

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nedre Varåsen 22, 5210 OS

 BJØRNAFJORDEN kommune

 gnr. 54, bnr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m<sup>2</sup> BRA-i: 226 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 12129-1583

Referansenummer: EY1406

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Irene Bremnes



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sokkelleilighet i 2 etasjer, på eiet tomt.  
Boligen er opplyst oppført i 1978, tilbygget i 1994 og 2009.

## FORUTSETNINGER

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

## REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Eneboligen er oppført i 1978, tilbygget i 1994 og 2009.  
Eneboligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1969, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1978.  
Tilbygget fra 1994 skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1987, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1994.  
Tilbygget og innredningen av leiligheten i underetasjen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2009 (referansenivået for bygningen).

## 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 1969, 1987 og 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

## SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeårene.  
Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes at vaskerommet i i hovedboligen ikke holder dagens krav til våtrom, leiligheten i underetasjen ble bygget i 2009, og de fleste vinduer og dører i hovedboligen er skiftet de senere årene.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1978

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak oppført i takstoler av tre med undertak av sutakplater, og flatt tak oppført i konstruksjoner av betong  
Takene er teknet med betongstein og asfaltpapp/membran.  
Takrenner og nedløp er av plast og stål, beslag er av plast og blikk.

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med stående og noe liggende panel.  
Vinduer med isolerglass fra 1977, 1993 og 2008 i trekarm.  
Vinduer med isolerglass fra 2017 og 2019 i PVC-karmer.

Malt ytterdør i trekarm fra 2010  
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2017 og 2019 i PVC-karmer.  
Skyvedør med isolerglass fra 2009 i trekarm.  
Boddør i trekarm.

Store terrasser i tre og betong på til sammen ca. 160 m<sup>2</sup> rundt hovedetasjen.  
Stor terrasse i tre på ca. 90 m<sup>2</sup> rundt deler av leiligheten i underetasjen.

Utvendige trapper av tre.

## INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

Innvendige malte formpressede dører i trekarmer.

Innvendige malte trapper av tre.

Pusset elementpipe med vedovn i stuene.

Støpt gulv mot grunn som er kledd inn. Vegger mot grunn er foret ut med svartpapp mot grunnmur, isolert bindingsverk av leker og panel. Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i treverket rundt dette hullet under befaringen. Dampspærre mot grunnmur ble ikke punktert, så grunnmur utenfor denne er ikke kontrollert.

Krypkjeller fremsto tørr under befaringen. Det var mye ting lagret i kryperommet under befaringen, så det var ikke mulig å kontrollere hele rommet.

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

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i hovedboligen ble pusset opp i 2010 som egeninnsats. Badet er helfiset med varme i gulv. Sanitærutstyr består av toalett, dusj med dusjdører av glass, høyskap og innredning med servant.

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

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

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

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk.

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

Vaskerommet er i hht. eier innredet i 2009. Rommet har laminat på gulv og panel på vegger, og er innredet med skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Rommet er ikke bygget som ett våtrom med vannette sjikt eller sluk.

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

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt i hullet under befaringen.

Bad/vaskerommet i leiligheten ble bygget som egeninnsats med noe hjelp fra rørlegger i 2009. Badet er helfiset med varme i gulv. Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

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

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk.

Det er ikke laget hull da veggene går mot yttervegg og inn mot kjøkken med innredning mot veggen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

I hovedboligen er det kjøkkeninnredning med svært god skapplass, hvitmalte profilerte heltre fronter med glassfelt i enkelte overskap, og glatte hvitlaminerte fronter, laminerte benkeplater, malte fliser over kjøkkenbenk, for det meste integrerte benkebeslag 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 tilknyttet mekanisk avtrekk.

I leiligheten er det moderne kjøkkeninnredning fra IKEA med god skapplass og høye overskap, hvitmalte profilerte fronter med glassfelt i flere av skapfrontene i overskapene, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer og kjølehjørne, nedfelt utslagsvask 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 tilknyttet mekanisk avtrekk.

## SPESIALROM

Overflater i toalettrommet består av fliser på gulv, malt puss og malte plater på vegger. Rommet er innredet med toalett og servant.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og av plast i rør-i-rør system. Avløp i plast. Varmtvannsberedere på 200 liter fra 2005, står i vaskerom i hovedboligen, og varmtvannsbereder på 120 liter fra 2008, står i krypkjeller i leiligheten.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk i kjøkken og badetrom.

Luft til luft- varmepumpe i stuen i hovedetasjen fra 2022.

Elektriske varmekabler i entré og gang/trapperom, samt i de fleste rom i leiligheten i underetasjen og i badetrommet i hovedetasjen. Vedovner i stuen i hovedboligen og leiligheten. Ellers el. ovner.

Det er sentralstøvsuger i boligene.

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

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.

Det ble registrert at det ligger drengplate mellom tilliggende terreng og grunnmur rundt deler av huset under befaringen.

Fundamenter og grunnmur av betong.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

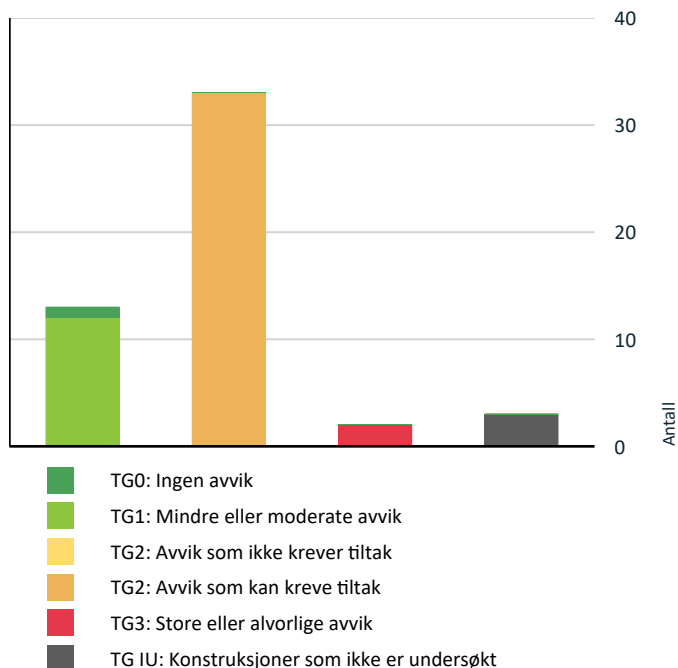
## Enebolig

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



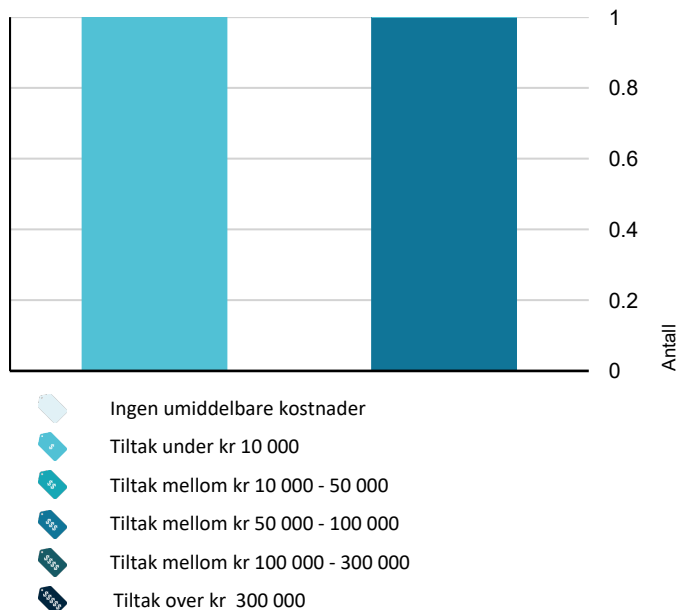
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra 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](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking - tilbygg 2008 [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

Byggeår	Kommentar
1978	Eiendomsverdi.no

### Standard

Boligene holder normal standard.

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

Kjøkkenet har innredning med svært god skaplass, hvitmalte profilerte heltre fronter med glassfelt i enkelte overskap, og glatte hvitlaminerte fronter, malte fliser over kjøkkenbenk, og for det meste integrerte hvitevarer.

Badet er helfliset med varme i gulv. Badet er innredet med toalett, dusj med dusjdører av glass, høyskap og innredning med servant.

Huset går over to etasjer og består av entré på 3,5 m<sup>2</sup>, gang/trapperom på 12,4 m<sup>2</sup>, toalettrom på 1,6 m<sup>2</sup>, vaskerom på 10,1 m<sup>2</sup>, og bod med utvendig adkomst på 5,5 m<sup>2</sup> i hovedboligens del, samt en leilighet med entré på 4 m<sup>2</sup>, stue/kjøkken på 51,8 m<sup>2</sup>, to soverom på 8 m<sup>2</sup> og 12,4 m<sup>2</sup> og bad/vaskerom på 5,6 m<sup>2</sup>, samt en utebod under deler av terrassen i hovedetasjen på 13,5 m<sup>2</sup> i underetasjen.

I hovedetasjen er det gang/trapperom på 9,4 m<sup>2</sup>. stue på 36,6 m<sup>2</sup>, kjøkken på 21 m<sup>2</sup>, fire soverom på 6,4 m<sup>2</sup>. 6,9 m<sup>2</sup>, 11,4 m<sup>2</sup> og 11,9 m<sup>2</sup>, og baderom på 3,1 m<sup>2</sup>.

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

### Vedlikehold

Det må påregnes normalt vedlikehold i tiden fremover.

### Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygget med utvidelse av hovedetasjen.
2009	Tilbygg	Ombygget deler av underetasjen og tilbygget, for å lage leiligheten i underetasjen.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med betongstein.

Taket ble malt med takfornyning ca. 14 år siden.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.  
Lekter er ikke kontrollert.

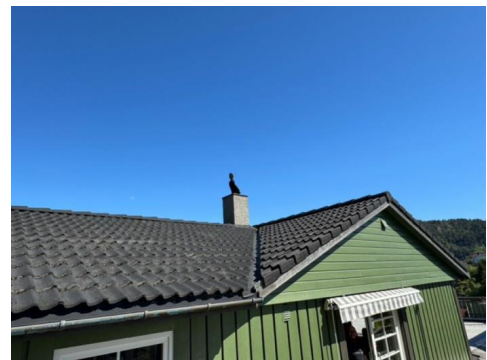
### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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



### Taktekking - tilbygg 2008

# Tilstandsrapport

Taket er tekket med asfaltpapp/membran.

Tekkingen ligger under belegningsstein og kunne ikke inspiseres under befaringen.

Årstall: 2008      Kilde: Eier

## ! TG 2 Nedløp og beslag

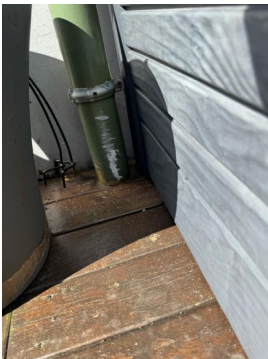
Takrenner og nedløp er av plast og stål, beslag er av plast og blikk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med stående og noe liggende panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.





# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak oppført i takstoler av tre med indertak av sutaksplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

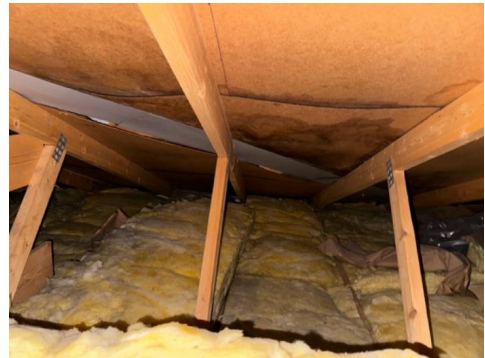
Det ble registrert at isolasjonen ligger helt ut mot undertak og sperrer for ventilering av taket i en del fakk.

Det er stedvis registrert eldre merker/skjolder etter fukt i undertak, men det ble ikke registrert fukt under beferingen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Isolasjon bør trekkes inn og en spalte på minimum 50 mm. bør etableres for å skape tilstrekkelig ventilering av konstruksjonene.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft - tilbygget del

Flatt tak oppført i konstruksjoner av betong

Årstall: 1993 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- 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

Vinduer med isolerglass fra 1977, 1993 og 2008 i trekarmen.

### Vurdering av avvik:

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

De eldre vinduene er noe værslitt.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å skifte de eldre vinduene snart.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer - PVC-karmer

Vinduer med isolerglass fra 2017 og 2019 i PVC-karmer.

Årstall: 2017      Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Dører

Malt ytterdør i trekarm fra 2010  
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2017 og 2019 i PVC-karmer.  
Skyvedør med isolerglass fra 2009 i trekarm.  
Boddør i trekarm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

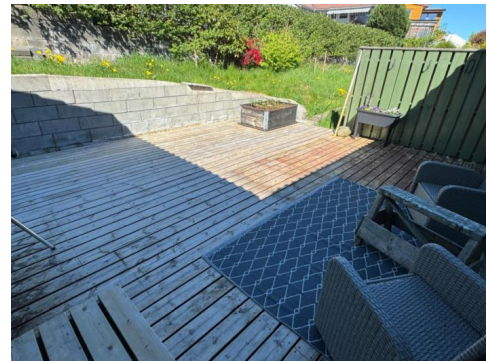
Utvendig tetting rundt ytterdør til leiligheten er ikke ferdig, og det mangler beslag under ytterdøren til hovedboligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Store terrasser i tre og betong på til sammen ca. 160 m<sup>2</sup>.  
Stor terrasse i tre på ca. 90 m<sup>2</sup> rundt deler av leiligheten i underetasjen.

Terrassene er stort sett oppført som egeninnsats.

### 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.



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

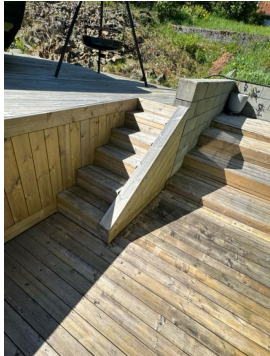
### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater består av fliser, laminat, malte gulvbord og parkett på gulv, det er malte panelplater, malte plater, malt tapet, tapet og malt panel på vegger, i himlingene er det malte takplater og malt panel

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må vurderes å pusset opp eller skifte eldre overflater om man ønsker mer moderne løsninger.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv mot grunn av betong.

Kontrollmål ble foretatt i gang i hovedboligen.

#### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Etasjeskiller mellom etasjene

Bygningen har etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Kontrollmål ble foretatt i stuen i hovedetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Pusset elementpipe med vedovner i stuen i begge boliger.

Vedovnen i hovedetasjen er skiftet tidlig 2000-tallet.  
Vedovnen i leiligheten ble skiftet i 2022.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

Støpt gulv mot grunn som er kledd inn.

Vegger mot grunn er foret ut med svartpapp mot grunnmur, isolert bindingsverk av leker og panel.

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

Dampsperre mot grunnmur ble ikke punktert, så grunnmur utenfor denne er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

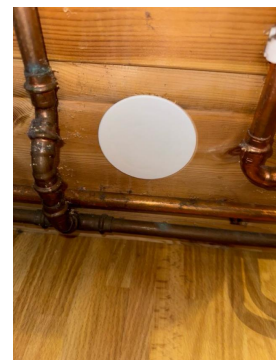
Huset er oppført på en tid da det var vanlig å bygge ut underetasjer med svartpapp mot grunnmur, utforing av leker med isolasjon og plater.

Det er ikke uvanlig å avdekke fukt i de utforede konstruksjonene med denne typen konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser, og eventuelt utbedre skader om det avdekkes skader som ikke er registrert under befaringen.





# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller fremsto tørr under befaringen.

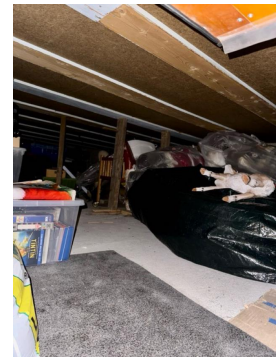
Det var mye ting lagret i kryperommet under befaringen, så det var ikke mulig å kontrollere hele rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryptjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Bedre ventilering må etableres.



## ! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige malte trapper av tre.

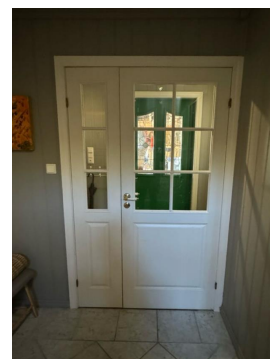
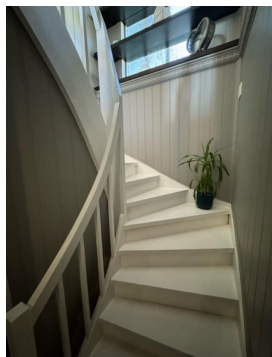
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

Innvendige malte formpressede dører i trekramer.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## Generell

# Tilstandsrapport

Vaskerommet er i hht. eier innredet i 2009.

Rommet har laminat på gulv og panel på vegger, og er innredet med skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Rommet er ikke bygget som ett våtrom med vannrette sjikt eller sluk.

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

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

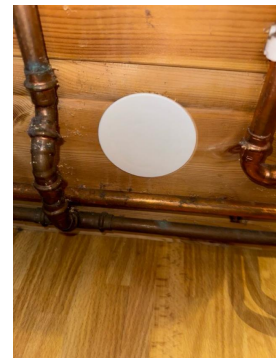
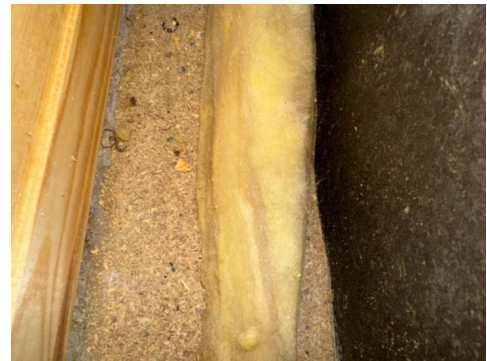
**Kostnadsestimat:** 50 000 - 100 000



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt i hullet under befarings.



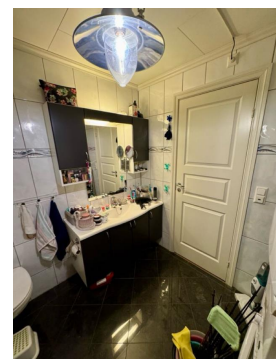
## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Baderommet ble bygget som egeninnsats med noe hjelp fra rørlegger i 2009.

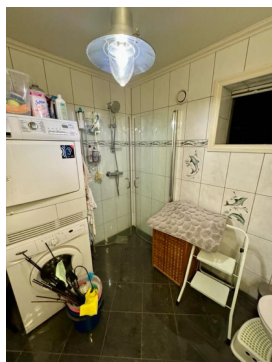
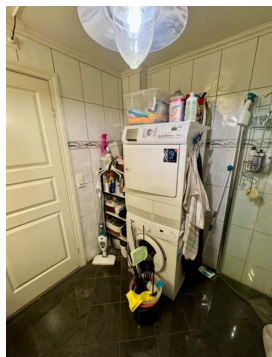
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befarings.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Eier





# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

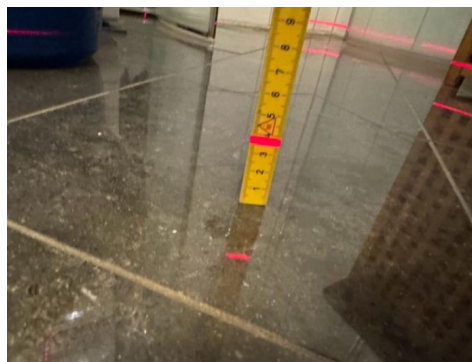
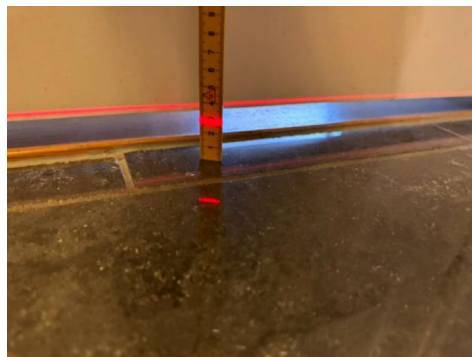
Årstall: 2009 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



## 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: 2009 Kilde: Eier

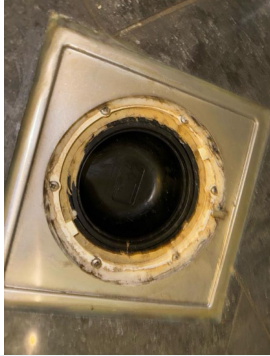
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene går mot yttervegg og inn mot kjøkken med innredning mot veggen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### 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

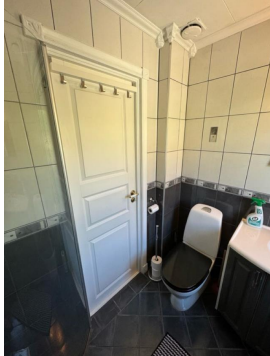
Baderommet ble pusset opp i 2010 som egeninnsats.

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

Årstall: 2010 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

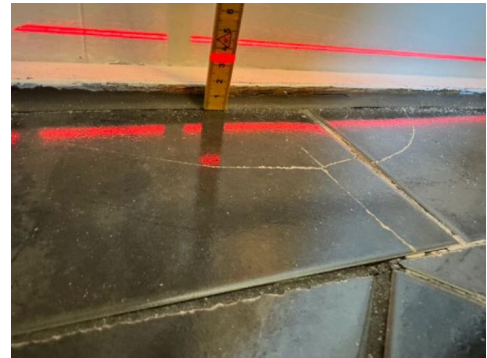
Overflater på gulv består av fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.



# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

#### Vurdering av avvik:

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



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av toalett, dusj med dusjdører avglass, høyskap og innredning med servant.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

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

Vegg i hullet er av massivt tre.



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Moderne kjøkkeninnredning fra IKEA med god skaplass og høye overskap, hvitmalte profilerte fronter med glassfelt i flere av skapfrontene i overskapene, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer og kjølehyørne, nedfelt utslagsvask 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: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det ble registrert at det ene hjørnet på platetoppen er knust.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

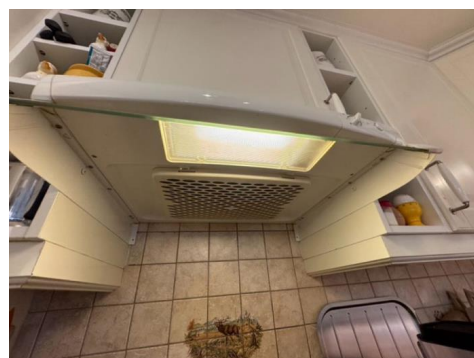


### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator tilknyttet mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med svært god skaplass, hvitmalte profilerte heltre fronter med glassfelt i enkle overskap, og glatte hvitlaminerte fronter, laminerte benkeplater, malte fliser over kjøkkenbenk, for det meste integrerte benkebeslag med to kummer og ventilator.

De profilerte frontene ble sist malt i 2023.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen om man ønsker moderne løsninger.



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator tilknyttet mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater i toalettrommet består av fliser på gulv, malt puss og malte plater på vegger.

Rommet er innredet med toalett og servant.

Toalettet ble skiftet i 2009.

#### Vurdering av avvik:

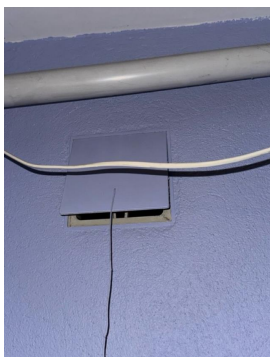
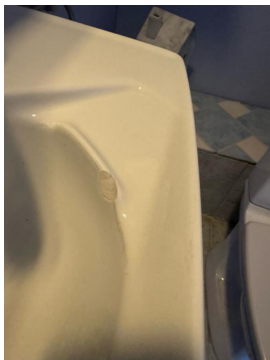
- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe sprekker i enkelte av flisene, og at fdet er uferdig belistning rundt døren.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



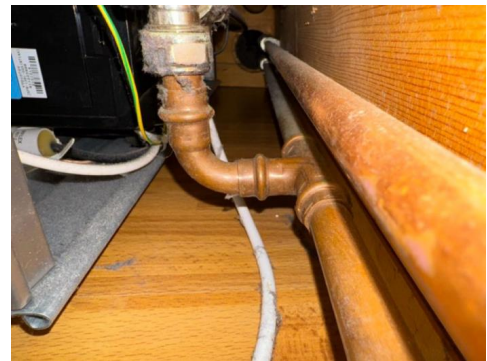
## Vurdering av avvik:

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

Det ligger en utvendig stoppekran på gårdsplassen og det er en tilgjengelig innvendig til leiligheten.

## Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Vannledninger - plast

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

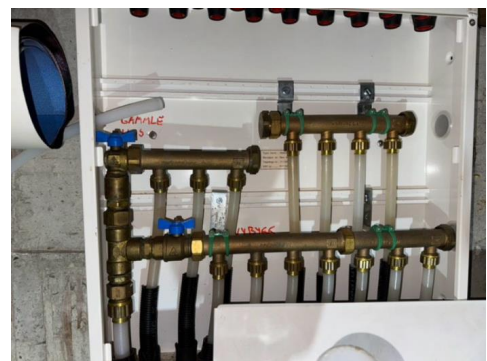
Årstall: 2005 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

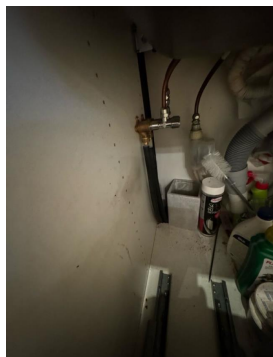
### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Deler av kobberrørene ble skiftet i 2005.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

Avløp i plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk i kjøkken og baderom.

### Vurdering av avvik:

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

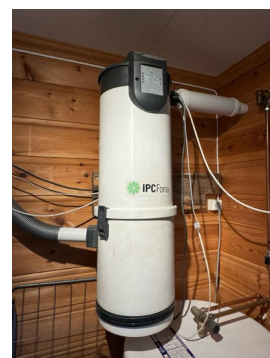
### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er sentralstøvsuger i boligene.



# Tilstandsrapport



## Varmesentral

Luft til luft- varmepumpe i stuen i hovedetasjen fra 2022.  
Elektriske varmekabler i entré og gang/trapperom, samt i de fleste rom i leiligheten i underetasjen og i baderommet i hovedetasjen.  
Vedovner i stuene i hovedboiengen og leiligheten.  
Ellers el. ovner.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av de elektriske varmekablene er fra byggeperioden.

### Konsekvens/tiltak

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



## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005, står i vaskerom i hovedboligen.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

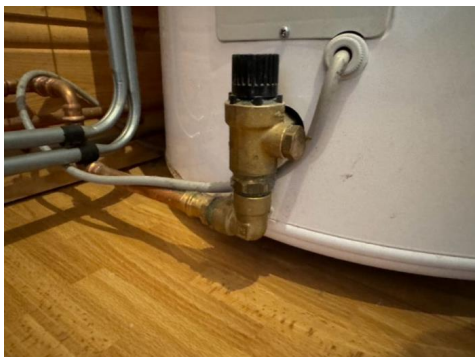
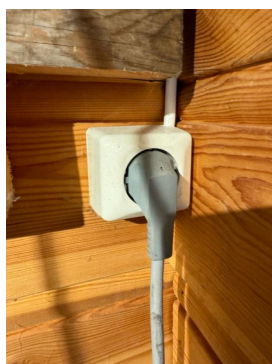
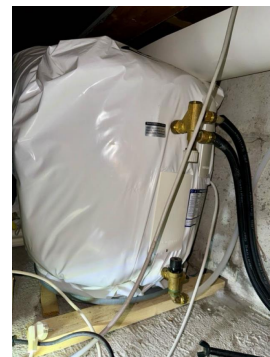
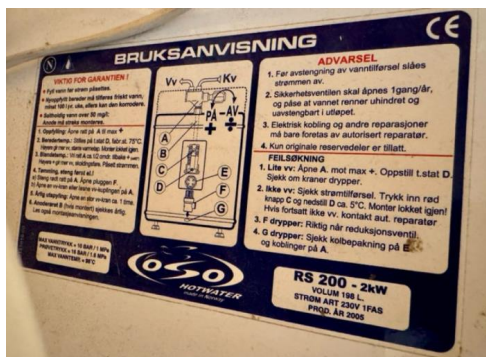
### Konsekvens/tiltak

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





# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank - leilighet

Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2008, står i krypkjeller i leiligheten.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenseringe løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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**

# Tilstandsrapport

## 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.

**2009**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider under befaringen.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

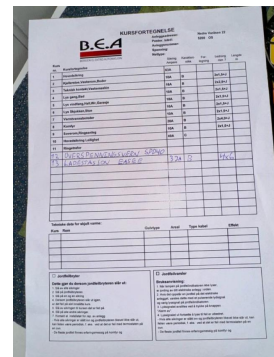
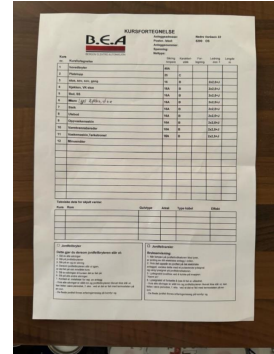
**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



**Branntekniske forhold**

# Tilstandsrapport

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

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

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

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



## 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 ble registrert at det ligger drensplate mellom tilliggende terreng og grunnmur rundt deler av huset under befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

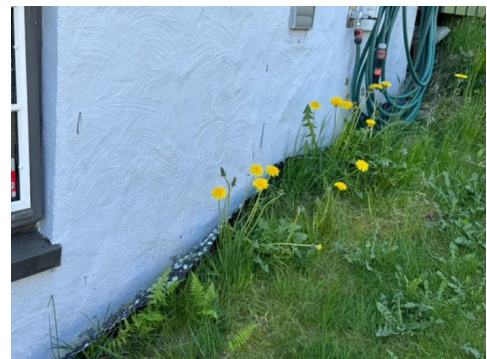
Drensplaten er ikke tett i overkant og ligger nesten kant i kant med tilliggende overflater der denne er observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Drensplater skal ligge godt over tilliggende terreng og være tett i overkant for å forhindre at fukt trenger ned mellom drensplater og grunnmur. Dette bør påregnes utbedret.

Det anbefales å kontrollere og om nødvendig spyle eventuelle drensledninger rundt huset.



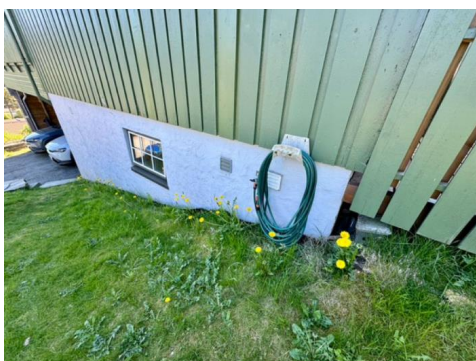


# Tilstandsrapport



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og grunnmur av betong.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

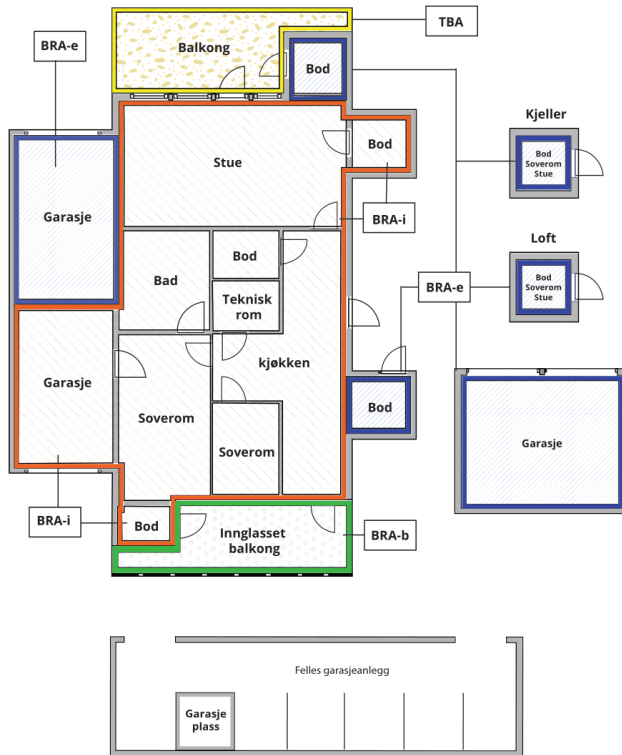
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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.

## 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?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	110			110	160		110
Underetasje	116	19		135	90		135
<b>SUM</b>	<b>226</b>	<b>19</b>			<b>250</b>		<b>245</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>245</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang/trapperom, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Bad		
Underetasje	Entré, Gang/trapperom, Toalettrom, Vaskerom, Entré 2, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom	2 Boder med utvendig adkomst	

### Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

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

## 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	226	19

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Irene Bremnes	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	54	133		0	988.6 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

#### Adresse

Nedre Varåsen 22

#### Hjemmelshaver

Bremnes Irene, Nesbø Kai Arne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert og rolig boligområde i Varåsen på Os.  
Eiendommen er solrik og har utsikt utover nærområdet, mot omkringliggende fjell.

Fra eiendommen er det gangavstand skoler, barnehager, idrettsanlegg, nærbutikk og kjøpesenter.  
Det er ca. 5 minutters kjøretur ned til Os sentrum med alle sine butikker, serverings-, service- og kulturtilbud.

Det er fine turmuligheter i nærområdet, f.eks. inn i Hesteløypa, mot Nordmarka, eller opp mot Borgafjellet, eller Tøsdalsfjellet- og Møsnuken.

### Adkomstvei

Privat til offentlig vei

### Tilknytning vann

Privat stikkledning tilknyttet offentlig vann

### Tilknytning avløp

Privat stikkledning tilknyttet offentlig avløp

### Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

### Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet med felles asfaltert innkjørsel og gårdsplass.  
Hagen er opparbeidet med store bed med prydbusker, trær, og terrasser.

Parkering i carport og på gårdsplassen.

### Bebyggelsen

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

## Siste hjemmelsovergang

### År

2006

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2024	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	15.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	15.05.2024	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	13.05.2024	Situasjonskart hentet fra Bjørnafjorden Kommune sine opplysninger på nett.	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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/EY1406>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Nedre Varåsen 22, 5210 OS

22 May 2024

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Nedre Varåsen 22

**Postadresse**

Nedre Varåsen 22

**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?**

kjøpte November 2006

**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.

Bodd hele tiden

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

**Hovedselger**

Bremnes, Irene

**Medselger**

Nesbø, Kai Arne

## Forbehold

---



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Noen av flisene er det sprekker i, litt fugemasse er slitt vekk på badet.

### 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

2009

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Hadde på ny membran på vegger og gulv. La nye fliser og fugemasse.

## 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

Har i perioder kommet vann inn i blindkjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2010

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte





Taket ble vasket og takstein ble malt. Det ble og skjekket att takstein var tett.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Takfornyning

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2017

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Vinduer og terassedører er skiftet . Arbeidet ble utført i 2017 og 2018. Vindu på bad og vaskerom ble ikke byttet.

## 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**

Blitt observert att det har kommet litt vann inn i hjørnet på blindkjeller.

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**

2009



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Byttet til automatsikringer i hovedhuset. Lagt inn det elektriske til leilighet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BEA

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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 sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**



Ildsted i leiligheten ble byttet i 2022.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre .

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

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2008

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Støpt yttervegger samt tak på ytterste del av nybygg til leiligheten.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Døsen Betong

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



25.2.2 **Årstall**

2008

25.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

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

Lagt inn strøm til leilighet. Satt inn nytt sikringsskap til hovedhus.

25.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BEA

25.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

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

Ja       Nei       Nei, ikke søknadspliktig

25.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.3.2 **Årstall**

2008

25.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

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

Innvendig arbeid leilighet er delvis gjort av faglært tømrer i familien. Noe er utført av ufaglært.

25.3.8 **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 til beboelse av kommunen?**

Ja       Nei       Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

---





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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93604467**

# Egenerklærings skjema

Name

Nesbø, Kai Arne

Date

2024-05-23

Name

Bremnes, Irene

Date

2024-05-22

Identification

 Nesbø, Kai Arne

Identification

 Bremnes, Irene



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

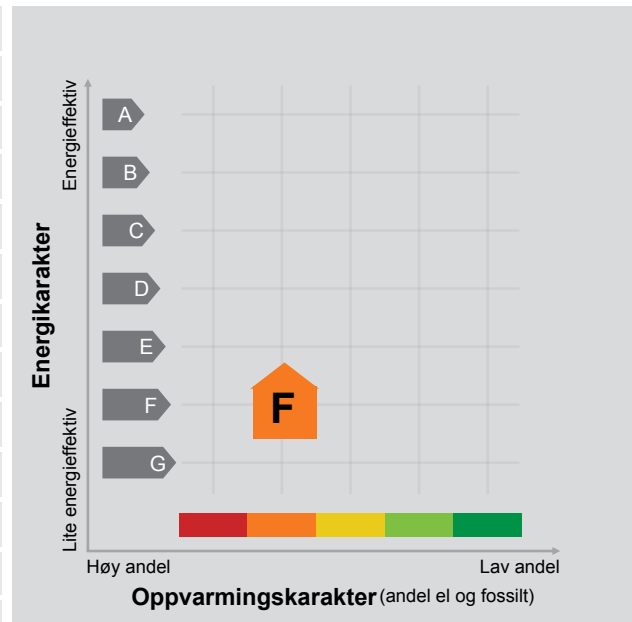
Nesbø, Kai Arne  
Bremnes, Irene

23/05-2024  
04:16:02  
22/05-2024  
18:48:52

BANKID  
BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Varåsen 22
Postnummer	5210
Sted	OS
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12540825
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b770121a-9194-4bc5-81d2-fdf63bfe989d
Dato	29.04.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Spar strøm på kjøkkenet**

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

**- Randsoneisolering av etasjeskillere**

**- Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1978
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	171
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Varåsen 22  
Postnummer: 5210  
Sted: OS  
Kommune: Bjørnafjorden  
Bolignummer: H0101  
Dato: 29.04.2024 9:00:30  
Energimerkenummer: b770121a-9194-4bc5-81d2-fdf63bfe989d

Kommunennummer: 4624  
Gårdsnummer: 54  
Bruksnummer: 133  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 12540825

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 9: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

### **Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

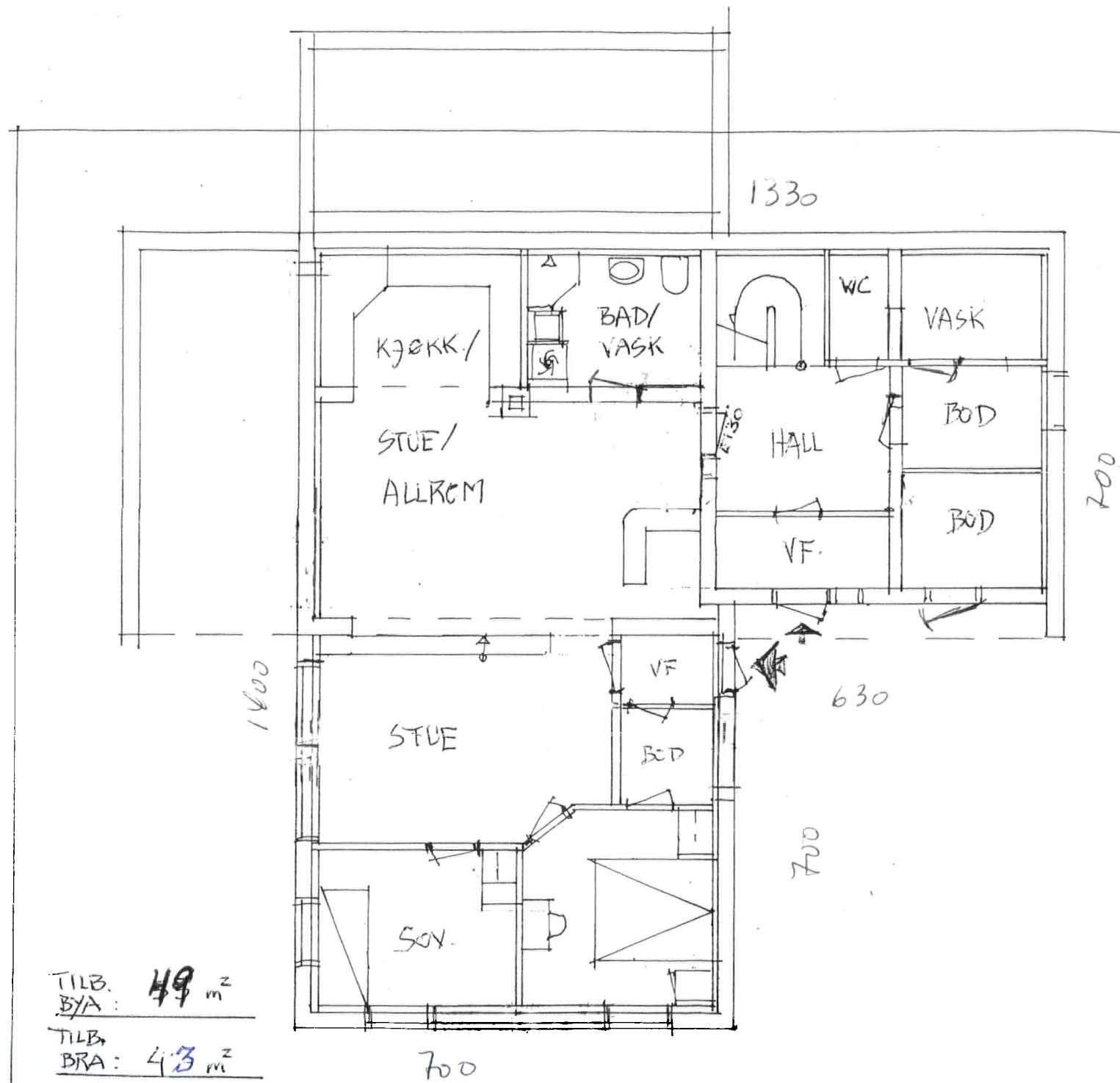
## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

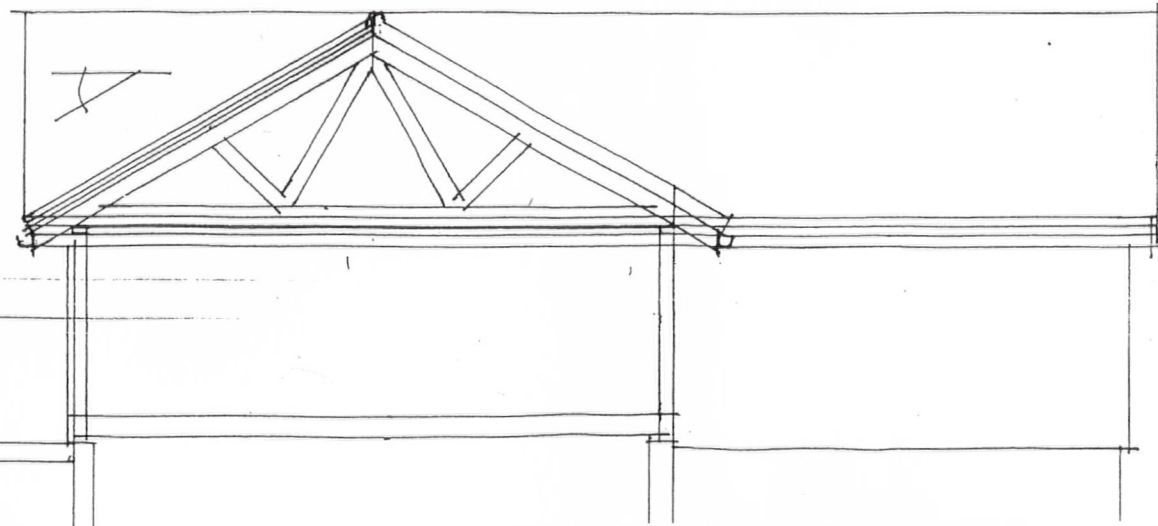
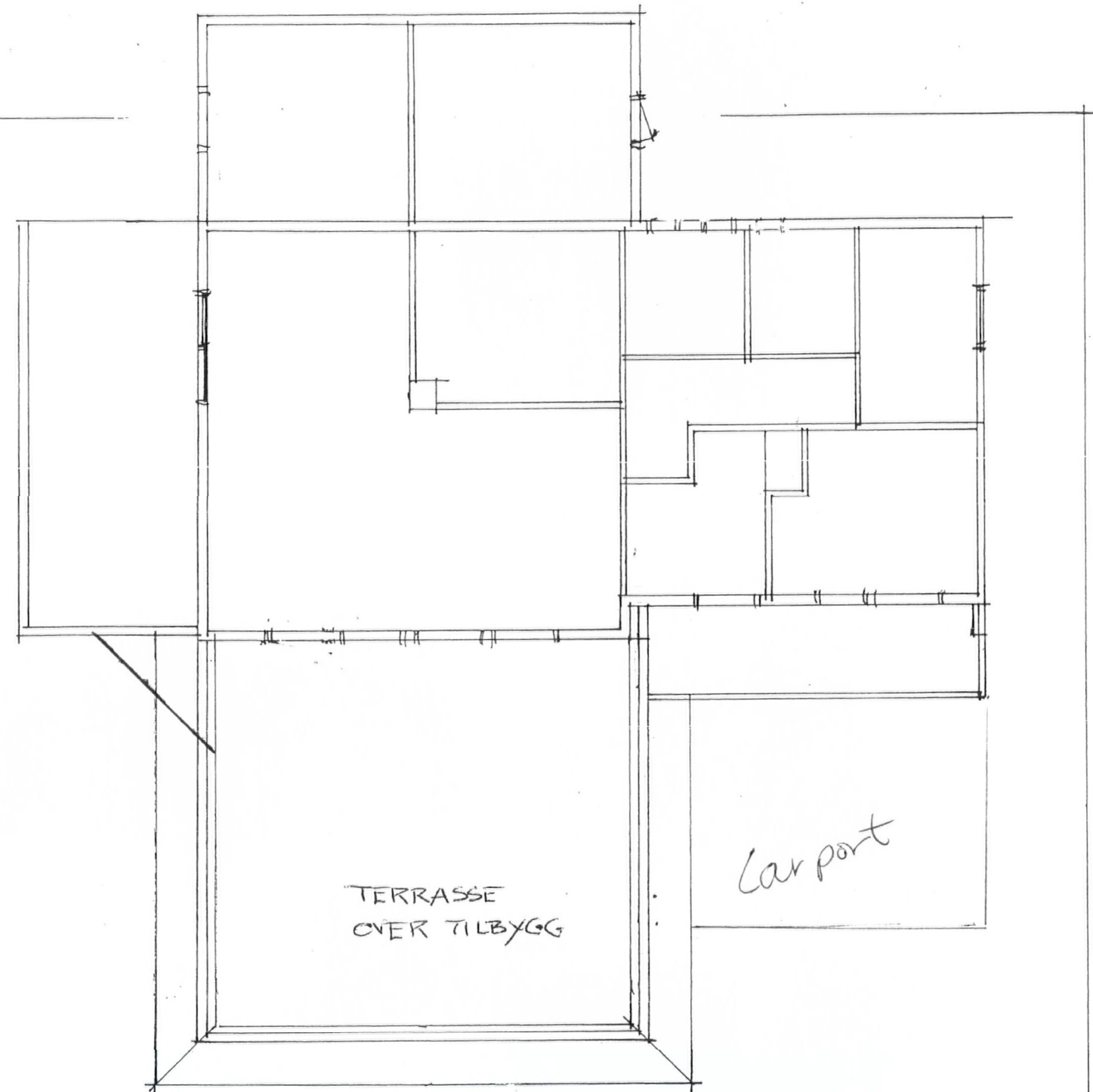
### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



TILB. BYA: 49 m<sup>2</sup>

TILB. BRA: 43 m<sup>2</sup>



Gr. 54 BK nr. 133

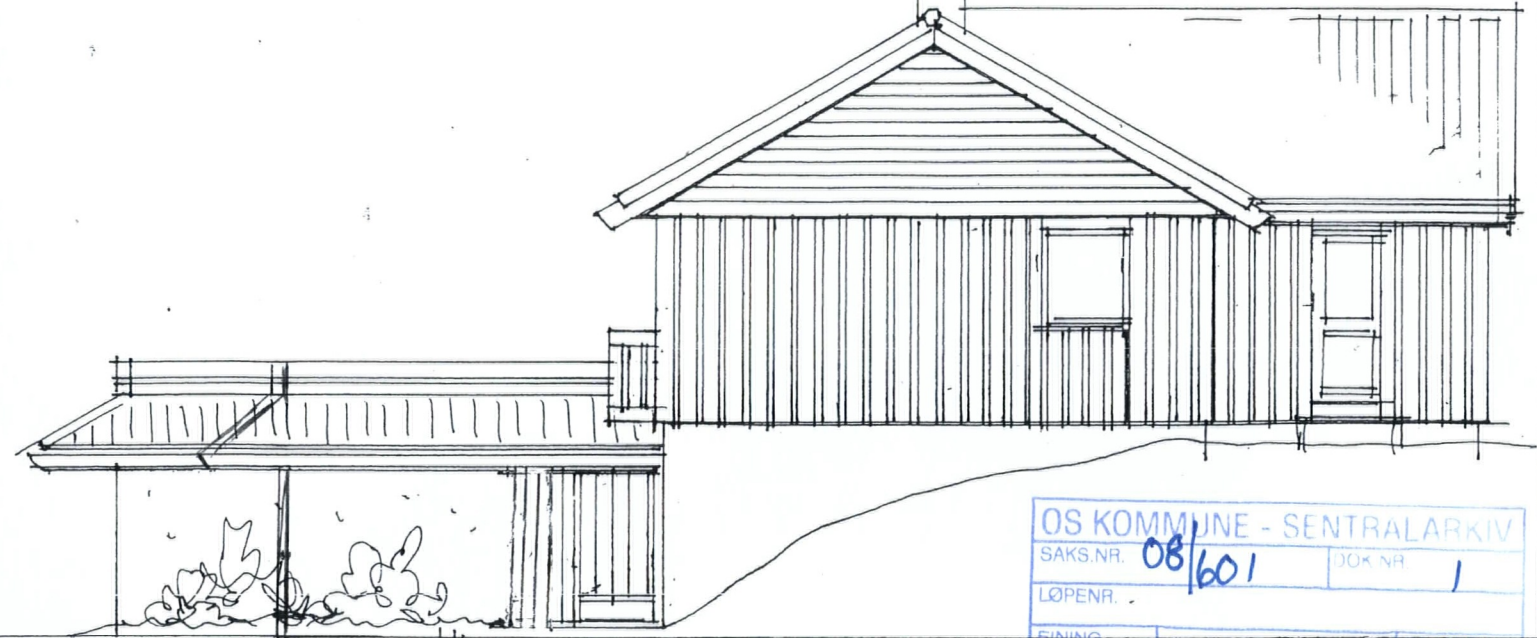
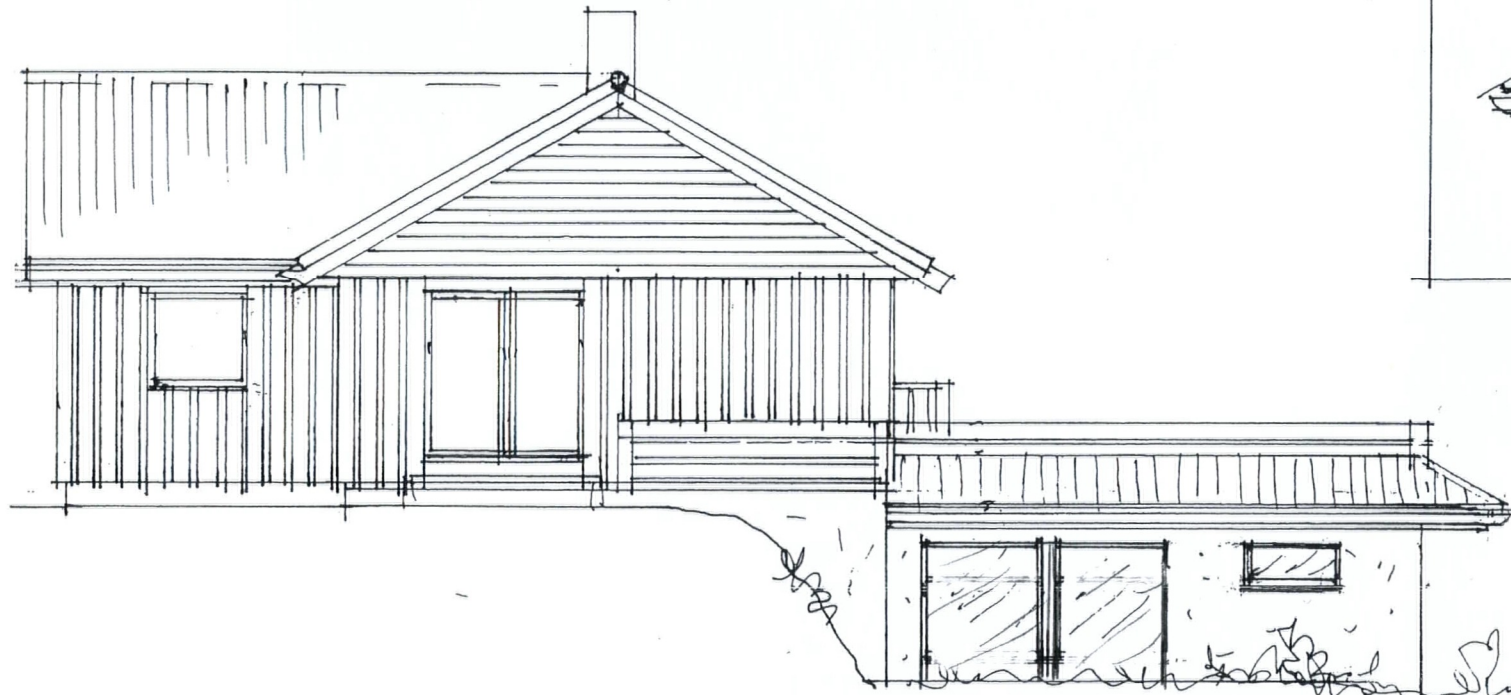
OS KOMMUNE - SENTRALARKIV	
SAKS.NR. 08/601	DOK.NR. 1
LØPENR.	
EINING	SAKSBEH.
29 FEB 2008	ARR
ARK.KODE P ma 54/133	KASSASJØN
ARK.KODE S	GRADERING

Kai Arne Nesbø  
&  
Irene Bremnes  
N. Varåsen 22  
5200 Os

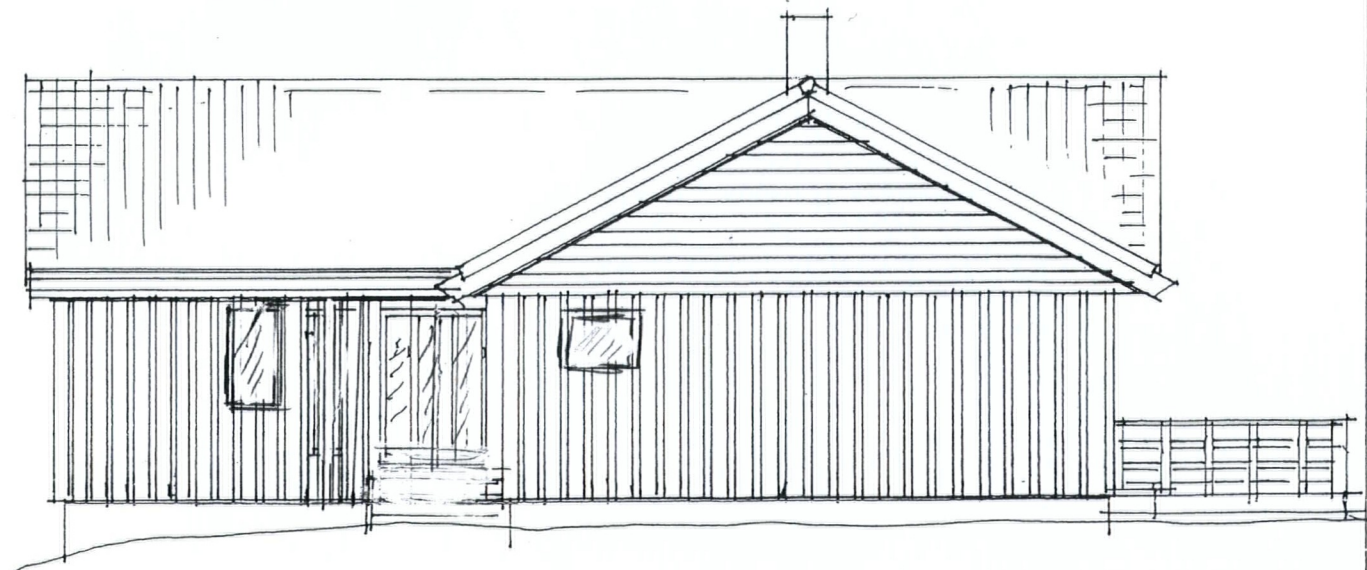
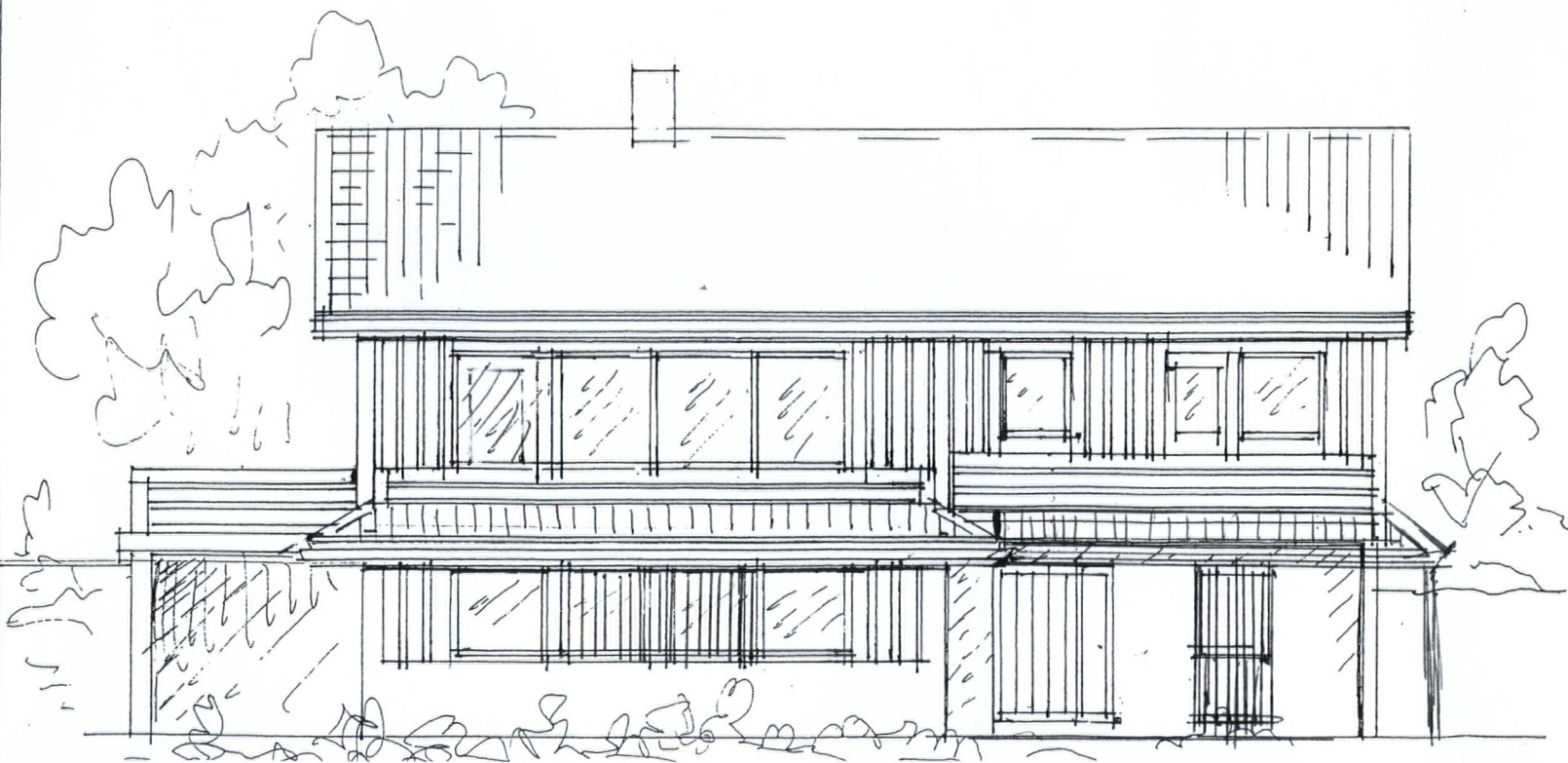
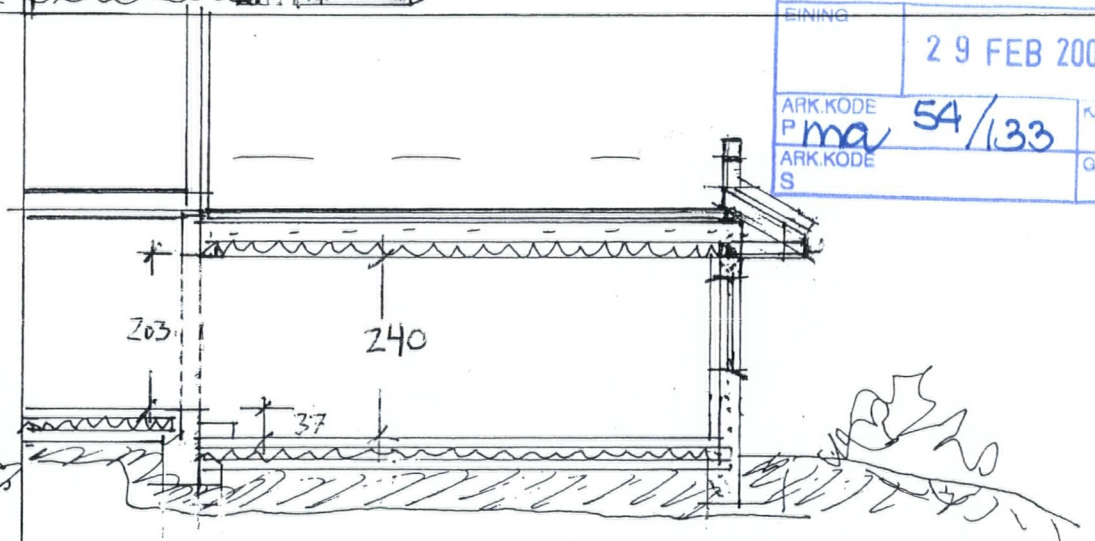
92262928 mob.



St. Nr. 54. Bt nr 133 Kai Arne Nilsen og Ine Brennes Nedre Vassan 22.



OS KOMMUNE - SENTRALARKIV	
SAKS.NR. 08/601	DOK NR 1
LØPENR.	
EINING	SAKSBEH.
29 FEB 2008	APP
ARK.KODE P.ma 54/133	KASSASJON
ARK.KODE S	GRADERING





N/ESBφ  
54/133

OS KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Regnr. 020758/99	Saksb. AR
23.11.94	
Arkivnr. F MA 54/133	
Arkivnr. S LY2	
Lnr. 02982/94	Doknr.
Kommisjon	

ca 20 m<sup>2</sup>

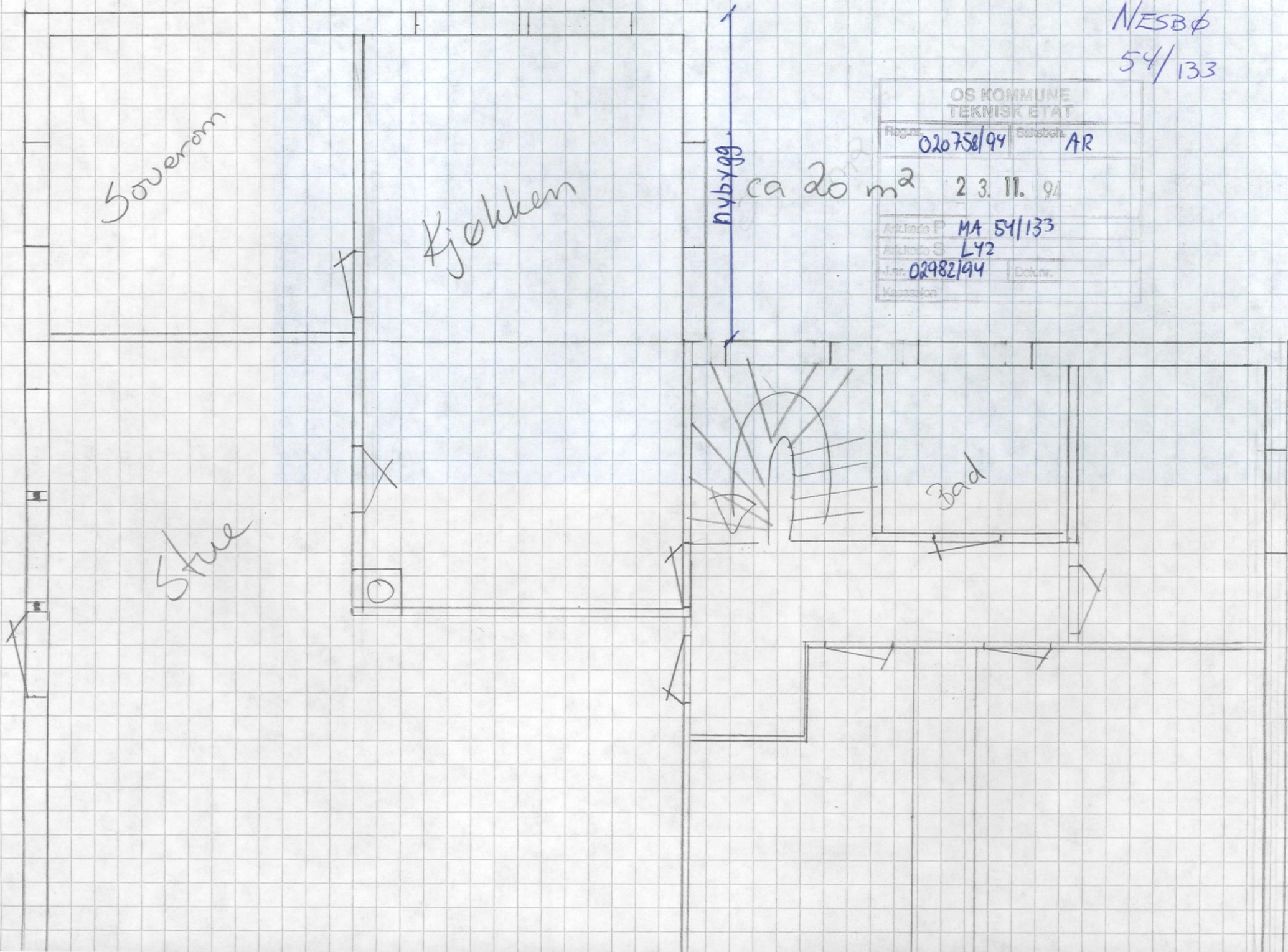
nybygg

Soverom

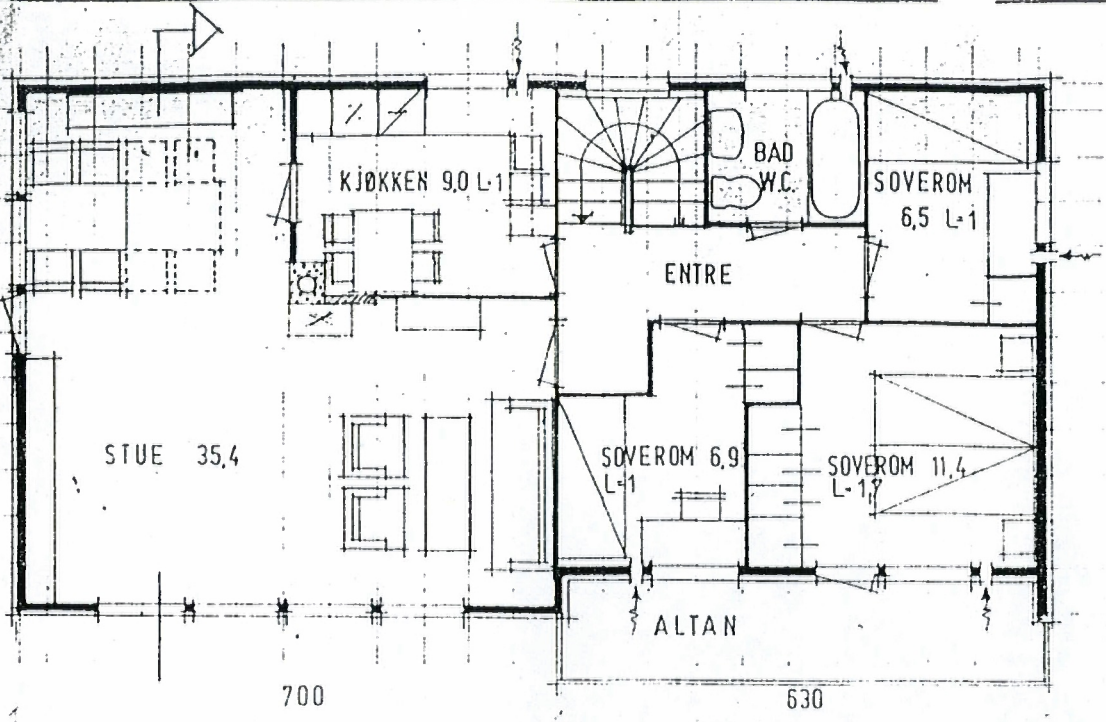
Kjøkken

Stue

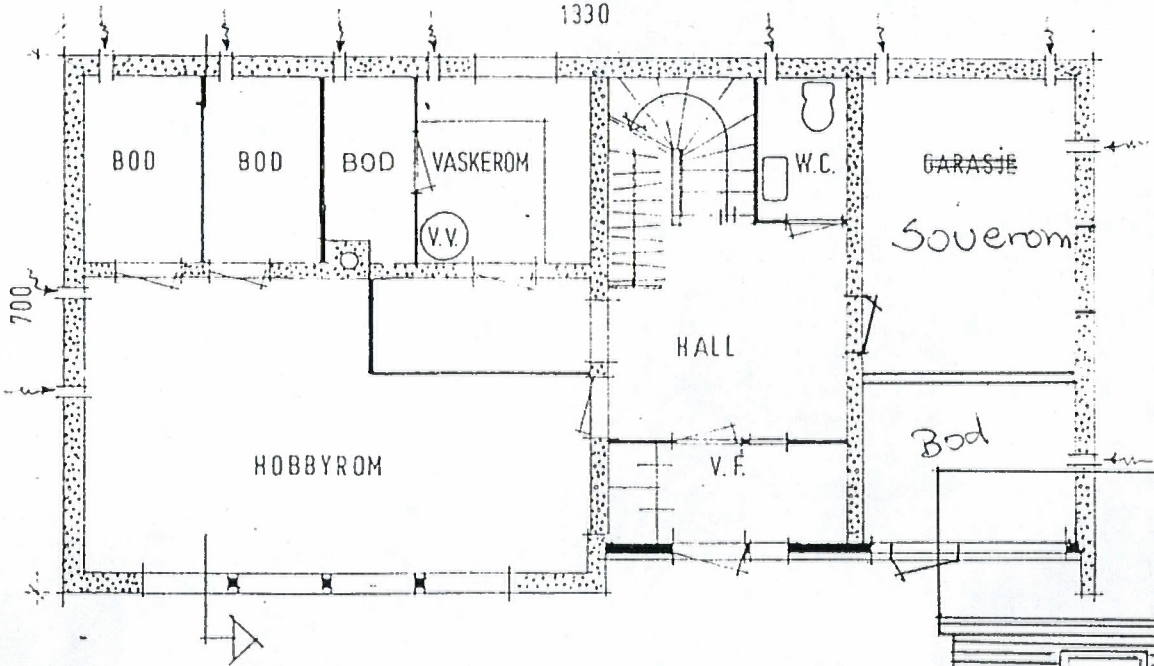
Bad



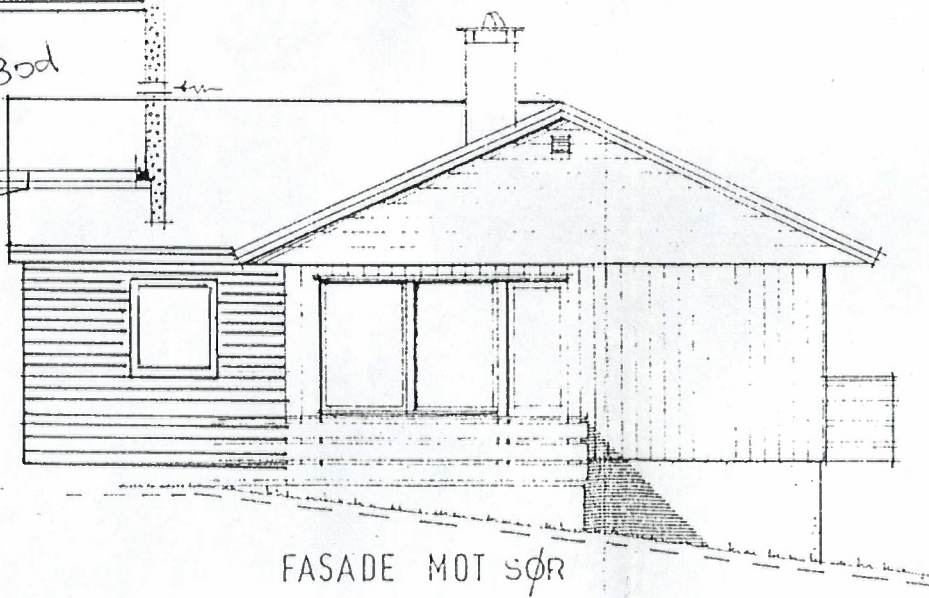
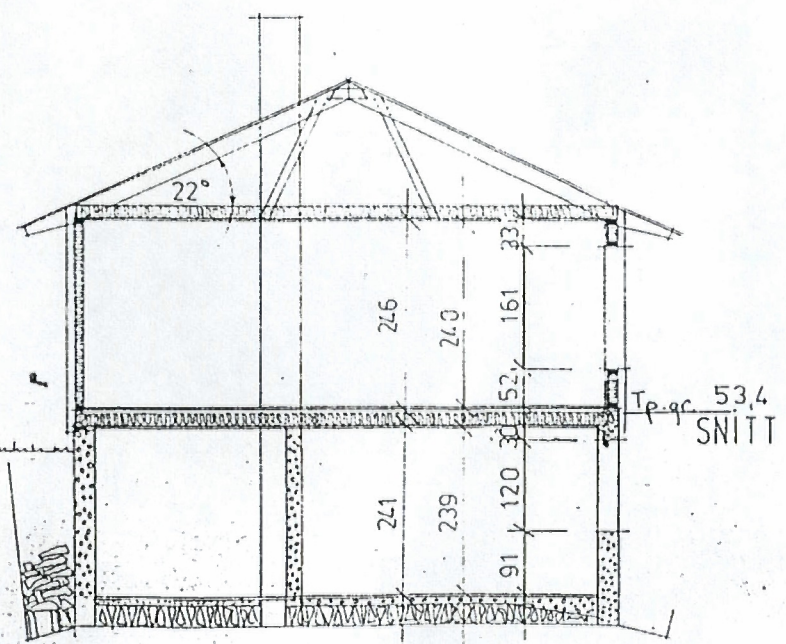




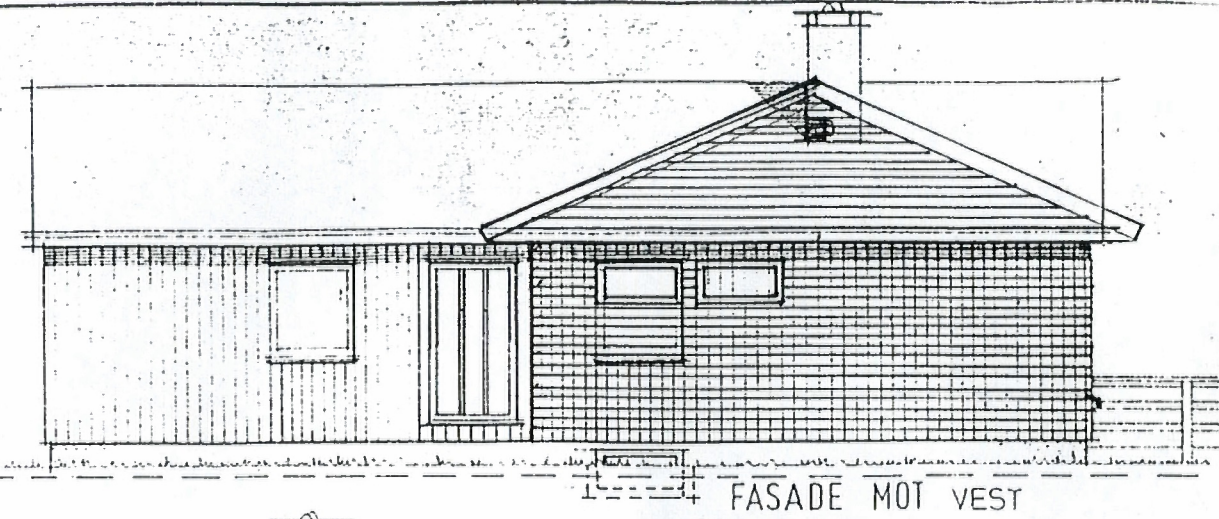
PLAN AV  
1. ETASJE  
*Påbygg se  
egen tegning*



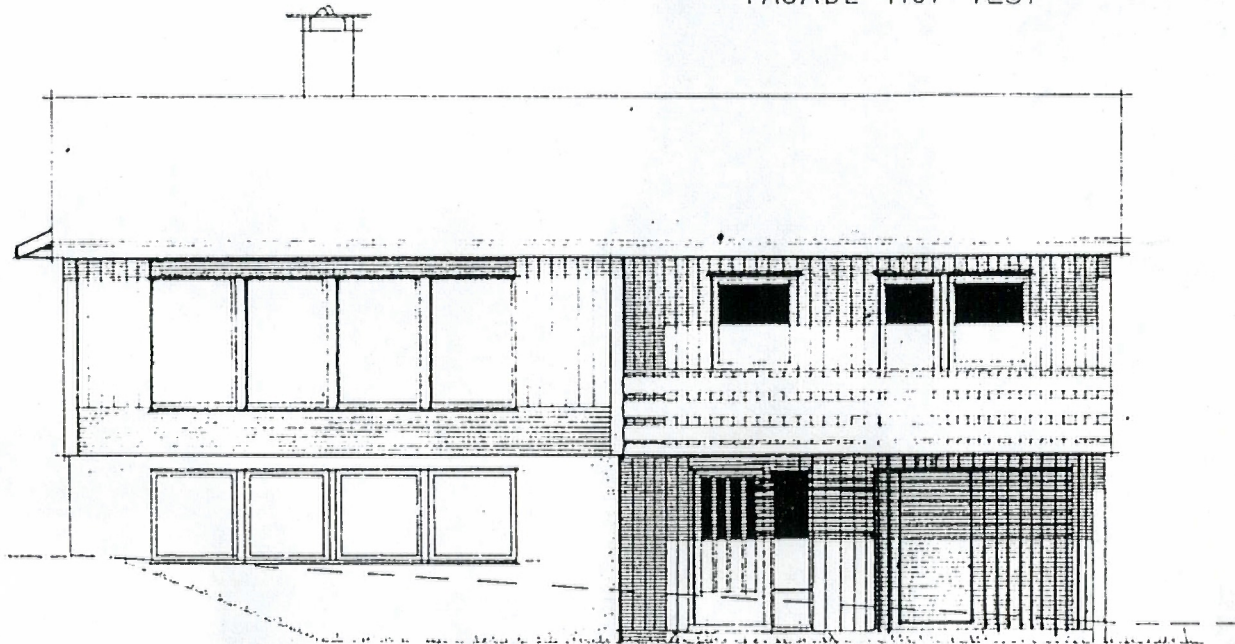
PLAN AV  
UNDERETASJE



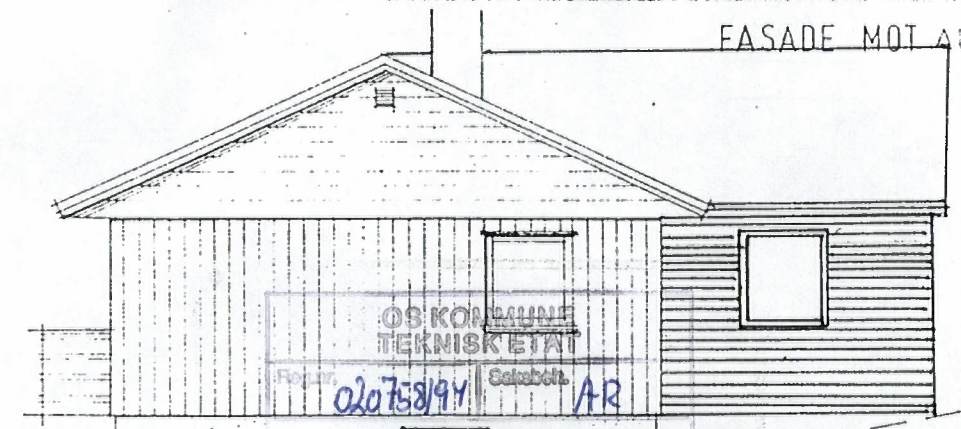
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

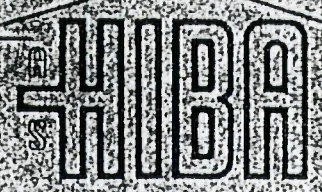
OS KOMMUNE  
TEKNISKE ETAT  
Prosjekt: *020758/94* *AR*  
23.11.94  
MA 541/33  
L42  
Doknr. 02932/94  
Kassasjon

85 m<sup>2</sup>

6

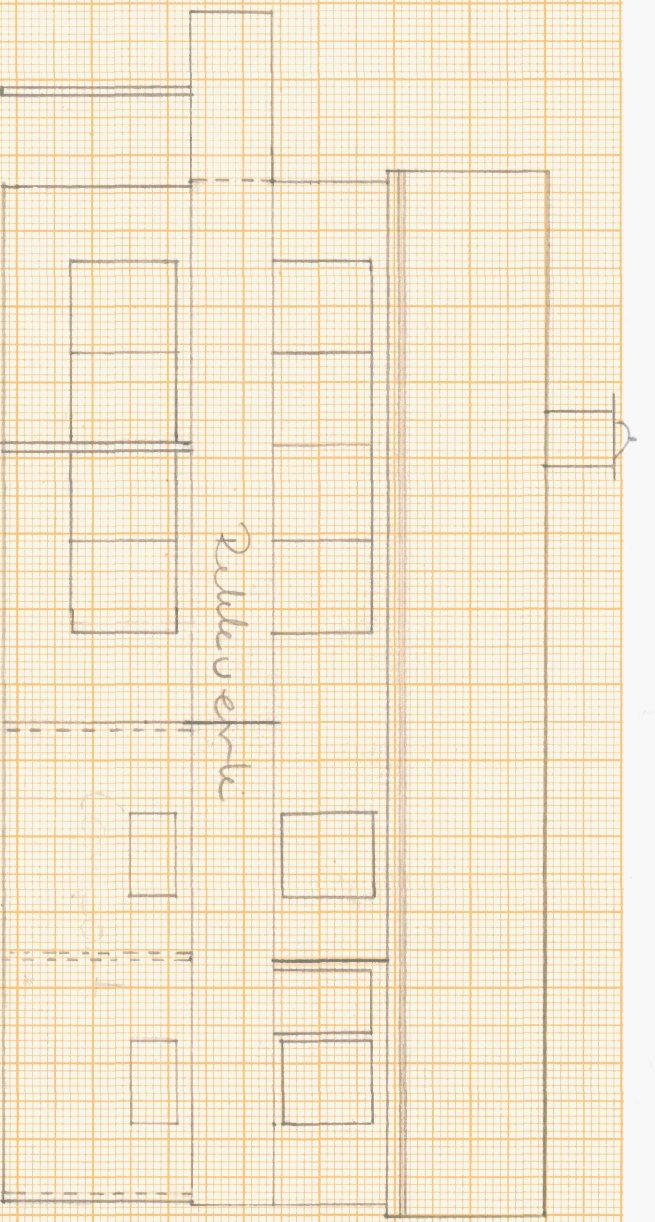
3 soverom

Prosjekt	REN. HIBA 04	Tegning nr.	04	Målestokk	1:100
Tegning	PLAN, SNITT, FASADER	Bergen, den	28/12/76		
Byggher	KJANNESST. O. NESBO	Oppdrag nr.	305/76		
Byggesk	ALVANN	G.nr.	B.nr.		
Partikkel	VIINDUER	Reitet, den	11/11/76		
Leverandør	ODD TOSDAL A/S	LAM			



OLAV KYRRESGT 38 5000 BERGEN  
TELEFON 05 21 35 30



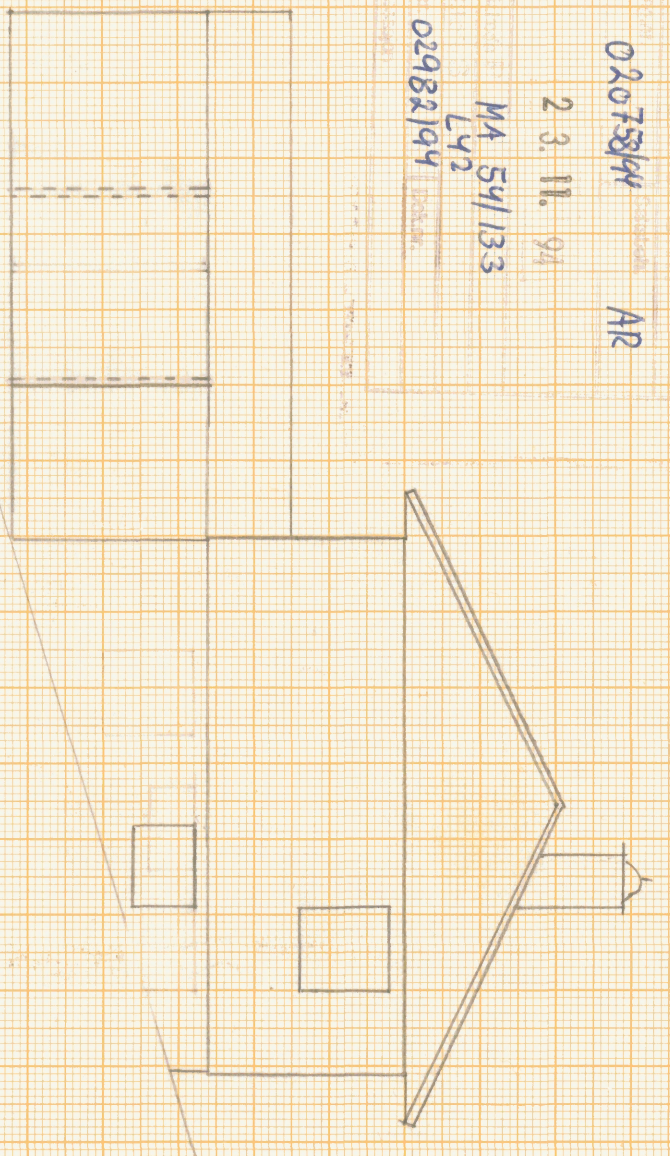


Fassade mot aust

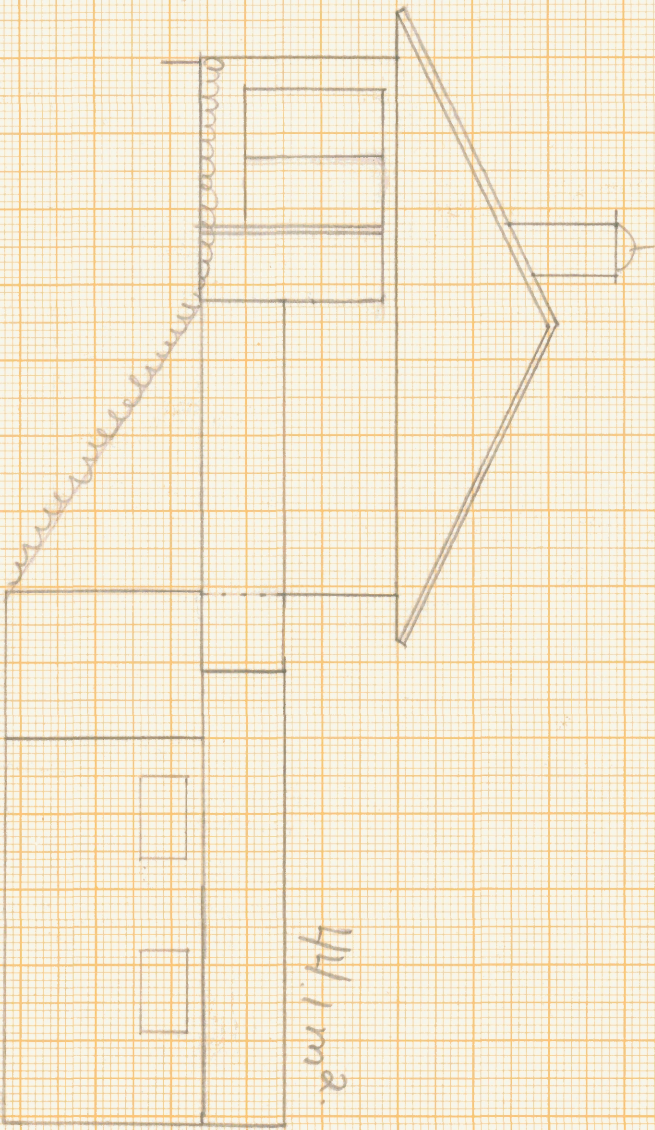
Ruhverke

STADTBAU  
 ERNST GALT  
 02073844 AR  
 2.3.11.94  
 MA 54/133  
 L42  
 02982194

1 : 100

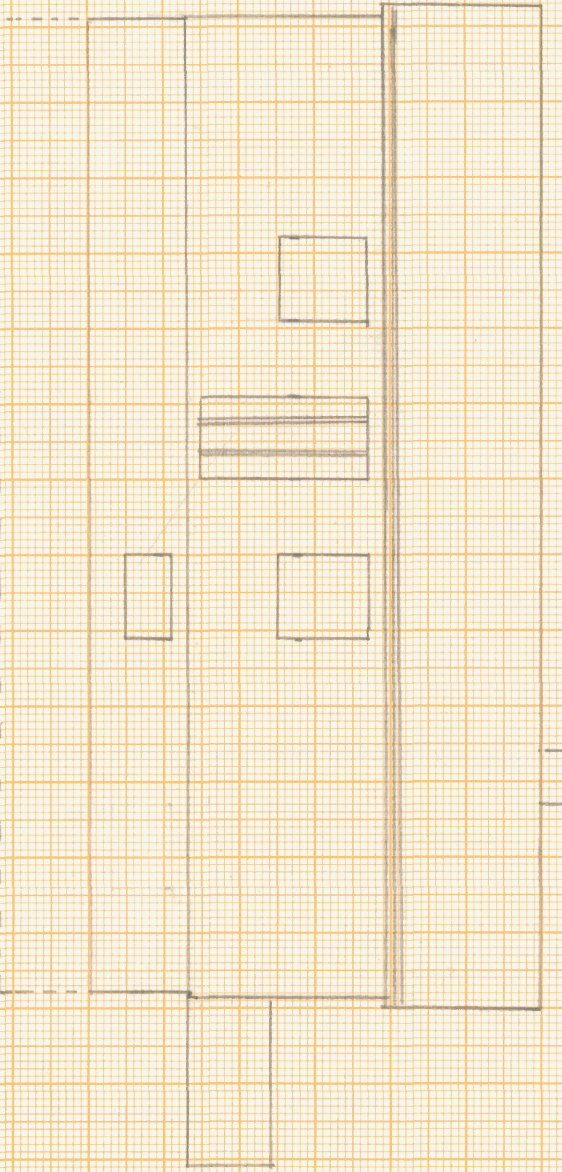


Fassade mot nord



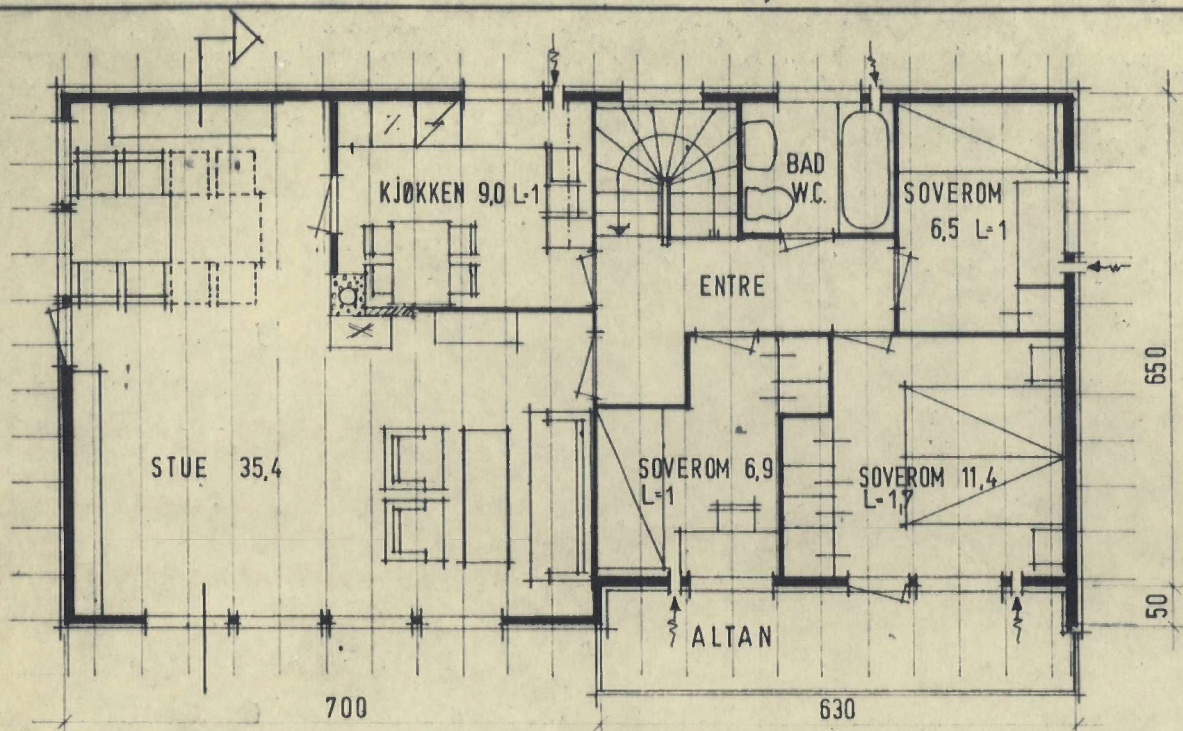
441 m<sup>2</sup>

Fassade mot sør

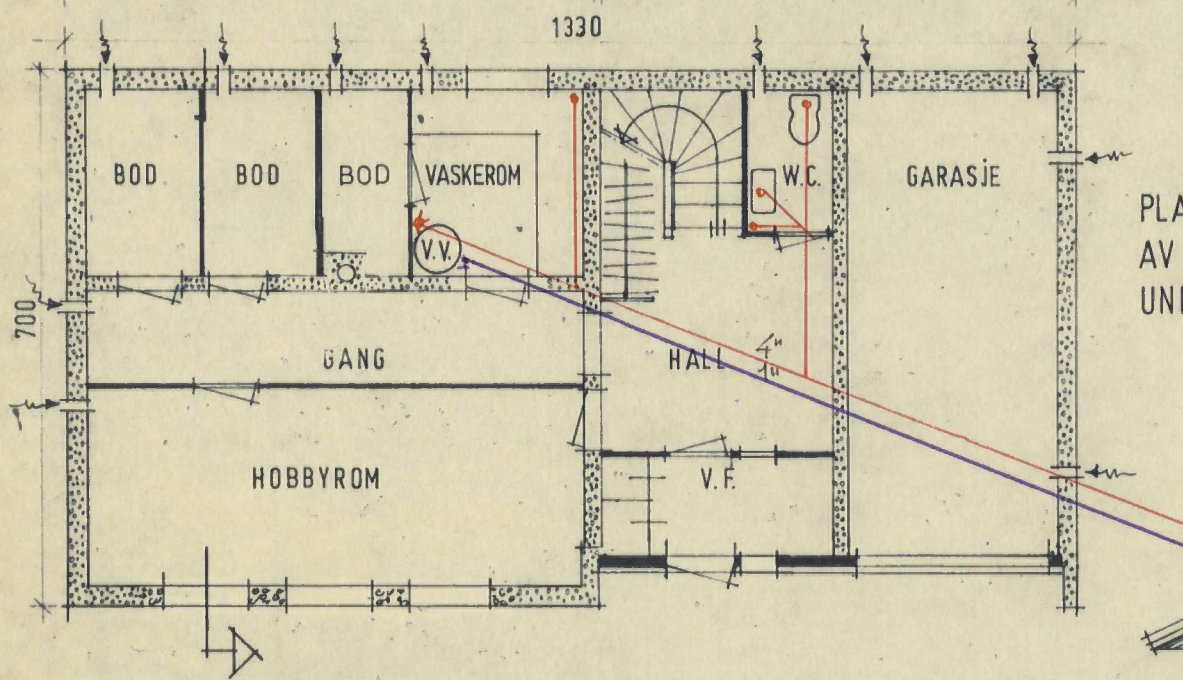


Fassade mot vest

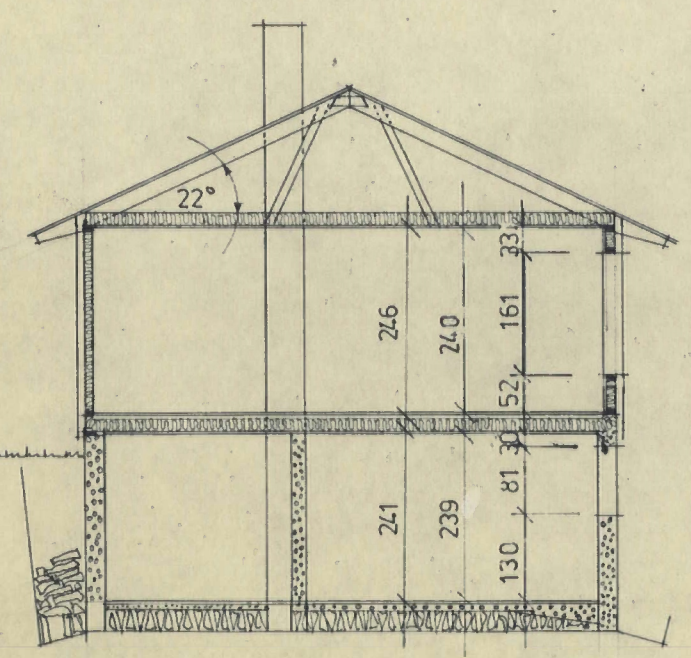




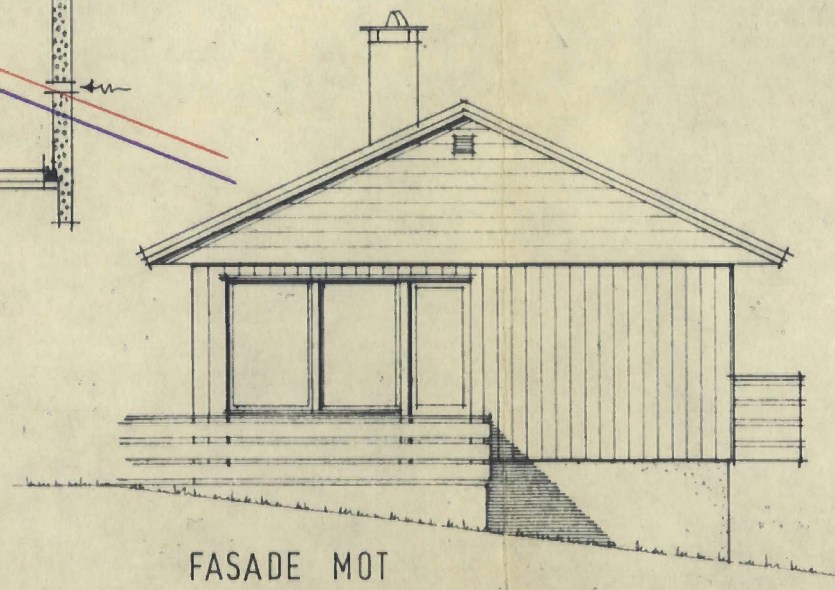
PLAN AV  
1. ETASJE



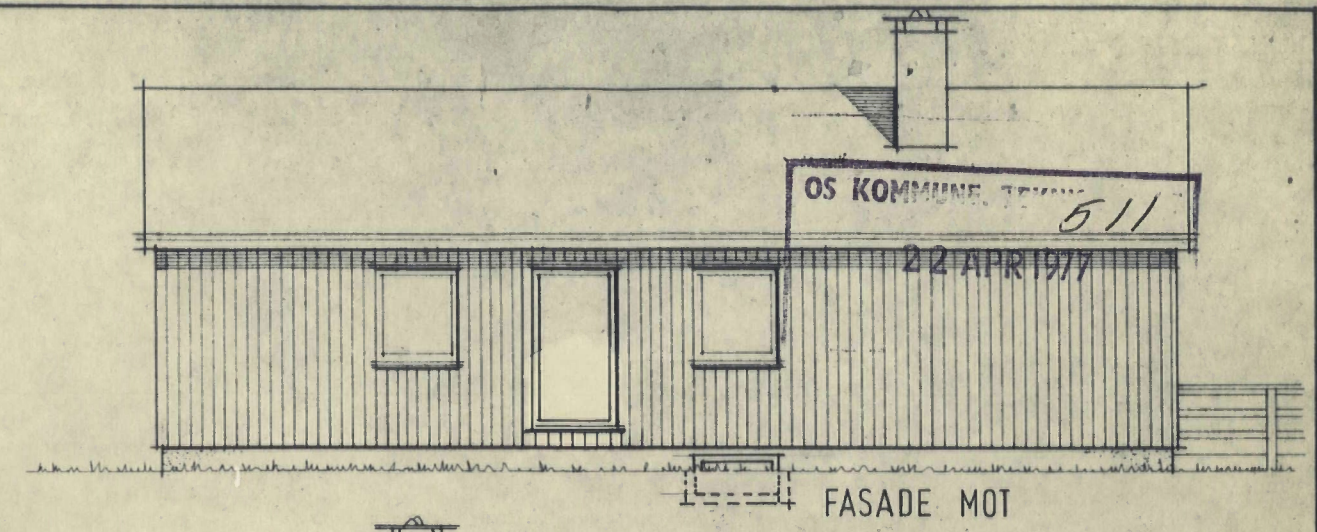
PLAN AV  
UNDERETASJE



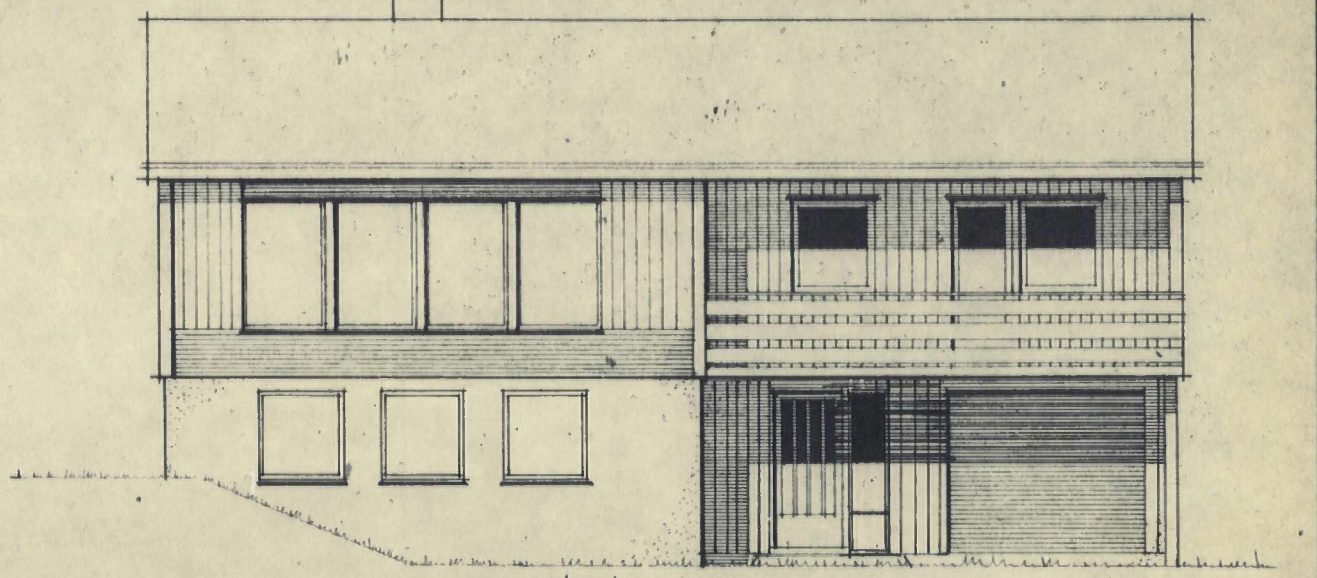
SNITT



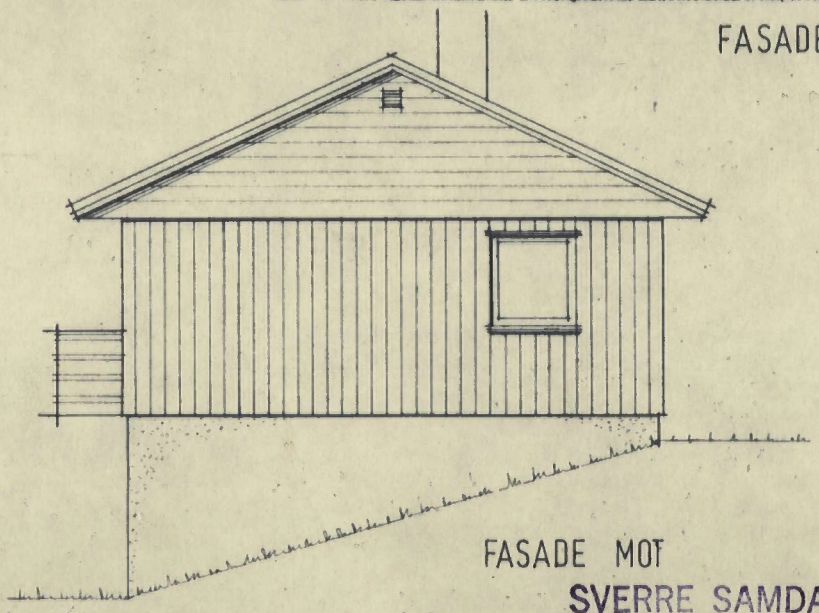
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

85 m<sup>2</sup>

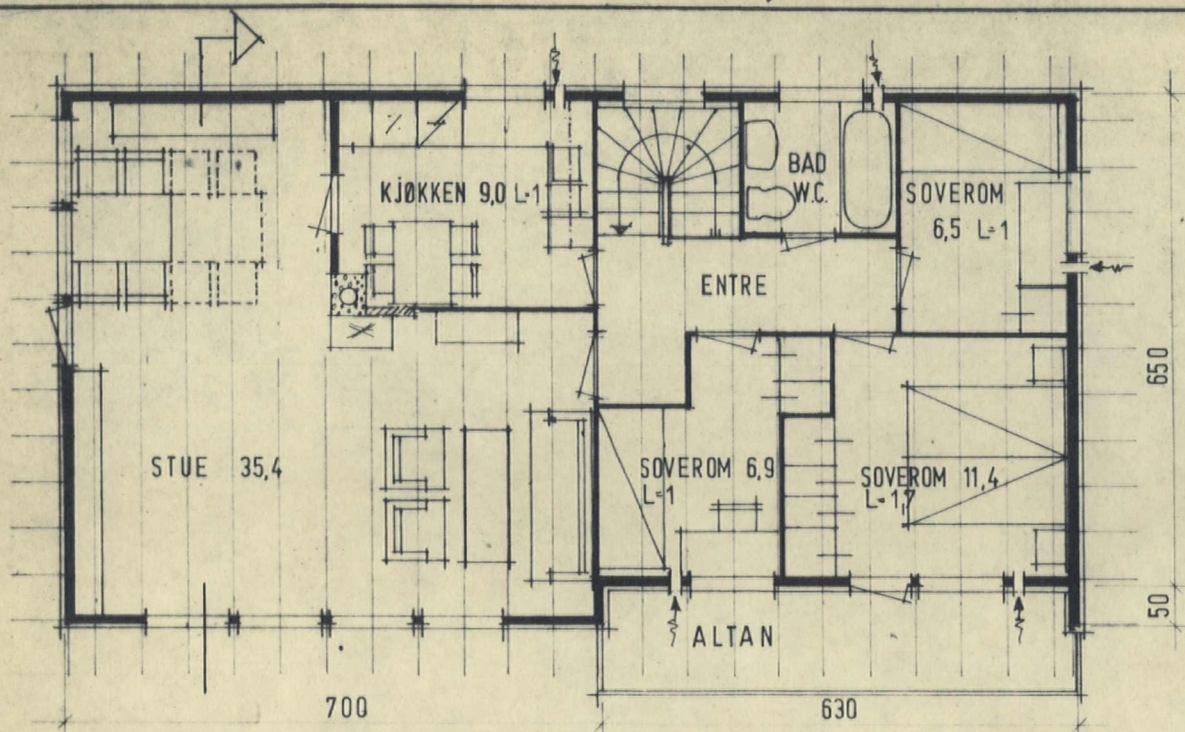
6 ÷

SVERRE SAMDAL  
Autorisert Rørleggerforretning 3 soverom

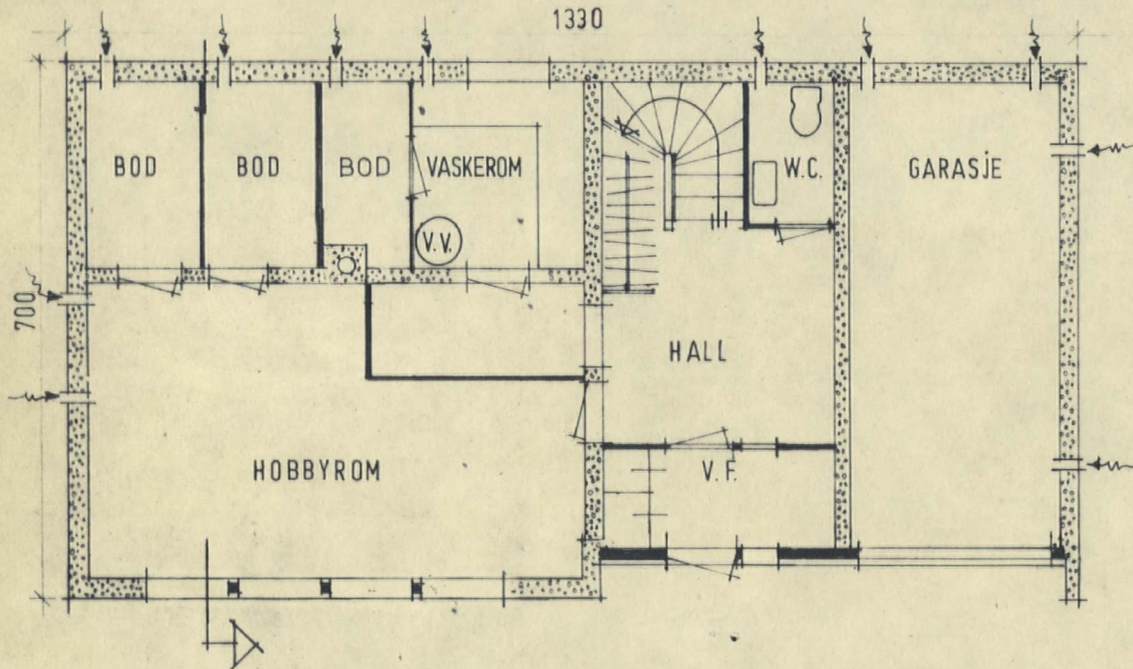
Prosjekt:	REV. HIBA 6+	Tegning nr.:	04	Målestokk:	1:100
Tegning vedr.:	PLAN, SNITT, FASADER	Bergen, den:	28/12/76		
Byggherre:	JOHANNES O. NESBØ	Oppdrag nr.:	305/76		
Byggested:	Varåsen	G. nr.:		B. nr.:	
Rettelser:	VINDUER,	Rettet den:			
Leverandør:	ODD TØSDAL A/S			LAM	

OLAV KYRRESGT. 38 · 5000 BERGEN  
TELEFON 05 · 21 35 30

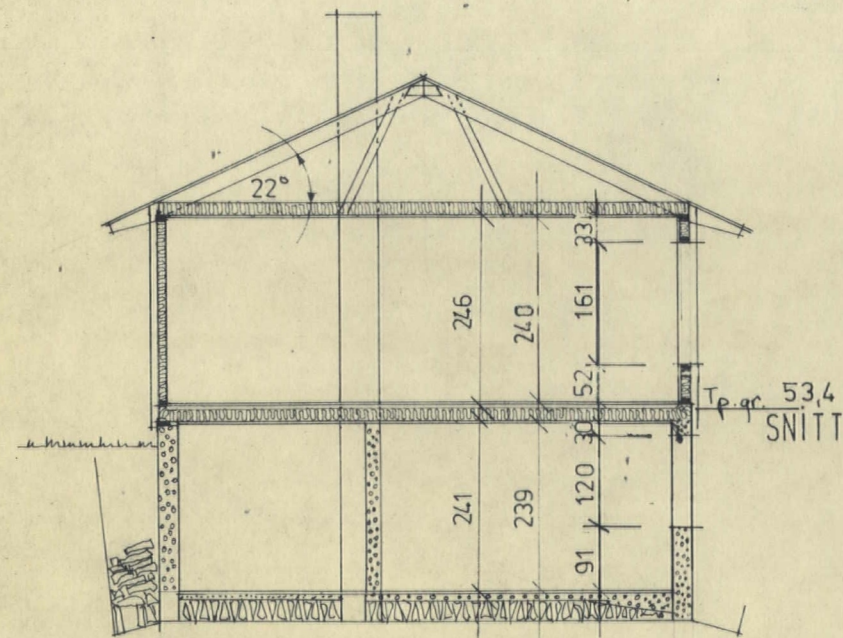




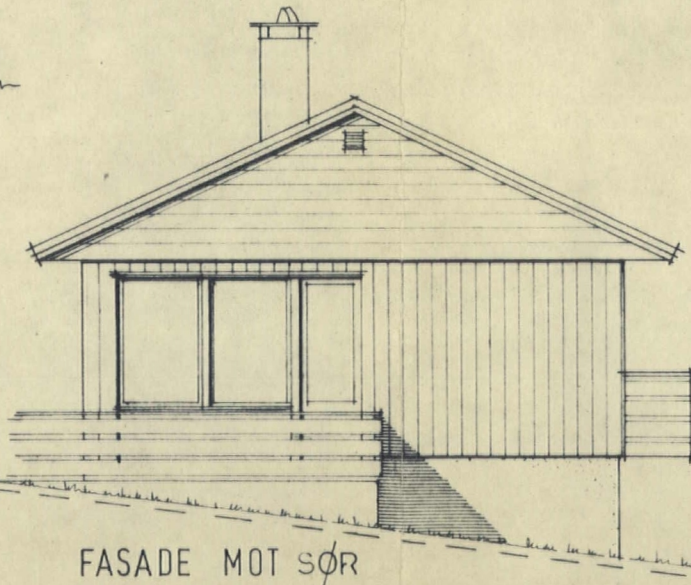
PLAN AV  
1. ETASJE



PLAN AV  
UNDERETASJE

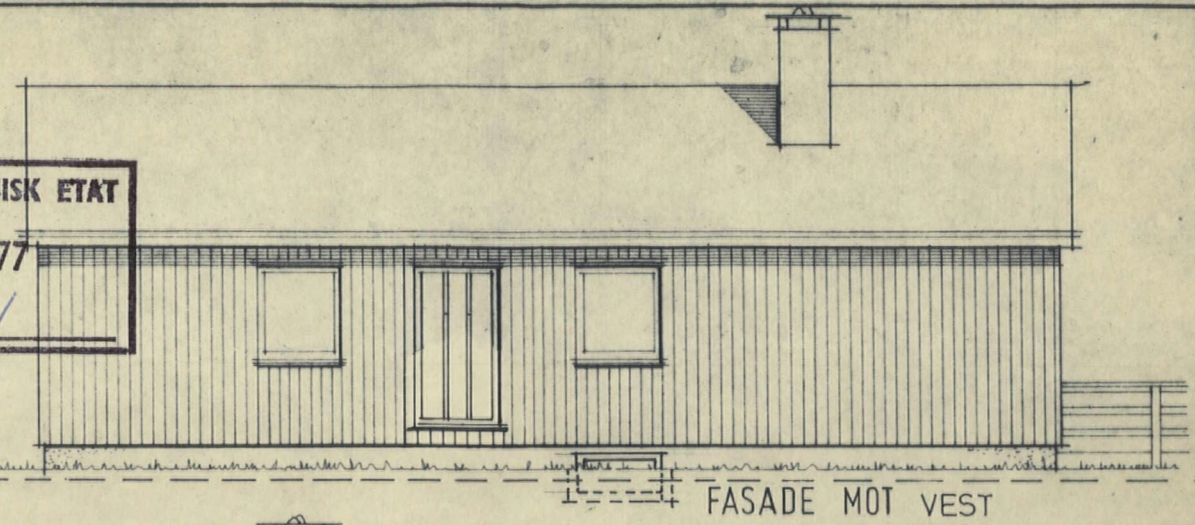


53,4  
SNITT

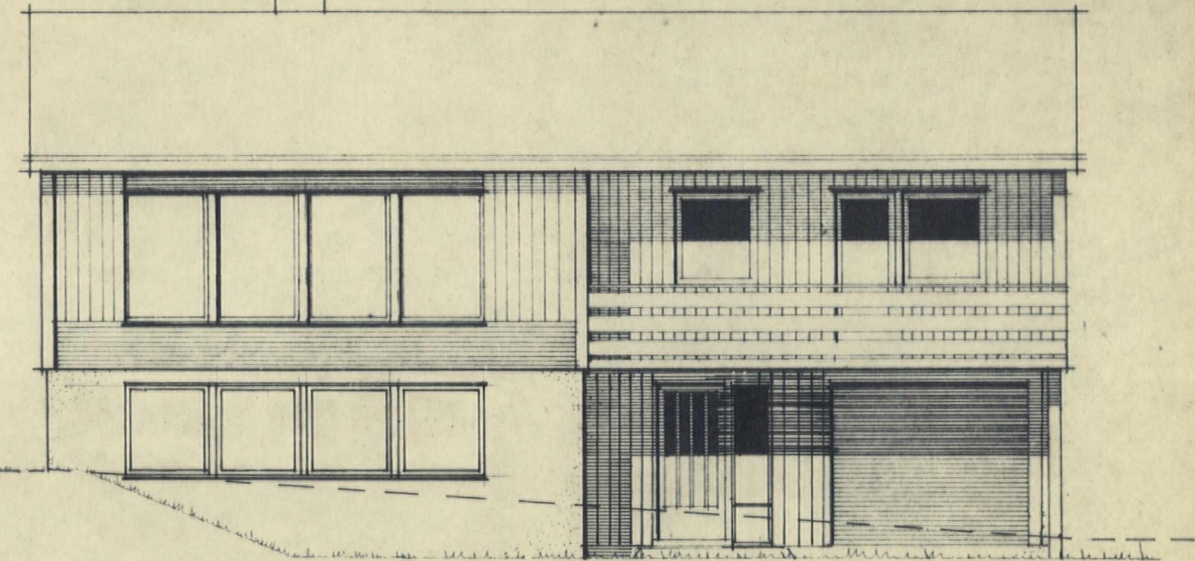


FASADE MOT SØR

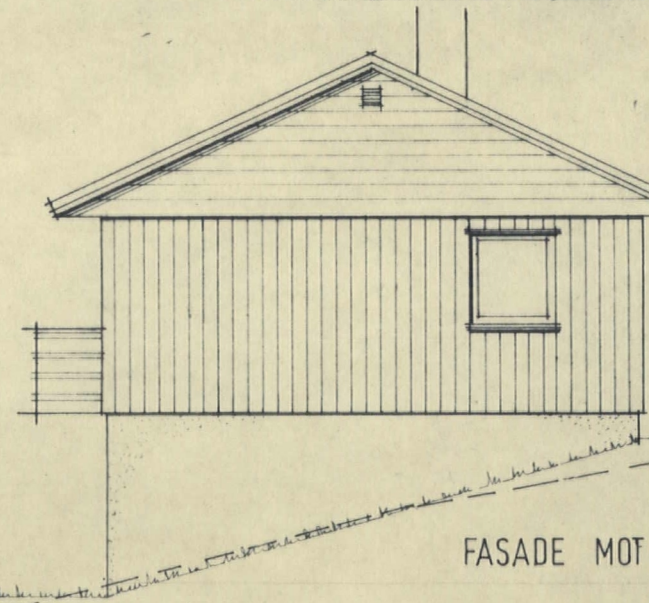
OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT  
19 JAN 1977  
Arkiv nr. 511



FASADE MOT VEST



FASADE MOT AUST



FASADE MOT NORD

OS BYGGERÅD  
Godkjent den 3/5-77

85 m<sup>2</sup>

6 ÷

3 soverom

Prosjekt:	REV. HIBA 6+	Tegning nr.:	04	Målestokk:	1:100
Tegning vedr.:	PLAN, SNITT, FASADER	Bergen, den:	28/12/76		
Byggherre:	JOHANNES O. NESBØ	Oppdrag nr.:	305/76		
Byggested:	VARÅSEN	G. nr.:		B. nr.:	
Rettelser:	VINDUER,	Rettet den:	7/1-77		
Leverandør:	ODD TØSDAL A/S		LAM		

OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN  
TELEFON 05-21 35 30



Os, 28.09.2009

Johannes O. Nesbø  
Nedre Varåsen 22

5200 OS

6 ✓

L.nr.	Saknr.	Arkivkode	Eining/Sabb	Dykkar ref.
18609/09	08/601	/L42/	TEK/MOM	

### FERDIGATTEST

I medhald av § 99.2 og 3 i Plan- og bygningslova og i samsvar med anmodning om ferdigattest datert 21.09.09 blir det på gnr./bnr. 54/133 i Os kommune gitt ferdigattest for tilbygg einestad, for Irene Bremnes og Kai Arne Nesbø.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve gitt den, 14.03.08, jfr. § 93.

Eventuelle merknader:

Med helsing

  
Geir Heldal

Seksjonsleiar Byggesak



Monica Moberg

Byggesakshandsamar

Kopi til: Mona Hovdenes, her  
Ingvild Aarbakke, her

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

<b>Eigedom</b> (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	54/133
<b>Adresse:</b>	Nedre Varåsen 22, 5210 OS

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

<b>KOMMUNEPLAN</b>	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	Bustad

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

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

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

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





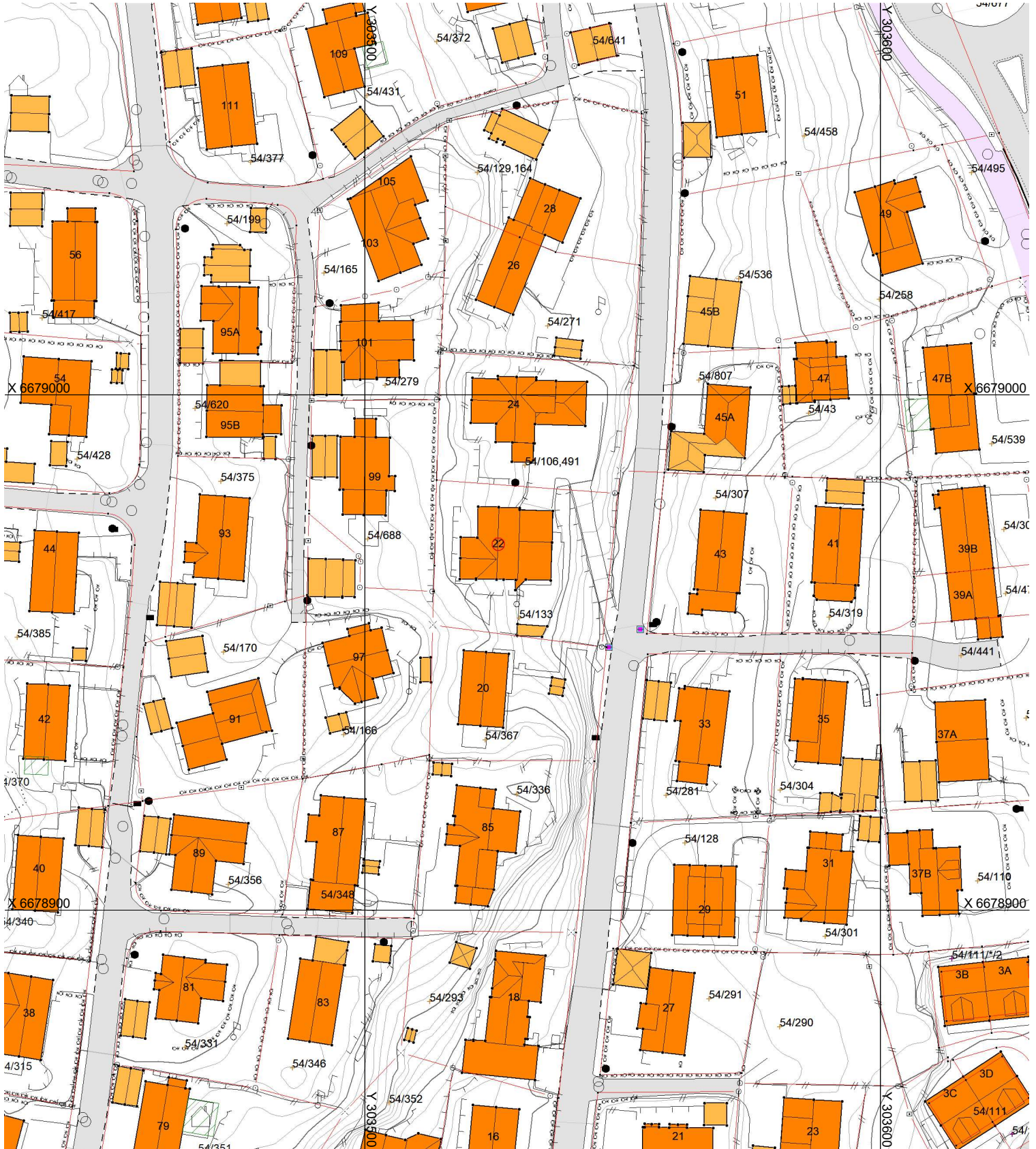
Gnr/Bnr: 54/133

Adresse: Nedre Varåsen 22

Målestokk: 1:1000

Dato: 23.04.2024

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



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Bygning



Eidingsgrense målt (sikker)



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Eidingsgrense kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding