

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skipavika 120, 5218 NORDSTRØNO

 BJØRNAFJORDEN kommune

 gnr. 27, bnr. 401

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 20932-1895

Referansenummer: XO2099

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG  
TAKST** AS  
Ingeniør & Takstmann



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.

## Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnskilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



# 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer.  
Dobbelgarasje m/bod på 43 m<sup>2</sup>.  
Terrasse på ca. 110 m<sup>2</sup>.  
Balkong på 5,1 m<sup>2</sup>.

## STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til oppføringstidspunktet.

Oppgraderinger i senere tid:

- Hagestue fra 2023.
- Skiftet ut terrasse samt montert levegg, rekkverk og pergola i 2023.
- Nye garasjeporter i 2022.

Se videre rapport for oversikt over øvrige oppgraderinger.

## EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillе dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengestein/kult. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Gulvet er støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampspærre. Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning.

Tak:

Saltak med tresperrer.  
Taktekking med sutaksbord, papp, lekter og takstein av betong.  
Takrenner og nedløp i plast.  
Båndteking over hagestue.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

Hovedetasje:

Gang m/trapp (18,4 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Bad (3,9 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken (17,1 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og panelplater i himling.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (32,4 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.  
Utgang til terrasse.  
Vedovn.

Hagestue (20,5 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.  
Skyvedører med isolerglass.

Teknisk rom (5,3 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte plater på vegger og i himling.  
Div. innredning.  
Ventilasjonsaggregat.  
Varmtvannsbereder.  
Fordelerskap til rør-i-rør og vannbåren varme.

Loftsetasje:

Hall m/trapp (8,4 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.

Garderobe (8,1 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte plater/panelplater på vegger og panel i himling.

Soverom 1 (11,3 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.

Soverom 2 (11,7 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.  
Utgang til balkong.

Soverom 3 (10,2 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.

Bad (5,8 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.  
Rør-i-rør.

# Beskrivelse av eiendommen

Dobbelmantlet varmtvannsbereder på 318 liter.  
Balansert ventilasjon.  
Sikringssskap med automatsikringer.

## OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i hele boligen.  
El. varmekabler i hagestue.  
Rentbrennende ildsted i stue.  
Mulighet for elektrisk oppvarming.

## PARKERING

Parkering i dobbelgarasje.  
Rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

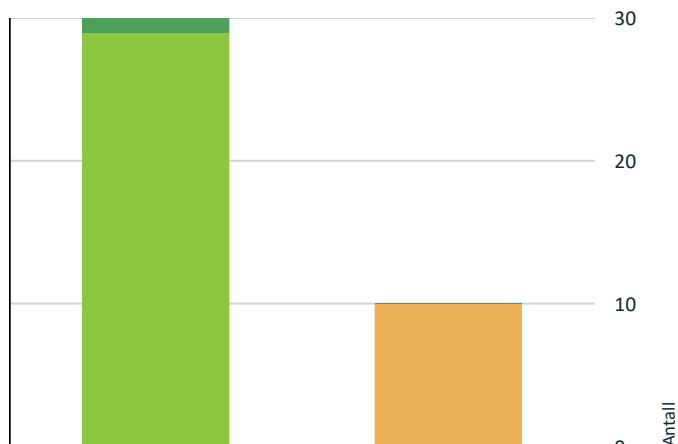
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklærings skjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør v/stue [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,9 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,9 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,9 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad (5,8 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad (5,8 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad (5,8 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



### Byggeår

2008

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

### Standard

Boligen har normal standard i forhold til oppføringstidspunktet.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.

Fra byggeår.

Båndteking over hagestue fra 2023.

Vedr. levetid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Pga. nedbørmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 30-40 år.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringstidspunktet).

Vedr. levetid:

Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør monteres bend/utkast på nedløp.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning.

Merk at bygget er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperrer.

# Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Taket er innvendig panelt. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting.

## TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Vedr. levetid:

Trevinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år, avhengig av bla. klimatiske forhold og vedlikehold.

Vinduer fra byggeår.

## TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglassfelt i formpresset dørblad.

Dør fra byggeår.

Skyvedører i vinterhage fra 2023.

## TG 2 Balkongdør v/stue

To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

- Dør er treg.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

- Dør bør justeres.

## TG 1 Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Dør fra 2007.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5,1 m<sup>2</sup> med terrassebord og rekkverk med stående bord.

Merk:

Noe malingsslitasje på rekkverk på balkong. Blir tatt ifb. med salg.

**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 1 Terrasse

Terrasse på ca. 110 m<sup>2</sup> rundt deler av boligen.

# Tilstandsrapport

Terrassebord av imp. materialer og rekkverk med liggende bord.

Rekkverk er nylig montert i regi av eier.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk i eldre boliger.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter.

### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe:

Elementpipe.

Sotluke i stue.

Ildsted:

Rentbrennende ildsted i stue.

Merk:

Det var montert en "løs" ildfast plate under sotluke i stue på befaringsstidspunktet.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne trinn/stusstrinn.



## TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører. Skyvedør fra gang til kjøkken.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD (3,9 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling.

Inneholder:  
Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt toalett, dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

### HOVEDETASJE > BAD (3,9 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:  
Vindu er noe nærme dusjsone. Det var ingen synlige skader på karm/foringer, og løsningen vurderes for å fungere tilfredsstillende.

### HOVEDETASJE > BAD (3,9 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Se kommentarer under avvik.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

## HOVEDETASJE > BAD (3,9 M<sup>2</sup>)

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

## 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.

## HOVEDETASJE > BAD (3,9 M<sup>2</sup>)

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

## 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.

## HOVEDETASJE > BAD (3,9 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

## HOVEDETASJE > BAD (3,9 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt kontroll med fuktprobe, uten å avdekke unormale fuktforhold.

## LOFTSETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling.

Inneholder baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

## LOFTSETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## LOFTSETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## **Overflater Gulv**

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydeler og enkel dusjtest. Se kommentarer under avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

## LOFTSETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

### 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.
- Det bør fortsatt benyttes dusjkabinett.

## LOFTSETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### **Sanitærutstyr og innredning**

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

### 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.

## LOFTSETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

## LOFTSETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble foretatt kontroll i hull hvor det tidligere er foretatt hulltaking, uten å avdekke unormale fuktforhold.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > KJØKKEN (17,1 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Vitali med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenøy fra IKEA av nyere alder.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Hisense fra 2023)
- Induksjonstopp (skiftes ut ifb. med salg)
- Oppvaskmaskin (Bosch fra 2022)

Frittstående kjøleskap (Electrolux)

Integrert ventilator m/belysning og fjernkontroll.

Kjøkkenet har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Merk:

Mindre antydning til påbegynt fuktsvelling i benkeplate v/vaske. Forholdet bør holdes under oppsikt.



## HOVEDETASJE > KJØKKEN (17,1 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system) Fordelerskap/stoppekran er plassert på teknisk rom.

Utvendig vannuttak.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

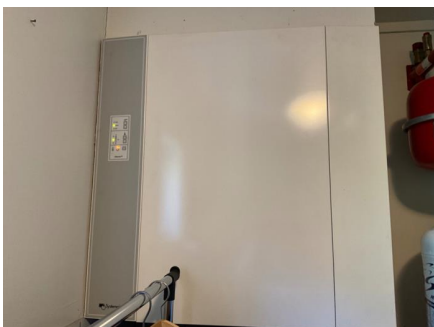
## ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i teknisk rom.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger. Eier opplyser at det vil bli foretatt service innen kort tid (har vært foretatt jevnlig).



## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra Oso Hotwater på 318 liter (198/120). Dobbeltmantlet bereder.

Merk:

Bereder er tilkoblet stikkontakt. Iht. dagens krav bør det monteres fast tilkobling til bereder, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vannbåren varme

Eier opplyser at det er vannbåren gulvvarme i alle rom i boligen (Foruten vinterhage hvor det er el. varmekabler).

Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, men generelt kan en forvente at rørsystem og radiator har en forventet levetid på 30-50 år, avhengig av bruk/vedlikehold.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert under trapp i gang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringskapet inneholder hovedsikring på 63A, 2 kurser på 20A, 7 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

### EL. OPPVARMING

El. varmekabler i hagestue.

Se innledning for øvrig oppvarming.

### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Tilstand på el. varmekabler er ikke kontrollert.

### Spørsmål til eier

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

**Ja**

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

**Ja Div. arbeider i 2019.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

3. 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?

**Ja**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**



# Tilstandsrapport

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. 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**

## Generell kommentar

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).



## TG1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

# Tilstandsrapport

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

### TG 1 Drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur, såle og fundamenter i plastøpt betong.

### TG 0 Terrenghold

Det ble ikke avdekket unormale terrenghold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type (TGIU).

### Septiktank

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank som tømmes i regi av kommunen.

Ukjent alder/tilstand (TGIU).

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2014

### Kommentar

### Standard

Beskrivelse:

Ringmur i betongkonstruksjoner.

Støpt såle på mark.

Uisolerte yttervegger med liggende, dobbelfals kledning,

Saltak med tresperrer.

Tekket med sutaksplater, lekter og betongtakstein.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av garasjen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

### Vedlikehold

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt.

# 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)   |
| Ekstern 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    | 102                           |                             |                            | 102 | 110                             |                             | 102             |
| Loftsetasje    | 58                            |                             |                            | 58  | 5                               |                             | 58              |
| <b>SUM</b>     | <b>160</b>                    |                             |                            |     | <b>115</b>                      |                             | <b>160</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>160</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Hovedetasje | Gang m/trapp (18,4 m <sup>2</sup> ), Bad (3,9 m <sup>2</sup> ), Kjøkken (17,1 m <sup>2</sup> ), Stue (32,4 m <sup>2</sup> ), Hagestue (20,5 m <sup>2</sup> ), Teknisk rom (5,3 m <sup>2</sup> )      |                             |                            |
| Loftsetasje | Hall m/trapp (8,4 m <sup>2</sup> ), Garderobe (8,1 m <sup>2</sup> ), Soverom 1 (11,3 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (11,7 m <sup>2</sup> ), Soverom 3 (10,2 m <sup>2</sup> ), Bad (5,8 m <sup>2</sup> ) |                             |                            |

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 4,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

### TAKHØYDER

Hovedetasje: ca. 2,38 meter (målt i stue).

Loftsetasje: ca. 2,39 meter (målt i gang).

### GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggeteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Kommentar:

## Brannceller

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

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Opplysninger fra eier:

Nyere håndverkstjenester (2022-2024):

Det er oppført nytt tilbygg/hagestue på 21 kvm i 2023. Arbeidet ble utført av Byggmester Aarvik AS.

Gammel terrasse skiftet ut i 2023 og utvidet med levegg, rekkverk og pergola, totalt på 116 kvm. Arbeidet er utført av Vest Bygg og Renovering AS.

Montert trådløs romtermostat Quantum (Salus) for fjernstyring av vannbåren gulvvarme i alle rom (appstyrt). Arbeid utført av Rørleggermester Stig E. Nilsen AS i 2022.

Montert 2 nye garasjeporter, den ene med fjernstyring. Arbeid utført av Car-Bo AS i 2022.

Høytrykkspytt tak på bolig og garasje i 2023. Arbeid utført av Takfornyning AS.

Utført diverse utbedringer av elektrisk anlegg i bolig og garasje av Rød Elektro AS i 2022.

Egeninnsats i 2022:

Nytt panel på vegg i stue, malt vegger og tak i stue og kjøkken, malt trappe, malt trappehus og tak, malt tak i gang andre etasje, malt tak i bad 2. etasje, og 3 soverom, samt på vegger. Skiftet ut dusjkabinett bad andre etasje.

Lagt nytt laminat i gang andre etasje, samt på 3 soverom.

Utvendig i 2023 og 2024:

Malt rekkverk, levegg, pergola, hagestue, bolig og garasje.

Skiftet terrassebord på altan, montert Til-Tak plater i underkant.

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### 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) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 43                          |                            | 43  |                                 |                             | 43              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>43</b>                   |                            |     |                                 |                             | <b>43</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>43</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)                                | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|--|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje (30,0 m <sup>2</sup> ), Bod (12,5 m <sup>2</sup> ) |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

*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:* - Nye garasjeporter i 2022.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 147        | 13         |
| Garasje  | 0          | 43         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 21.5.2024 | Patrick Bang | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 4624 BJØRNAFJORDEN | 27   | 401  |      | 0    | 1467 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Skipavika 120

### Hjemmelshaver

Solheim Elisabeth Hoff, Solheim Jan Atle

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eneboligen ligger fredelig til i Skipavika. Boligen befinner seg innerst i en stikkvei, og har store utearealer. Gode solforhold.

Fra boligen er det kort avstand til Strøno barneskole, barnehage, ballbinge og offentlig kommunikasjon. Det er videre kort vei til Nore Neset Aktivitetshus og idrettsanlegg, samt ca 10 min. kjøring til ungdomsskole. Ca. 15 min kjøring til kommunesenteret Osøyro med alle sine servicetilbud. Her finner man blant annet dagligvarebutikker, restauranter, Osbadet, Oseana kunst- og kultursenter og vinmonopol. Rett utenfor Os sentrum finner man Flåten Amfi med over 40 butikker. Fra Os Sentrum har man gode kollektivtilbud med hyppige avganger til Bergen og sørover mot Stavanger. Den nye tunellen gjør det enkelt å komme seg raskt frem til sentrale områder som Kokstad, Nesttun og Bergen sentrum.

Det er nærhet til Ervikane. Ervikane er et av de flotteste friluftsområdene i Bergensregionen og Os skjærgården. Området har mange stier og gangveier. Ervikane og Strøno er også et fint utgangspunkt for padleturer.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septikktank som tømmes i regi av kommunen.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommunedelplan:  
KDPA Bjørnafjorden vest

Reguleringsplan:  
MOLDHAUGANE, STRØNEVATNET-KOLABAKKANE, UTB.PL

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

### Om tomten

Stor eiet tomt som er opparbeidet med gruset gårdsplass og stor terrasse i tre i inngangsparti og på forsiden av huset. Hagen er opparbeidet med plen, for øvrig er det en del trær.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------|--|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse       |      | Tilsendt på e-post.  | Fremvist    | 0     | Nei     |
| Opplysninger fra eier. |      | Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.  | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no       |      | Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon. | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Arealplaner.no         |      |  | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Bilder fra befaring    |      | Lagret internt for dokumentasjon.  | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Seeiendom.no           |      |  | 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XO2099>

## 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

Skipavika 120, 5218 NORDSTRØNO

21 May 2024

## Informasjon om eiendommen

| Adresse       | Postadresse   | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Skipavika 120 | Skipavika 120 |              |

## 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?

September 2022.

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.

Eiendommen er vår sekundærbolig. Vår primærbolig har adresse Vestlivegen 25, 3580 Geilo.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Klp Skadeforsikring AS-67

## Informasjon om selger

Hovedselger

Solheim, Jan Atle

Medselger

Solheim, Elisabeth Hoff

## Forbehold





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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Utbedret en del av det elektriske anlegget i bolig og garasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rød Elektro AS

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

**Spesifiser hvilken type**

Egen septiktank

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Støpt plate innenfor ringmur har satt seg etter oppføringen med noen sprekker i gulv under kjøkkeninnredningen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

2023

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppført nytt tilbygg/hagestue på 21 kvm.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Aarvik AS - Os



25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

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

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det nabovarslet om oppføring av ny tomannsbolig på Skipavika 122.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 93685067**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Solheim, Elisabeth Hoff**

Date  
**2024-05-22**

Name  
**Solheim, Jan Atle**

Date  
**2024-05-21**

Identification  
 Solheim, Elisabeth Hoff

Identification  
 Solheim, Jan Atle



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

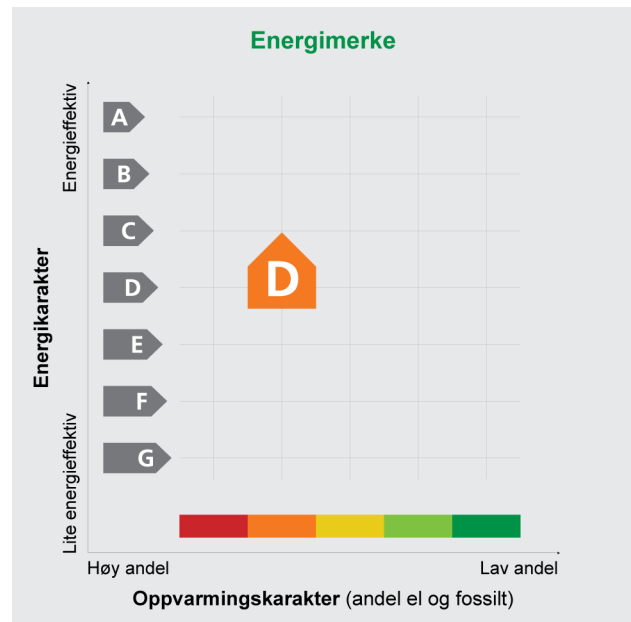
Solheim, Elisabeth Hoff  
Solheim, Jan Atle

22/05-2024  
09:00:53  
21/05-2024  
17:33:46

BANKID  
BANKID

## ENERGIATTEST

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Adresse               | Skipavika 120 |
| Postnr                | 5218          |
| Poststad              | NORDSTRØNO    |
| Andels-/leilighetsnr. | /             |
| Gnr.                  | 27            |
| Bnr.                  | 401           |
| Seksjonsnr.           |               |
| Festenr.              |               |
| Bygn. nr.             | 25376021      |
| Bustadnr.             | H0101         |
| Merkenr.              | A2022-1355523 |
| Dato                  | 04.02.2022    |



|            |                 |
|------------|-----------------|
| Innmeld av | Peter Tjørnevig |
|------------|-----------------|

**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

E:3

MERKNADER:

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| OS KOMMUNE - SENTRALARKIV |                   |
| SAKS NR. 07/1532          | DOK. NR. 1        |
| LOPENUMR.                 | SAKSBER.          |
| EINING 06.07.2007         | ARBEIDSGRUPPE ARE |
| ARKKODE ma 27/401         | KASSASJON         |
| ARKKODE S                 | GRADERING         |

|       |       |                    |        |       |
|-------|-------|--------------------|--------|-------|
| REV.: | ANT.: | ENDRINGEN GJELDER: | SIGN.: | DATE: |
|       |       |                    |        |       |

|            |                 |              |
|------------|-----------------|--------------|
| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | GODKJENT AV: |
| ek         | datid           |              |
| DATE:      | DATE:           | DATE:        |
| 22.05.07   | 23.05.07        |              |

|                     |                      |                   |
|---------------------|----------------------|-------------------|
| GRUNNPLATE:         | BRA:                 | BYA:              |
| 86,4 m <sup>2</sup> | 141,6 m <sup>2</sup> | 97 m <sup>2</sup> |

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| G NR:            | BR NR:               |
| 27               | 401                  |
| PROSJEKT:        | Øytnun rev           |
| PROSJEKT NR:     | 07-148               |
| TEGNINGEN VISER: | Planer og snitt      |
| STATUS:          | Anmeldelsestegninger |
| MALESTOKK:       | 1:100                |

TILTAKSHAVER: Nina M. Vik

BYGGEFIRMA: **NORGESHUS** Arkitekt og Byggeselskap AS

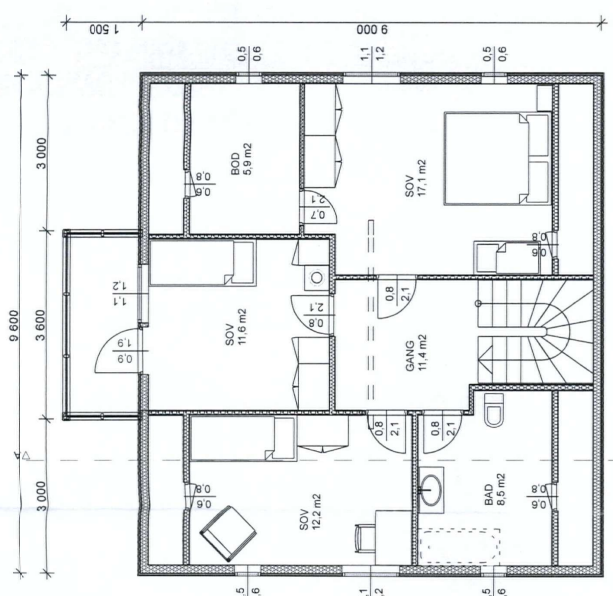
OS KOMMUNE

ARKITEKT OG INGENIØRKONTORET IDECON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF. 72 56 69 01

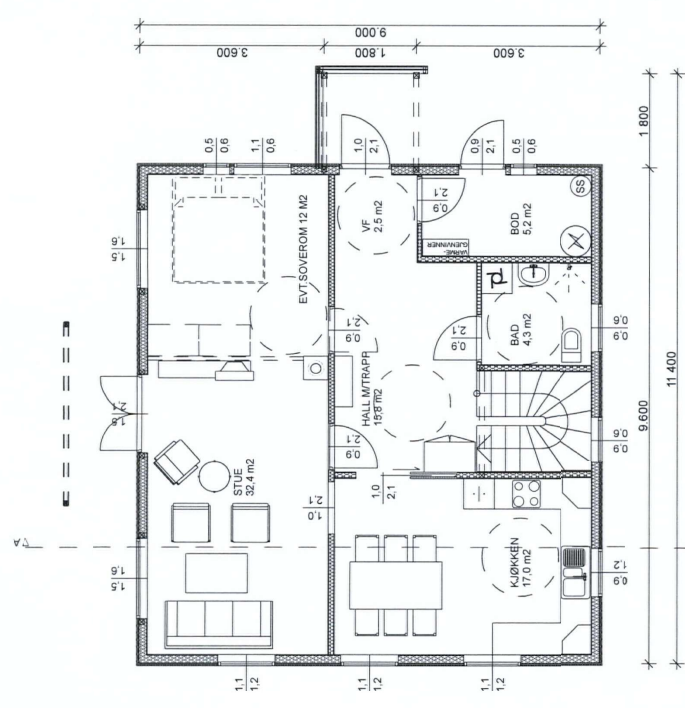
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING

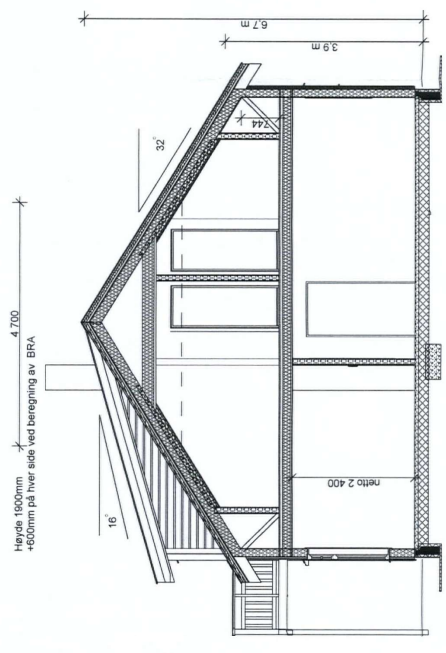
REV.:



LOFTSPLAN



HOVEDPLAN



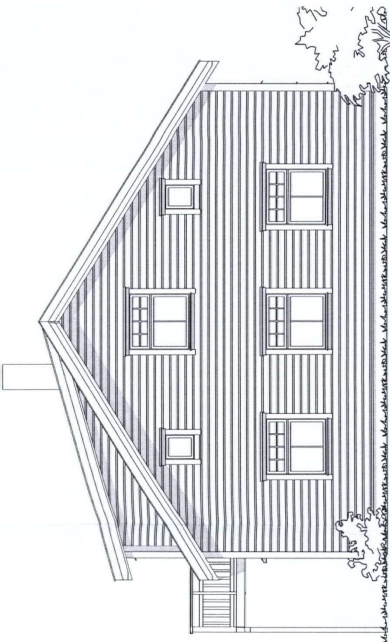
SNITT



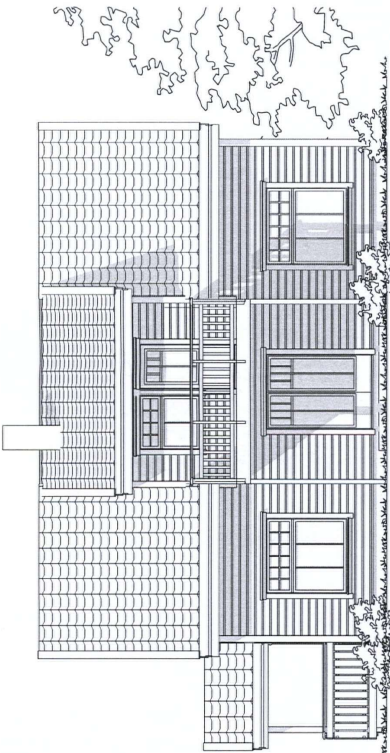
E:2

MERKNADER:

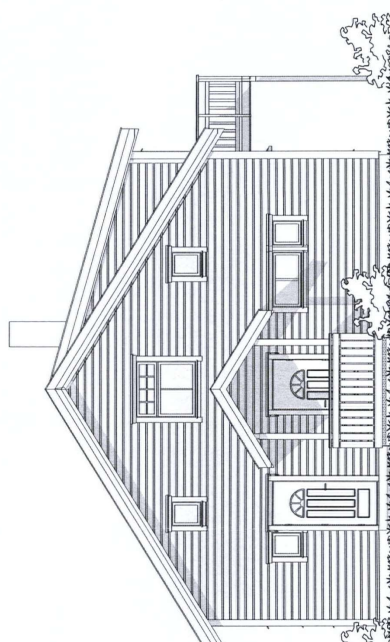
|                           |            |
|---------------------------|------------|
| OS KOMMUNE - SENTRALARKIV |            |
| PROSJEKT NR.              | 07/1532    |
| LOPPENR.                  | 1          |
| EINING                    | 06.07.2007 |
| AKSJEHET                  | AEE        |
| ARK.KODE                  | ma         |
| P                         | 27/401     |
| ARK.KODE                  |            |
| S                         |            |



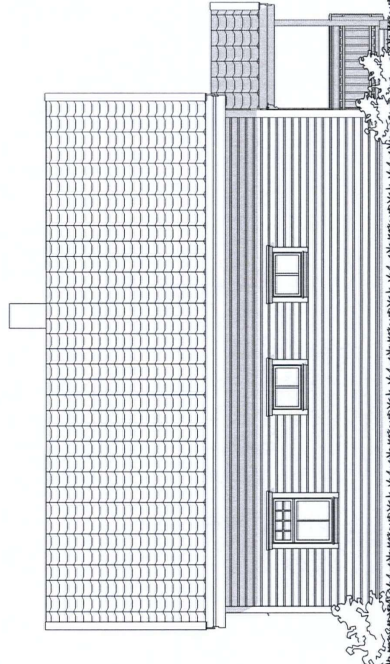
FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

|       |       |                    |        |       |
|-------|-------|--------------------|--------|-------|
| REV.: | ANT.: | ENDRINGEN/GJELDER: | SIGN.: | DATE: |
|       |       |                    |        |       |

|            |                 |              |
|------------|-----------------|--------------|
| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | GODKJERT AV: |
| sk         | datbå           |              |
| DATE:      | DATE:           | DATE:        |
| 22.05.07   | 23.05.07        |              |

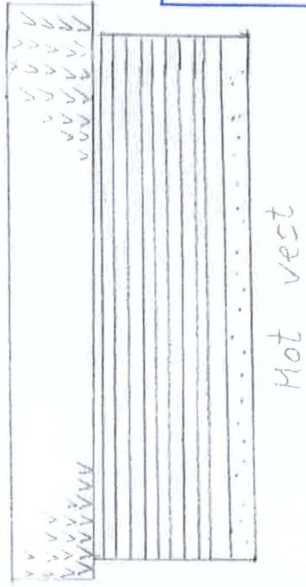
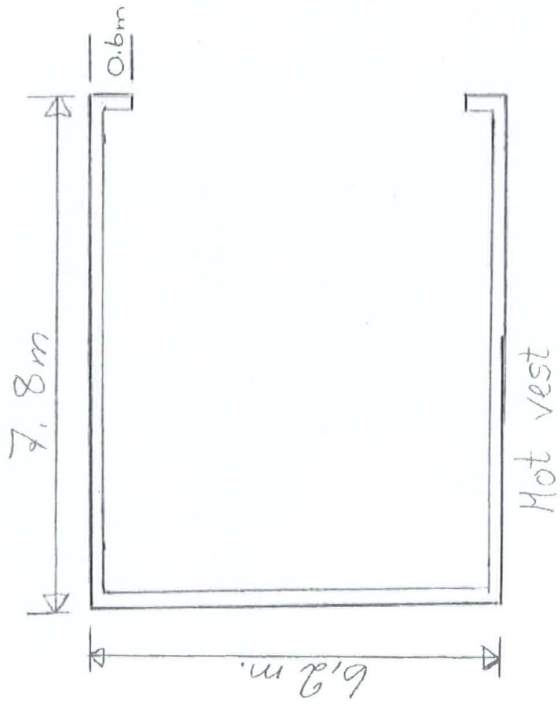
|                     |                      |                   |
|---------------------|----------------------|-------------------|
| GRUNNFLATE:         | BRA:                 | BYA:              |
| 86,4 m <sup>2</sup> | 141,6 m <sup>2</sup> | 97 m <sup>2</sup> |

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| G NR:                | BR NR:       |
| 27                   | 401          |
| PROSJEKT:            | PROSJEKTNR.: |
| Øytn rev             | 07-148       |
| TEGNINGEN VISER:     | TEGNING NR.: |
| Fasader              | IC-21        |
| STATUS:              | MALESTOKK:   |
| Anmeldelsestegninger | 1:100        |

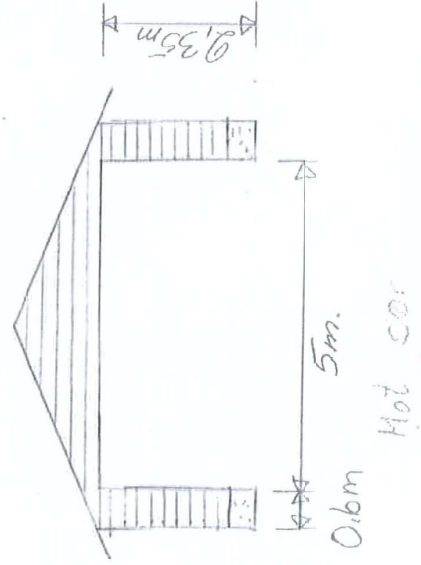
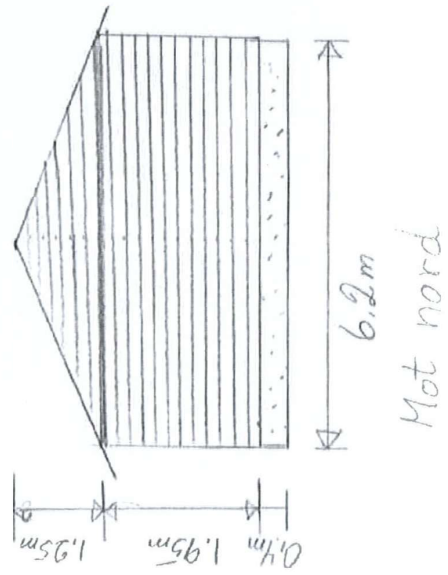
TILTAKSHVER: Nina M. Vik  
BYGGEFIRMA:



ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET IDECON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF. 72 85 69 01  
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLÅTELSE  
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING



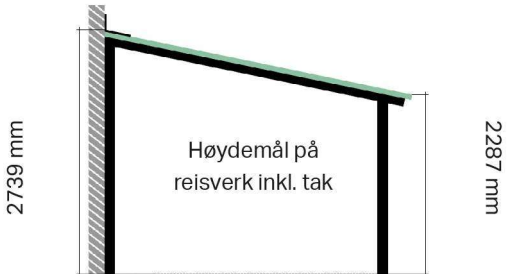
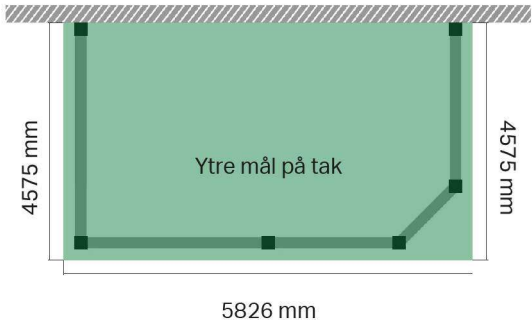
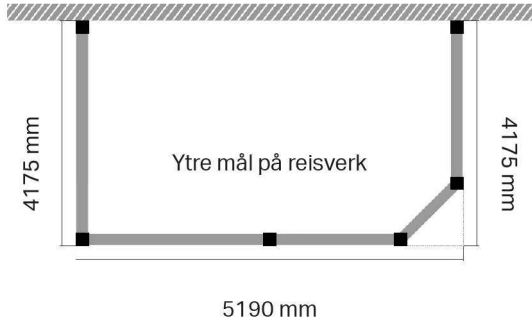
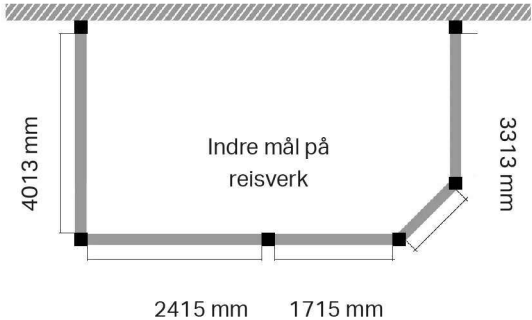
OS KOMMUNE  
 Godkendt ved kommunalrådet  
 Dato: 07.04.11  
 Sign.: [Signature]  
 Deleationsvedtak sak: 11/177



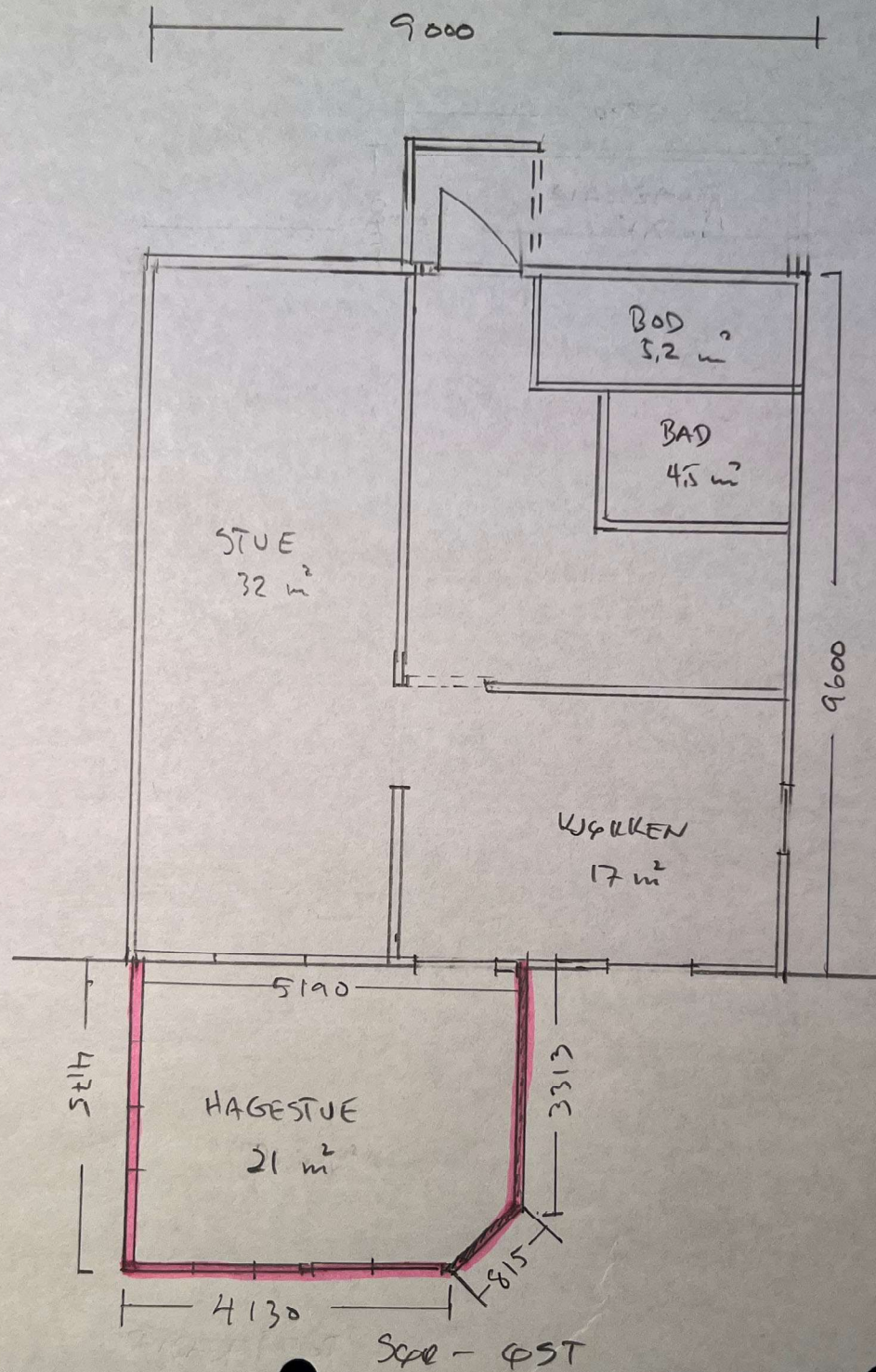




# SKISSER



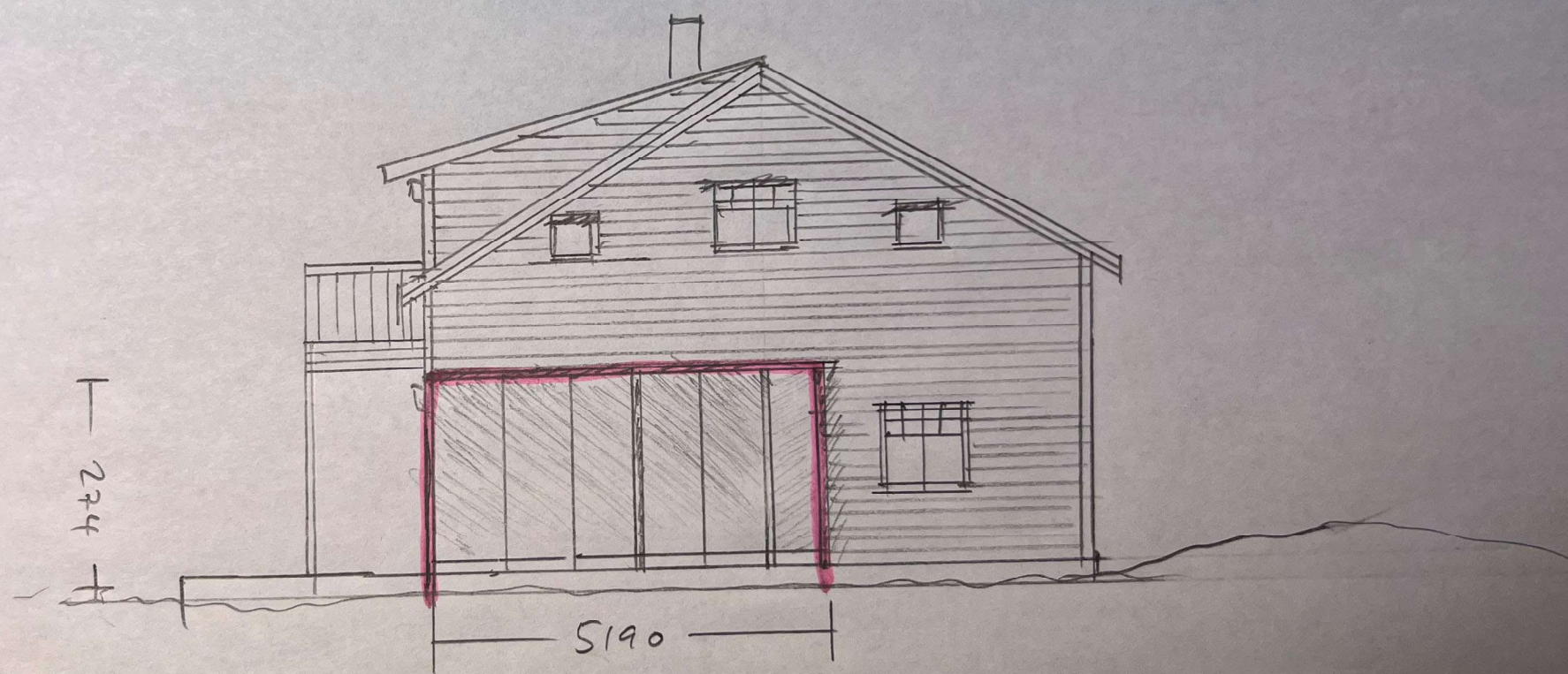
SLIPAVIKA 120



1:100



21.11.2017

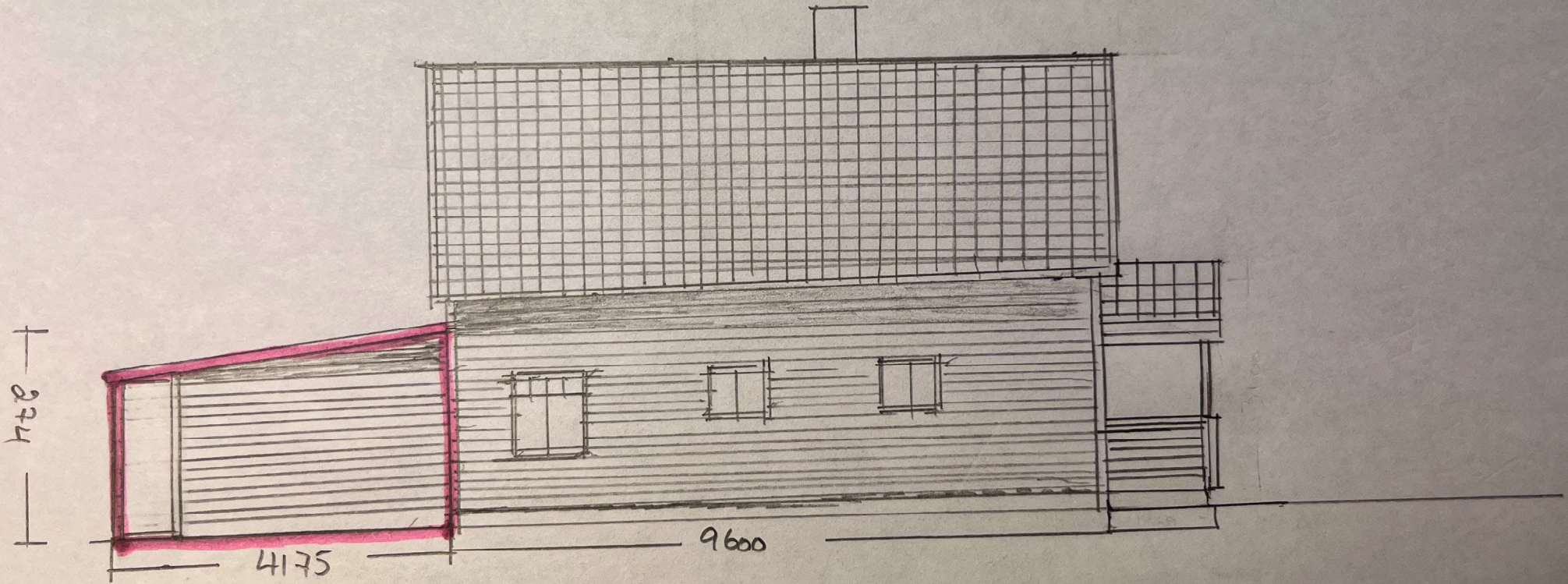


FASADE MOT Ser - ØST

1:



SKIPAVIKA 120



FASADE MOT NORD-ØST

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Eigedom</b> (Gnr/Bnr/Fnr/Snr): | 27/401                         |
| <b>Adresse:</b>                   | Skipavika 120, 5218 NORDSTRØNO |

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:  |  |





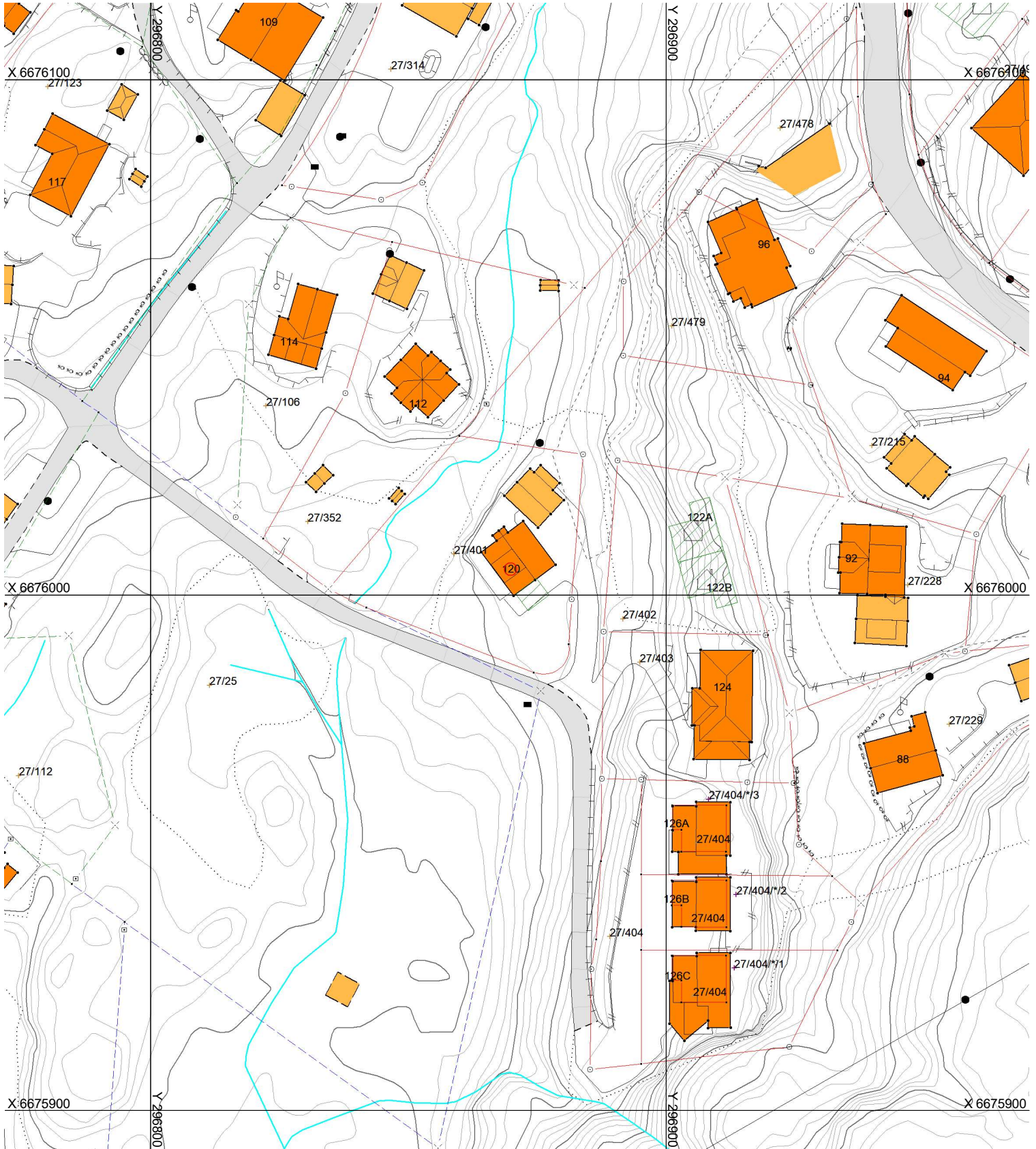
Gnr/Bnr: 27/401

Adresse: Skipavika 120

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.05.2024

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



Eidomsgrense målt (sikker)



Eidomsgrense kartmålt (usikker)



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding