utover Bjørnafjorden, mot omkringliggende fjell i Os, på Fusa og mot Folgefonna. Det er gangavstand fra boligen til nærliggende barnehager, skole på Kuventræ og nærbutikk.

Fra eiendommen er det kun noen minutters kjøretur ned til Os sentrum med alle sine butikker, serverings-, service- og kulturtilbud

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Privat stikkledning tilknyttet offentlig avløp

Regulering

I hht. Kommuneplanen er mesteparten av eiendommen rundt boligen avsatt til boligformål, og en del av eiendommen opp i skråningen mot Liafjellet er regulert til LNF-område.

Om tomten

Skrånende tomt med noe naturtomt på oversiden av huset, og flatere opparbeidede partier nedenfor bolighuset.

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass foran garasje, støpt inngangsparti til underetasjen.

I inngangsparti til hovedetasjen er det støpt plate kledd med skifer, forstøtningsmurer med bed, og deler av den store terrassen som omgir det meste av etasjen.

Hagen er pent opparbeidet med plen, bed, prydbusker, en stor treterrasse med en lekestue på, og hekker.

Parkering i garasje og i innkjørsel/på biloppstillingsplass..

Bebyggelsen

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

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke ferdig fylt ut/oversendt takstmannen når rapporten ble ferdigstillet.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2024	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	07.04.2024	Situasjonskart hentet fra Bjørnafjorden Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	09.04.2024	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	09.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Megler	12.04.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger, kopi av egenerklæring og tegninger på boligen	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger garasje	22.03.2004	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	02.05.2012	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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/MP6141>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Olavegen 21, 5209 OS

14 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Olavegen 21

Postadresse

Olavegen 21

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag? Ja Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja Nei**Når kjøpte du boligen?**

11.07.2019

Har du selv bodd i boligen? Ja Nei

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

11.07.2019

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Aass, Christian Einen

Medselger

Aass, Tonje Einen

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Total renoverte badet i kjelleren, det har vært rørlegger som har tatt seg av alt nytt av rør i rør, vvs arbeidet som er gjort av firmaet rørlegger firma Stig nilsen. Resten av våtromet har jeg gjort selv

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

På teknisk rom er det kalk utslag og litt fukt

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

På teknisk rom er det litt fukt kalk utslag på betong veggen. Rommet er ikke isolert

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er blitt satt inn nye lys spotter i gang, bad og vaskerom, samt. nye varme kabler på vaske rom og bad i kjeller. Gjort av elektriker

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Stig Nilsen har skiftet ut rør i rør hele under etasjen

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Stig Nilsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt på teknisk rom og kalk utslag

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2019

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Utleid i kjeller

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

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utbygging av nytt boligfelt

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er blitt foretatt en grense justering av tomten som er blitt gjort av kommunen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93495937

Egenerklærings skjema

Name

Date

Name

Date

Aass, Tonje Einen

2024-04-14

Aass, Christian Einen

2024-04-14

Identification

 **Aass, Tonje Einen**

Identification

 **Aass, Christian Einen**



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Aass, Tonje Einen
Aass, Christian Einen

14/04-2024
23:57:14
14/04-2024
23:38:20

BANKID_MOBIL
E
BANKID

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	51/93
Adresse:	Olavegen 21, 5209 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	Bustad og Lnf

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

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

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

PÅGÅANDE PLANAR	
Er egedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem egedomen?	
<input checked="" type="checkbox"/> JA	
<input type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	Fjellanger, Moberg 51/2



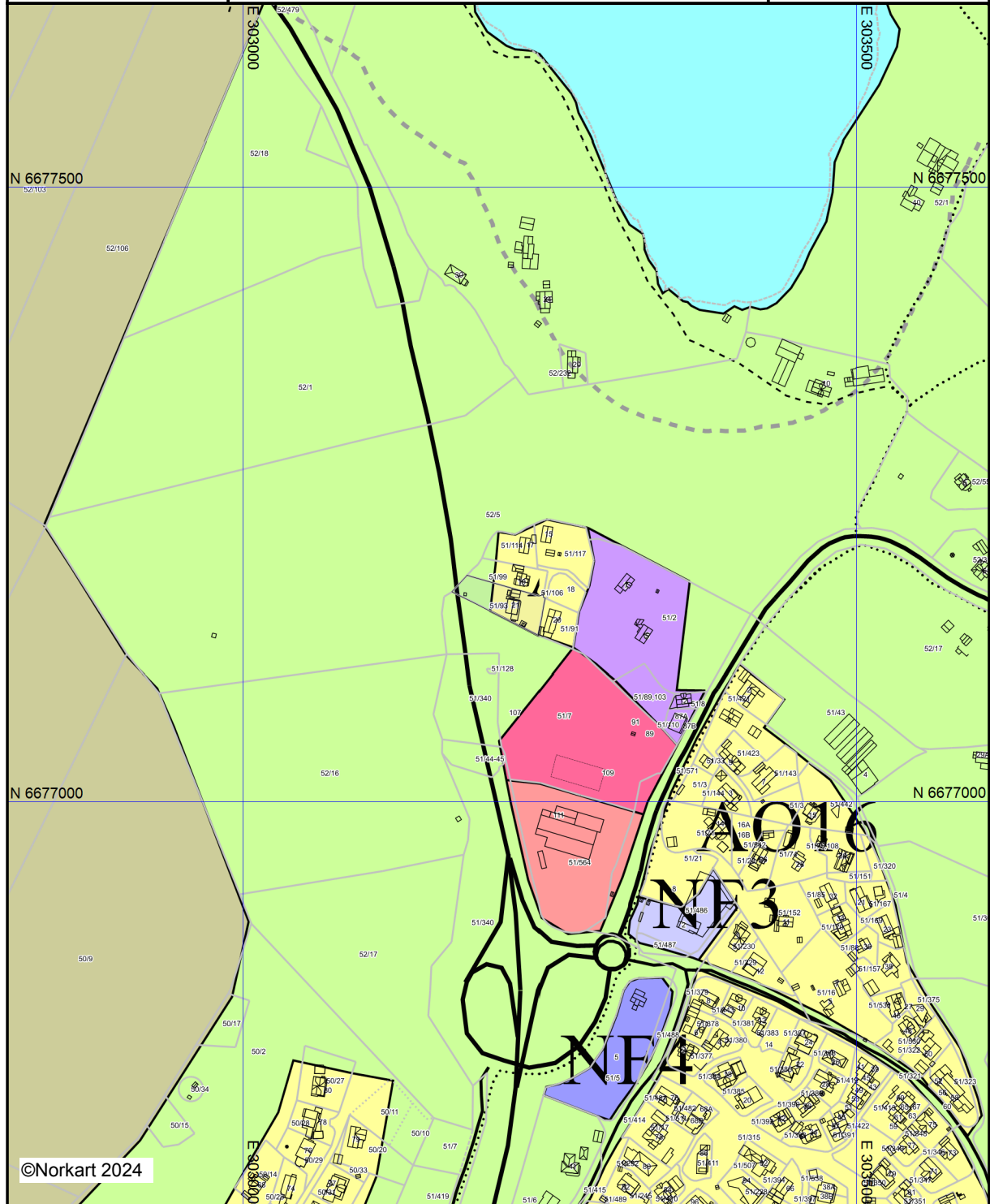
Kommuneplankart



UTM-32

Bjørnafjorden kommune

Eiendom: 51/93
Adresse: Olavegen 21
Dato: 19.03.2024
Målestokk: 1:5000



©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
-  Forretningar - noverande
-  Forretningar - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande

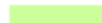
Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Grøntstruktur - noverande


Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N)

-  Forsvaret - noverande


Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande








Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Påskrift områdenamn



Reguleringsplankart

N



UTM-32

Eiendom: 51/93
Adresse: Olavegen 21
Dato: 19.03.2024
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 offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

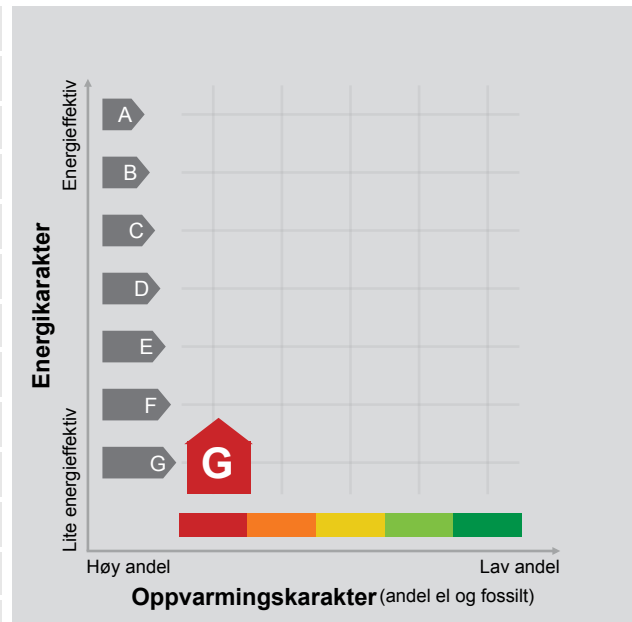
-  Tjenesteyting
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Grønnstruktur
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Tunnel
-  Tunnelåpning
-  Påskrift feltnavn

ENERGIATTEST

Adresse	Olavegen 21
Postnummer	5209
Sted	OS
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12527322
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4361b75e-9c55-41a5-b2b2-912a60f60191
Dato	27.03.2024



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

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

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

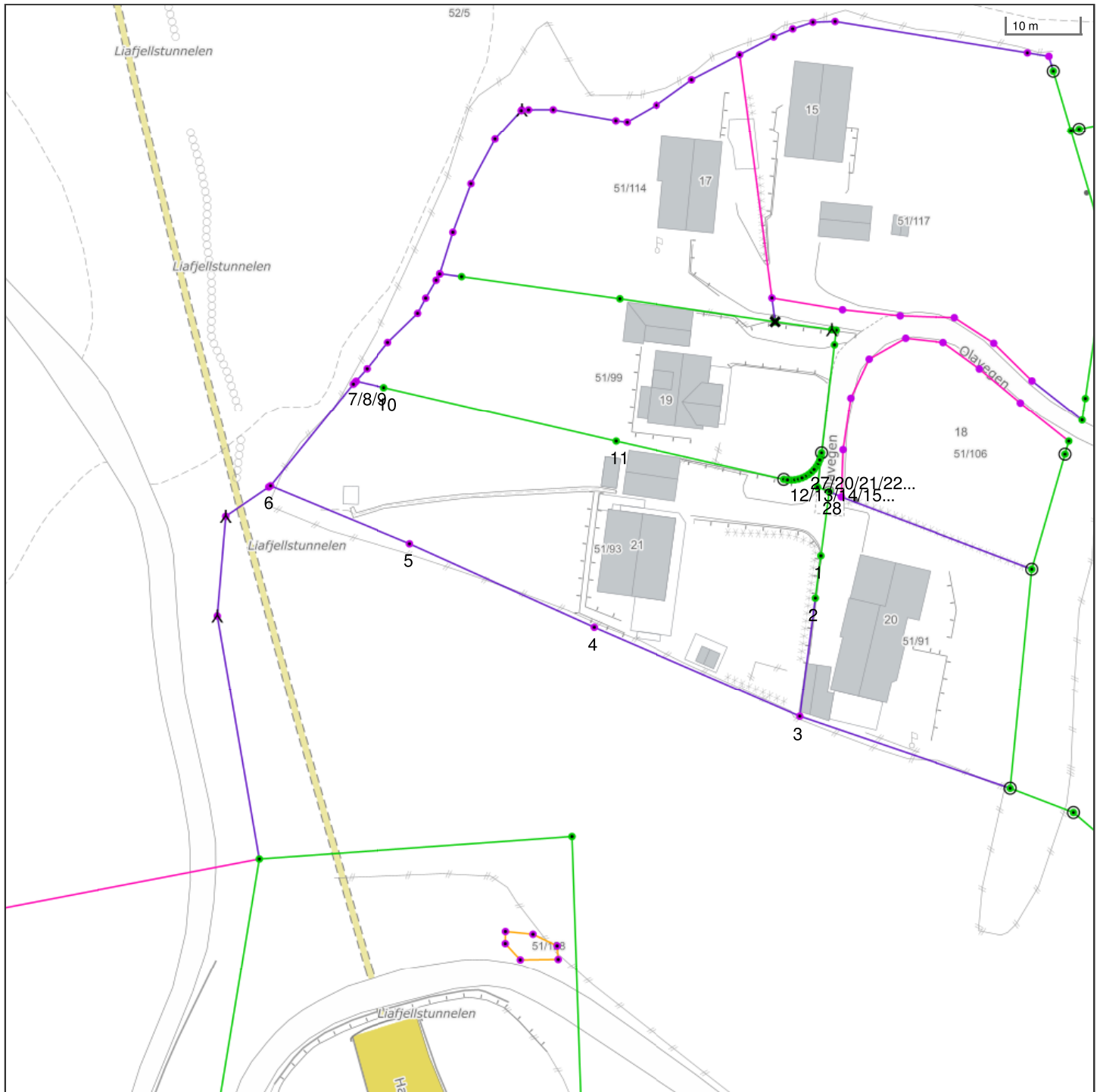
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Eiendomskart for eiendom 4624 - 51/93//



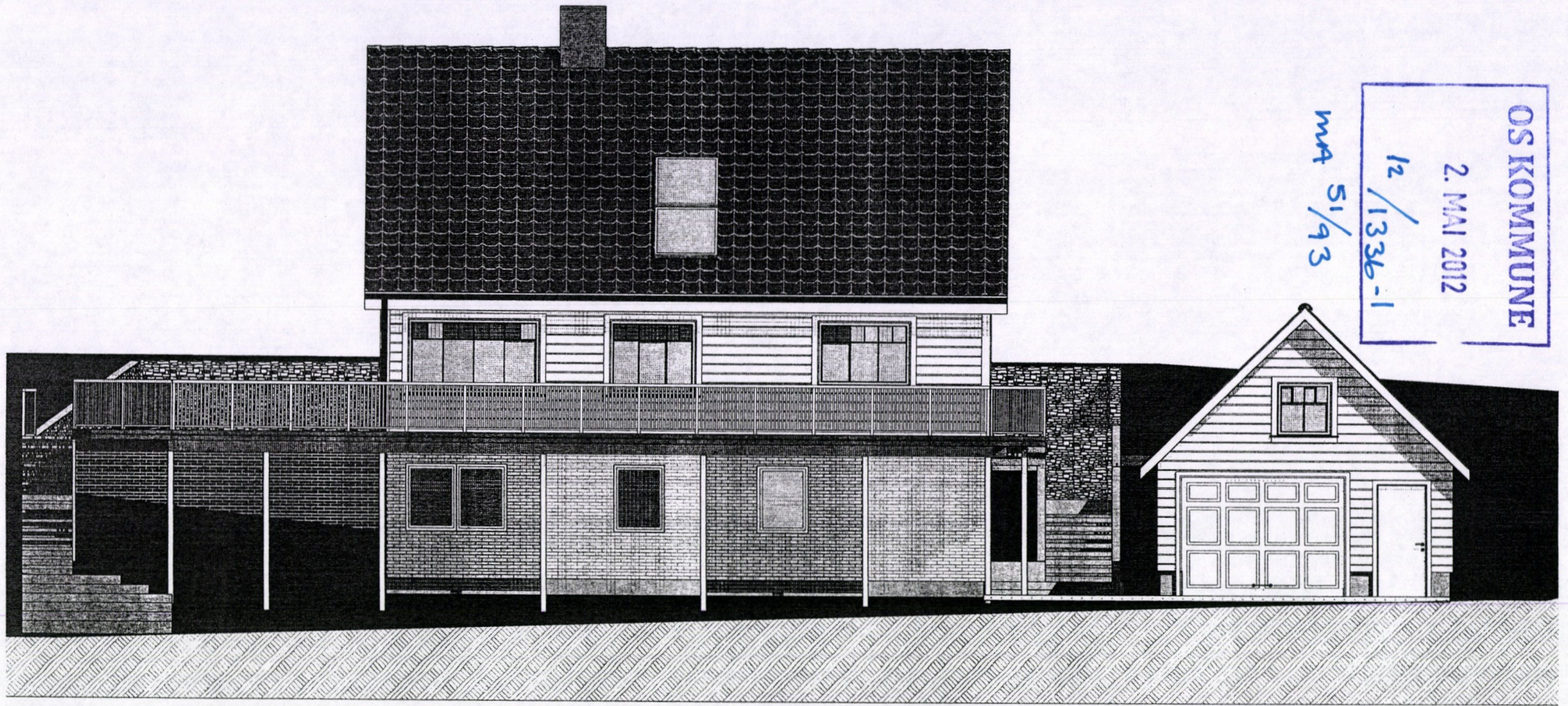
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

-----	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		1 723,90 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6677165,52	Øst	303205,39	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6677157,108	303244,86	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	8,82		
2	6677151,395	303243,797	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	5,81		
3	6677135,374	303240,816	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,30		
4	6677149,05	303213,45	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,59		
5	6677161,75	303188,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,59		
6	6677170,66	303170,42	36 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	20,57		
7	6677183,95	303182,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,90		
8	6677184,15	303182,62	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,29		
9	6677184,331795	303182,80078	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,26		
10	6677183,236	303186,588	5 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	3,94		
11	6677174,208	303217,79	5 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	32,48		
12	6677167,768	303240,379	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,49		
13	6677167,660819	303240,872624	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
14	6677167,612959	303241,375479	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
15	6677167,625099	303241,880459	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
16	6677167,697065	303242,380433	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
17	6677167,827841	303242,868337	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
18	6677168,01558	303243,33728	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
19	6677168,25763	303243,780636	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
20	6677168,550571	303244,192143	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
21	6677168,890266	303244,565988	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
22	6677169,271916	303244,89689	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
23	6677169,69013	303245,180175	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
24	6677170,139	303245,411841	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
25	6677170,612184	303245,588615	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51		
26	6677171,103	303245,708	5 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,51		
27	6677166,478	303244,905	5 cm	Riksgrense (RG)	Murhjørne (89)	4,69		
28	6677165,779	303246,473	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,72		

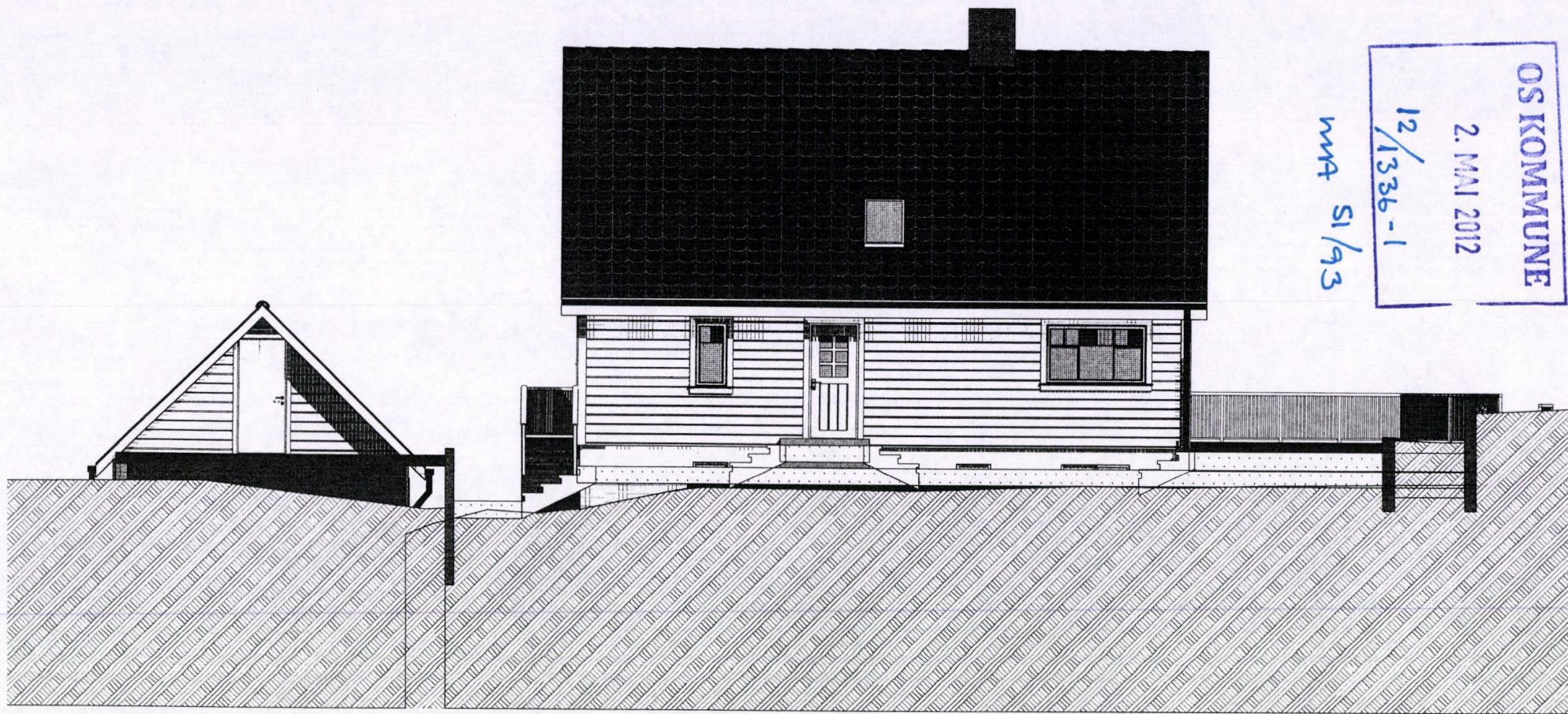
NY FASADE



OS KOMMUNE
2. MAI 2012
12/1336-1

mat 51/93

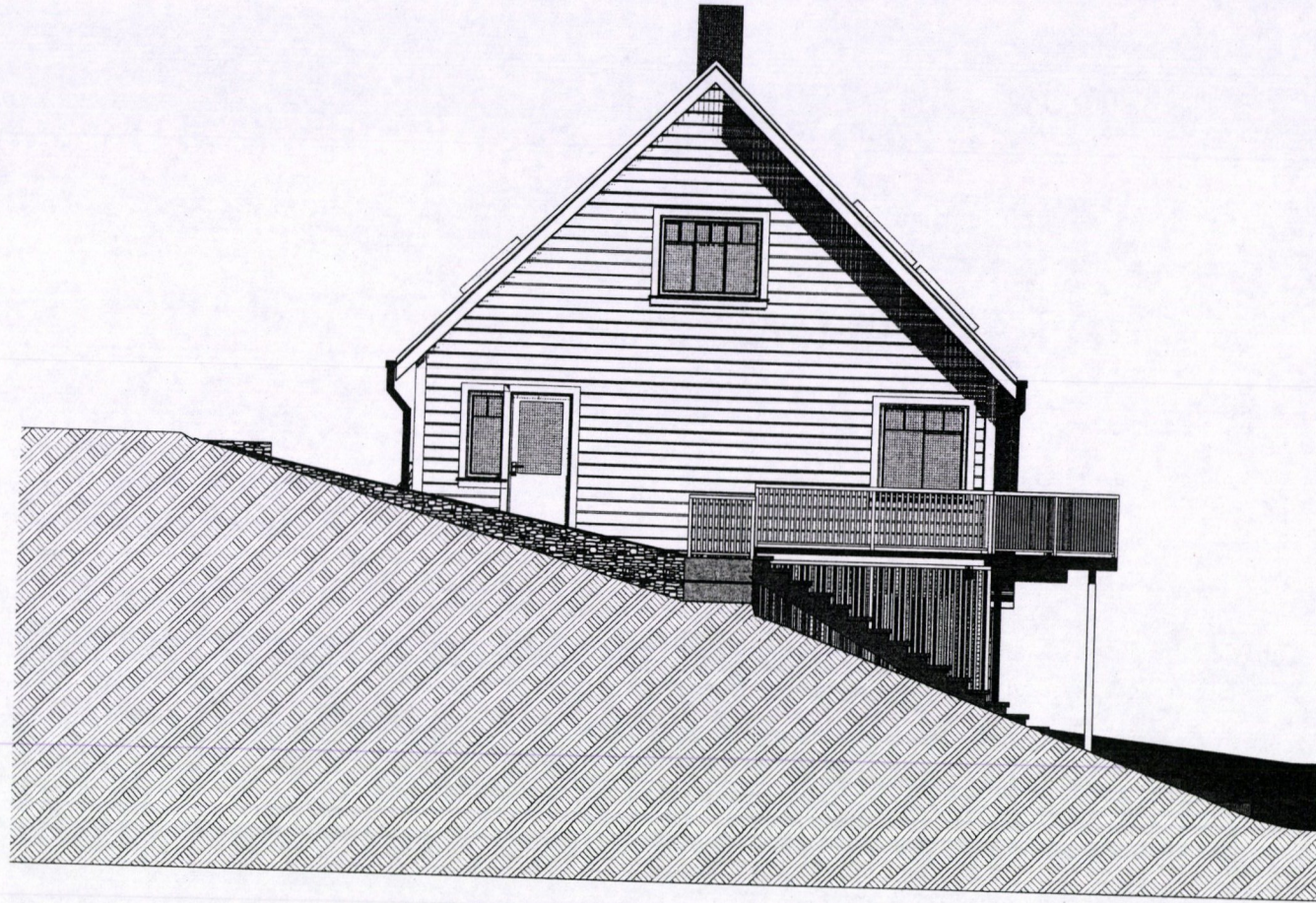
NY FASADE



OSKOMMUNE
2. MAI 2012
12/1336-1

mmt SI/93

NY FASADE



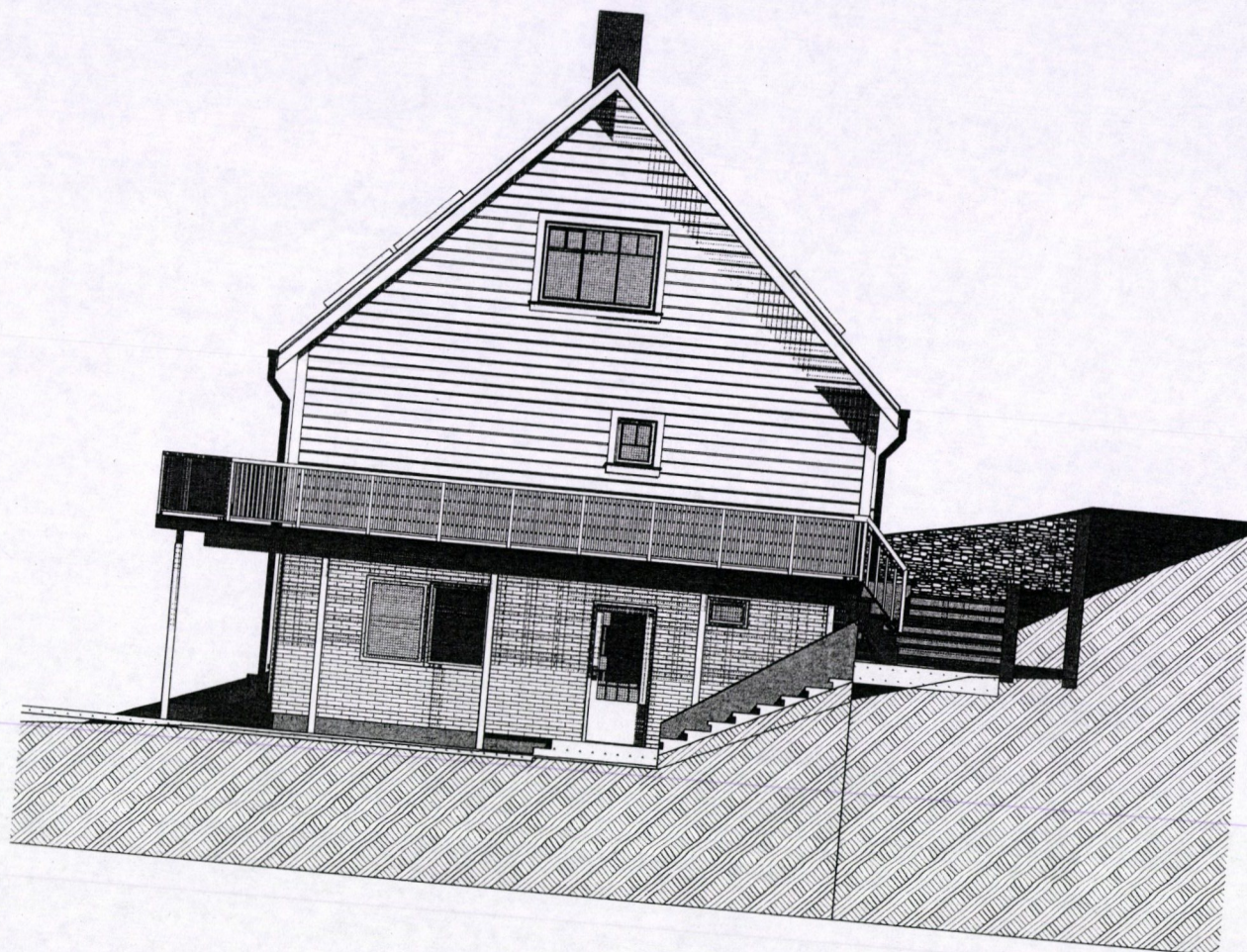
MA 51/93

12/1336

2. MAI 2012

OSKOMMUNE

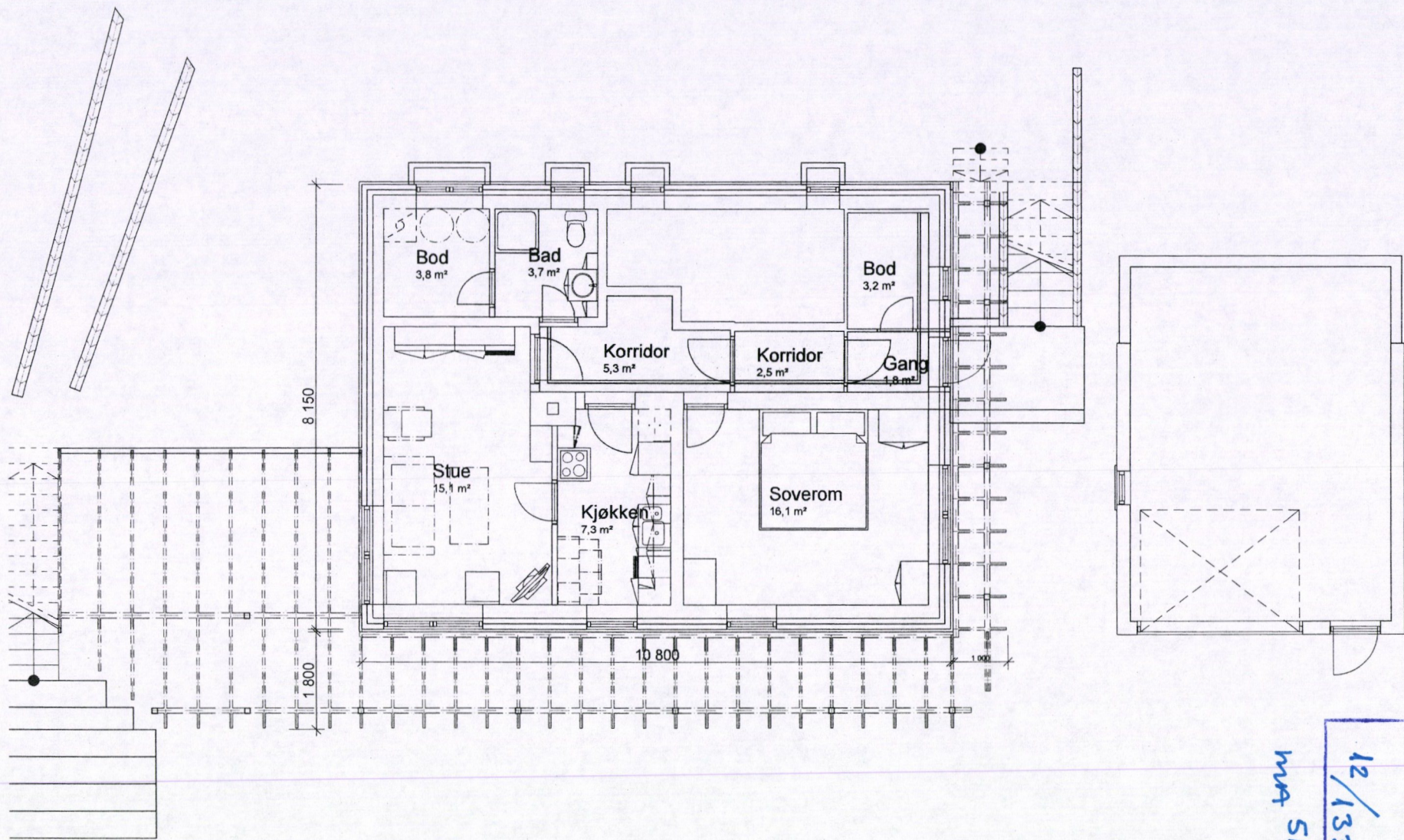
NY FASADE



OS KOMMUNE
2. MAI 2012
12/1336-1

map 51/93

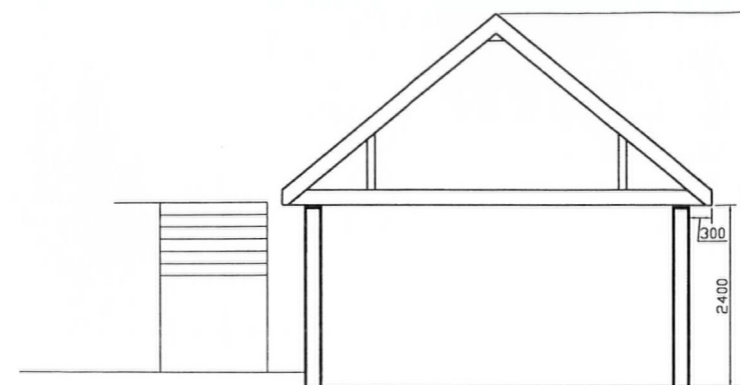
NY



OS KOMMUNE
2. MAI 2012
12/1336-1
MAI 51/93



Fasade mot Øst



Snitt



Fasade mot Sør



Fasade mot Nord

OS KOMMUNE SENTRALARKIV		
Løpenr. .004939/04	Eining	Saksb. GHE
22 MAR 2004		
År/Saksnr.	Dok.nr.	
Ark.kode P	nr 91/-93	
Ark.kode S		
Klassisjon:	Gradering	

TegningER

Gitle Lunde - Olavegen - garasje

Tittel

Fasader og snitt

G.nr.: B.nr.:

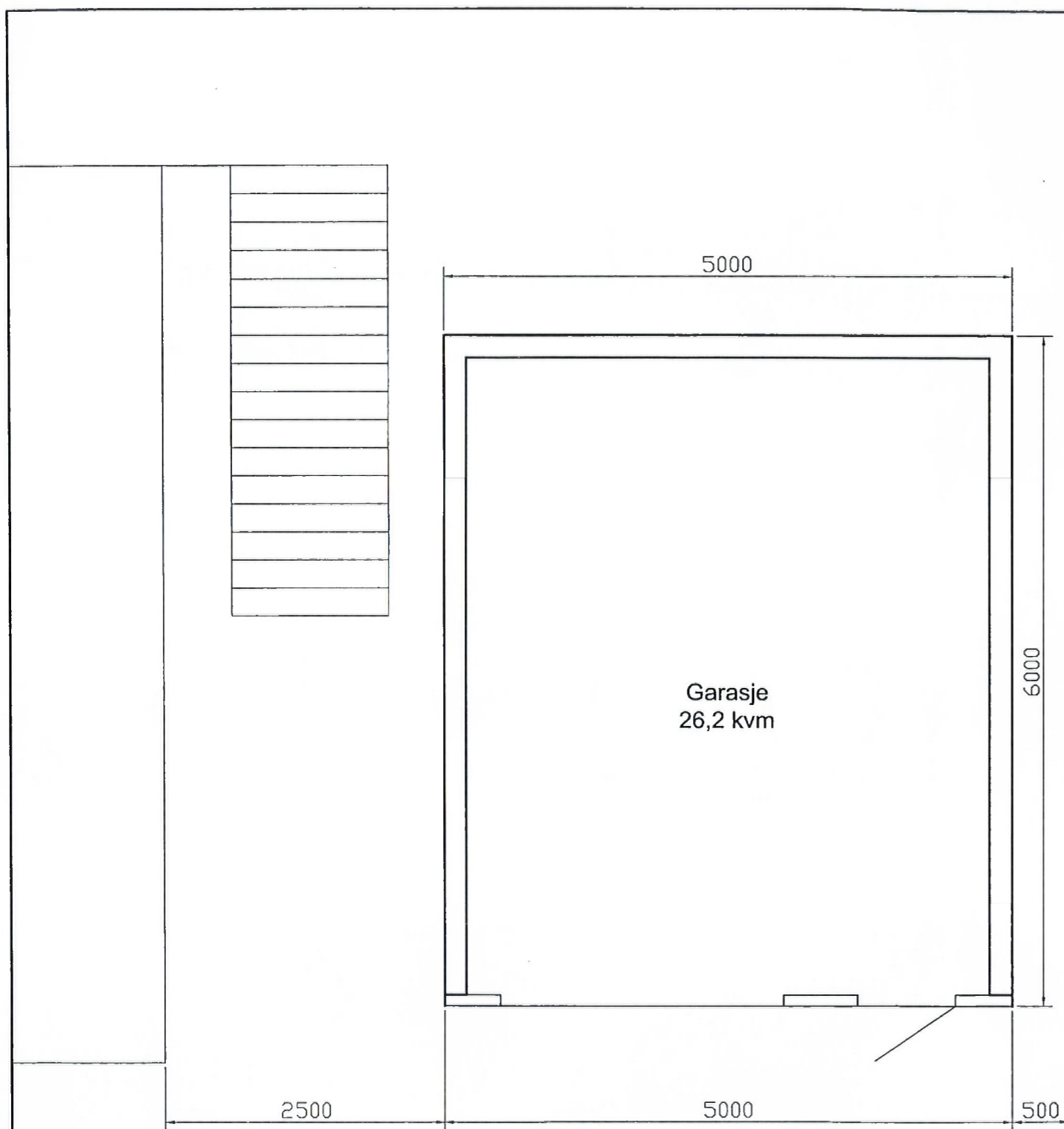
Dato 01122003 Målestokk 1:100

Tegner -eilfr- Filnavn garasje02

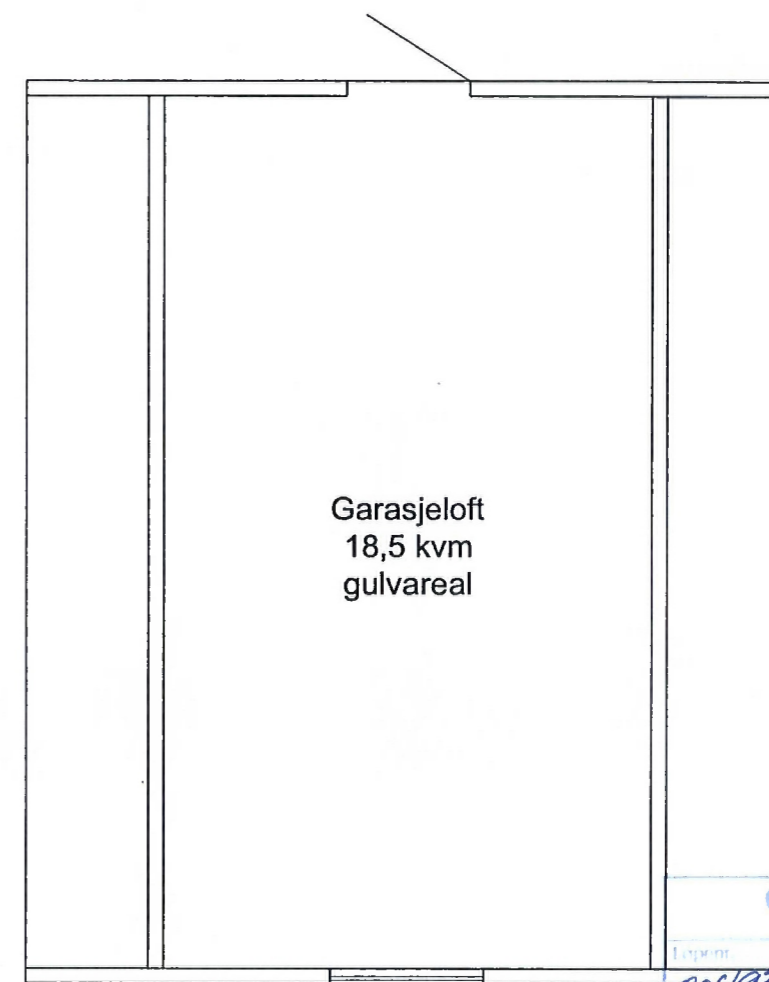
Fig.nr.

Rev

0



Plan garasje



Plan garasjeloft

OS KOMMUNE SENTRALARKIV		
Oppnr.	Eining	Seksh.
004939/04		GAZ
22 MAR 2004		
Artikl.nr.	Dok.nr.	
Ark. Lunde P	UM 51/-93	
Ark. karte S		
Oppsettning	Gradering	

TegningER

Gitle Lunde - Olavegen - garasje

Tittel

Plan
Garasje og loft

G.nr.: B.nr.:

Dato 01122003 Målestokk 1:50

Tegner -eilifr- Filnavn garasje02

Fig.nr.

Rev

0