


# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Steglet 33, 5211 OS  
 BJØRNAFJORDEN kommune  
 # gnr. 67,67, bnr. 31,33, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m<sup>2</sup> BRA-i: 209 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.07.2024

Rapportdato: 17.07.2024

Oppdragsnr.: 12129-1614

Referansenummer: DQ9278

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Tomas Aadland



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 2 etasjer, på eiet tomt.  
Boligen er opplyst oppført i 1976.

## FORUTSETNINGER

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

## REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Eneboligen er oppført i 1976.  
Eneboligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1969, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1976 (referansenivået for bygningen).

Våtrommene er pusset opp siden byggeår.  
Det er ikke kjent når baderommet i hovedetasjen og vaskerommet i underetasjen er pusset opp, badet i underetasjen er i hht. tidligere salgsoppgave pusset opp i mellom 2002 og 2007.  
Baderommet i underetasjen blir vurdert i henhold til gjeldene byggeforskrifter, byggeskikk og fagmessig utførelse fra denne perioden.

## EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1969 enn bygninger oppført etter dagens krav.

## SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.  
Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes at det er en del gjenstående arbeider i huset under befaringen, og at enkelte av våtrommene antagelig er av eldre dato.  
Boligen har normal bruksslitasje på overflater og innredninger utfra alder på bygningsdelene.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1976

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med stående og liggende panel.  
Vinduer med isolerglass fra byggeperioden, 1994, ukjent årstall, og 1999 i trekarmer.

Malt ytterdør i trekarm montert ca. 2010 i hovedetasjen.  
Terrassedør fra byggeperioden med isolerglass og katteluke, i trekarm.  
Malt ytterdør i trekarm montert ca. 2017 i underetasjen.

Store terrasser i tre på ca. 70 m<sup>2</sup>, med adkomst fra stuen.

Utvendige trapper av betong, flere med skifer i trinnene.

[Gå til side](#)

## INNVENDIG

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

Overflater består av laminat, klikkvinyll, gulvbord, fliser på gulv, det er malte panelplater, malt panel, malt strie på vegger, i himlingene er det ferdig behandlede takplater og panel.  
Innvendige malte og ubehandlede fyllingsdører og malte formpressede dører i trekarmer.

Innvendige malte og lakkerte trapper av tre.

Pusset elementpipe, med vedovner i stuen i hovedetasjen og i kjelleretasjen.

Støpt gulv mot grunn som er kledd inn, og vegger mot grunn er foret ut med svartpapp mot grunnmur, bindingsverk av leker og isolasjon, dampspærre/plast, og plater/panel i de fleste rom.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fukt i vegger og gulv mot grunn på åpne flater i det tekniske rommet under befaringen.

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

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

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

[Gå til side](#)

## VÅTROM

# Beskrivelse av eiendommen

Baderommet i hovedetasjen er pusset opp siden byggeår, men det er ukjent når. Badet er helfliset med varme i gulv.. Badet er innredet med toalett, dusj i innbygget badekar og innredning med dobbel servant. Det står vindu i våtsone fra dusjen. Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

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

Vaskerommet er pusset opp siden byggeperioden, men det er usikkert når. Overflater er fliser på gulv og malt miljøtapet på veggene. Rommet er innredet med benk med nedfelt skyllekar, og opplegg til vaskemaskin. Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

Det er ikke laget hull da veggene går mot yttervegg og vannrør ligger åpent på vegg.

Baderommet i underetasjen er i hht. tidligere salgsoppgave pusset opp mellom 2002 og 2007 en gang, men det er usikkert når, og har alminnelig bruksslitasje.

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringskontroll.  
Sluket er fra byggeperioden og virker å være i god stand. Det ble ikke observert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen. Rommet har elektrisk styrt vifte, spalteventil i vindu og spalte under dør.

Det er ikke laget hull da veggene i dusjsone går mot yttervegg, vannrør ligger åpent på vegg, og det står en varmtvannsbereder mot vegg i tillegg til teknisk rom.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med god skapplass, hvitmalt profilerede fronter med glassfelt i frontene på enkelte overskap, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, nedfelt utslagsvask og ventilator i stål.

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

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Avløp i plast. Varmtvannsbereder på 200 liter, antagelig fra byggeperioden, står i teknisk rom i underetasjen.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.

Det er sentralstøvsuger i boligen.

Luft til luft- varmepumpe i stuen i hovedetasjen fra 2024-  
Luft-til-luft-varmepumpe fra ca. 2008 i gang i underetasjen.  
Elektriske varmekabler i vaskerom og baderom i underetasjen, og i baderommet i hovedetasjen. Vedovner i stuen i hovedetasjen og i kjellerstuen. Ellers el. ovner.

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer. Downlights i stuen og kjøkken i hovedetasjen, og baderommet i underetasjen.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

Det er forstøtningsmurer av betong og natursteinsmur.

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

Det er vannledninger og avløpsledninger av plast tilknyttet privat septiktank og brønn.

Det ligger en septiktank i glassfiber nedgravd på nedsiden av huset.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

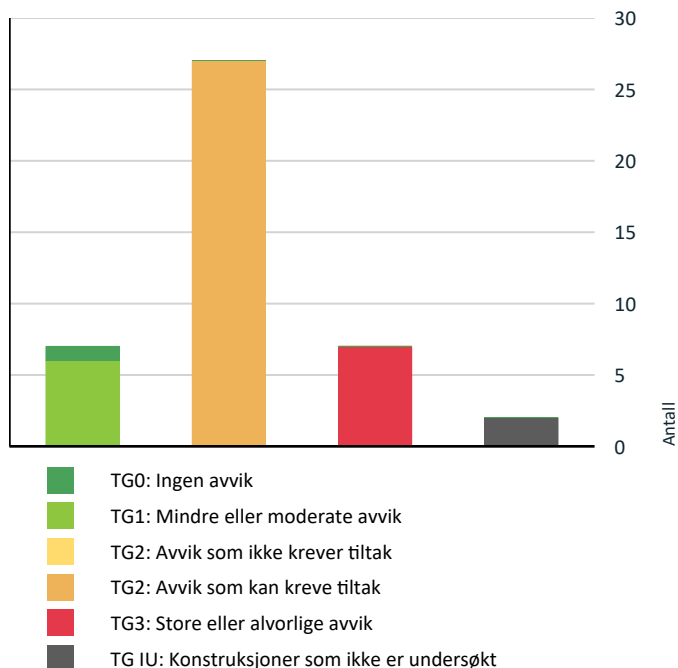
Carporten er ikke søkt om eller godkjent hos kommunen.

## Sommerstue under terrasse

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Sommerstuen er ikke søkt om eller godkjent hos kommunen.

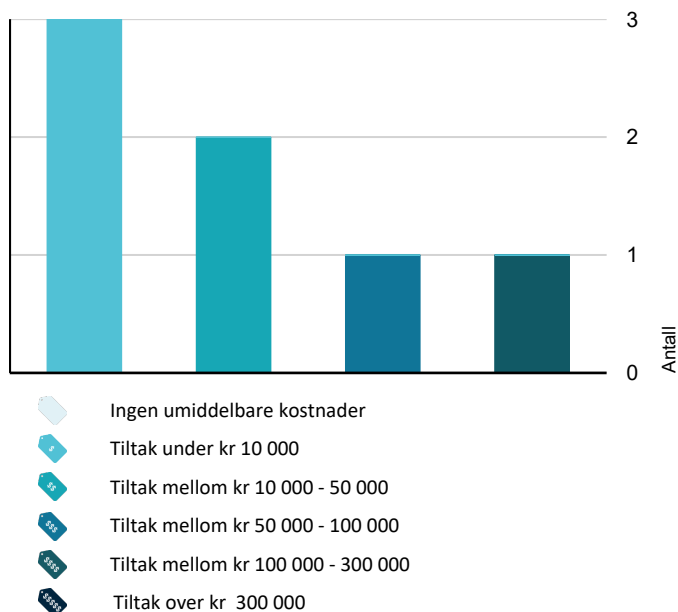
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskillere mellom etasjene	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Standard

Boligen har for det meste noe eldre standard, med en praktisk planløsning.

Stuen er stor og åpen med god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til terrasse.

Kjøkkenet har innredning med god skapplass, hvitmalte profilerte fronter med glassfelt i frontene på enkelte overskap, kitchenboards over kjøkkenbenk og ventilator i stål. .

Boligen har to badrom, ett i hver etasje.

Badet i hovedetasjen er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er innredet med toalett, dusj i innbygget badekar og innredning med dobbel servant.

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

Boligen går over to etasjer og består av entré/trapperom på 14,2 m<sup>2</sup>, stue på 32,3 m<sup>2</sup>, kjøkken på 9,9 m<sup>2</sup>, gang på m<sup>2</sup>, tre soverom på 6,8 m<sup>2</sup>, 11,9 m<sup>2</sup> og 13,6 m<sup>2</sup>, badrom på 5,4 m<sup>2</sup> og trapperom på 1 m<sup>2</sup> i hovedetasjen.

I underetasjen er det gang/trapperom på 13,4 m<sup>2</sup>, kjellerstue på 21,9 m<sup>2</sup>, to soverom på 10,2 m<sup>2</sup> og 10,6 m<sup>2</sup>, badrom på 5 m<sup>2</sup>, vaskerom på 6,7 m<sup>2</sup>, entré på 1,3 m<sup>2</sup>, to boder på 5,4 m<sup>2</sup> og 5,6 m<sup>2</sup>, og teknisk rom på 2,9 m<sup>2</sup>.

Overflater i boligen er laminat, klikkvinyll, gulvbord, fliser på gulv, det er malte panelplater, malt panel, malt strie på vegger, i himlingene er det ferdig behandlede takplater og panel.

### Vedlikehold

Det må påregnes normalt vedlikehold og en del ferdigstillingsarbeider i tiden fremover.

### Tilbygg / modernisering

2014	Ombygging	Entré ble åpnet ved å fjerne vegg mot gang, og vegg mellom stue og kjøkken ble åpnet ca. 2014.
------	-----------	--

## Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein.

Taktekkingen er kun besiktiget fra bakkenivå da takstmannen på grunn av fysiske reduserte forutsetninger trygt kan bevege seg på tak i fare for å falle.

Lekter er følgelig ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- 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.



## UTVENDIG



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Nedløp og beslag

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

Beslaget rundt pipen skal ha blitt skiftet ca. 2005 i hht. tidligere salgsoppgave.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- 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 liggende panel.

Enkelte kleddingsbord er skiftet og huset ble sist malt utvendig i 2015.

### Vurdering av avvik:

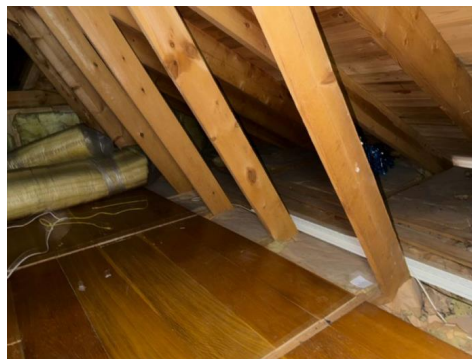
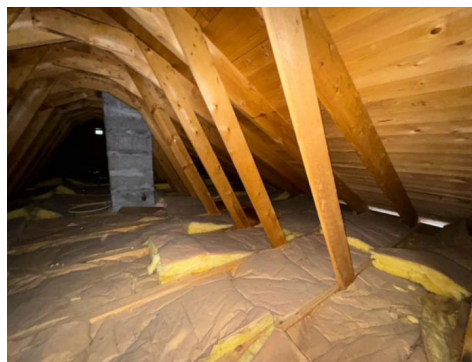
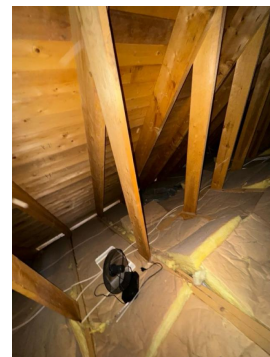
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Musesperre må etableres.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak oppført i takstoler av tre, med undertak av sutaksbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert eldre merker etter fukt i undertak rundt pipen, men det ble ikke registrert fukt under befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeperioden, 1994, ukjent årstall, og 1999 i trekarmen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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



Malt ytterdør i trekarm montert ca. 2010 i hovedetasjen.  
Terrassedør fra byggeperioden med isolerglass og katteluke, i trekarm.  
Malt ytterdør i trekarm montert ca. 2017 i underetasjen.

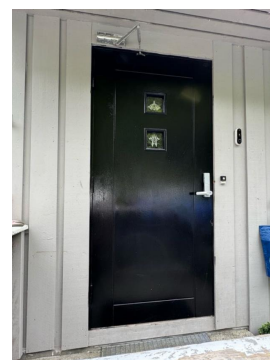
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren er eldre, noe værslitt og har sannsynligvis en del utettheter rundt/under karmen.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Store terrasser i tre på ca. 70 m<sup>2</sup>, med adkomst fra stuen.

Deler av terrassen er bygget på/over en eldre støpt terrasse.

Rekkverk ble skiftet ca. 2019, og trinnene opptil terrassedøren ble skiftet høsten 2023.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Tettesjikt på den eldre delen av terrassen (den av betong/over hagestuen) er eldre.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere kontroll av den eldre støpte delen av terrassen og tettesjikt bør påregnes.



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong, flere med skifer i trinnene.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

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

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater består av lamonat, klikkvinyl, gulvbord, fliser på gulv, det er malte panelplater, malt panel, malt strie på vegger, i himlingene er det ferdig behandlede takplater og panel

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er stedvis noe eldre, med merker og mindre sår, og det er registrert at enkelte overflater ikke er ferdigstilte under befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må vurderes å pusset opp eller skifte eldre overflater om man ønsker mer moderne løsninger, og å ferdigstille uferdige arbeider/overflater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv mot grunn av betong.

Kontrollmål ble foretatt i gang og ett soverom i underetasjen.

#### 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



- 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.



#### ⚠ TG2 Etasjeskillere mellom etasjene

Bygningen har etasjeskillere i tre mellom etasjene.

Kontrollmål ble foretatt i soverom innenfor baderommet og i stuen i hovedetasjen.

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## ! TG 3 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe, med vedovner i stuen i hovedetasjen og i kjelleretasjen.

Vedovnen i kjellerstuen ble skiftet før 2007, og ovnen i hovedetasjen ble skiftet ca. 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å montere en ildfast sotlukestein, denne reduserer kravet til avstand fra ildfast luke til brennbart materiale. Sprekkene i stein inne i ovnen er mindre, det anbefales å følge godt med, dersom de blir større må man påregne å skifte steiner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Støpt gulv mot grunn som er kledd inn, og vegger mot grunn er foret ut med svartpapp mot grunnmur, bindingsverk av leker og isolasjon, dampspærre/plast, og plater/panel i de fleste rom.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fukt i vegger og gulv mot grunn på åpne flater i det tekniske rommet under befaringen.

Hulltaking er foretatt i vaskerommet, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen. Svartpapp mot grunnmur ble ikke punktert, så grunnmur utenfor denne er ikke kontrollert.

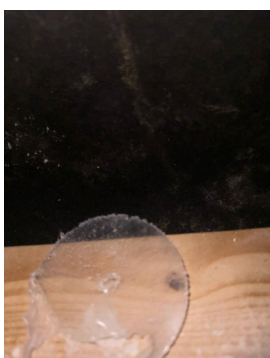
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## Konsekvens/tiltak

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

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



## ! TG 3 Innvendige trapper

Innvendige malte og lakkerte trapper av tre.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

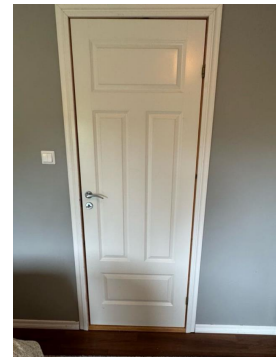
## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte og ubehandlede fyllingsdører og malte formpressede dører i trekarmen.

De formpressede dørbladene er skiftet i perioden fra 2007 til 2024.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører går noe på karm/terskel, og det er manglete listverk på flere dører.

### Konsekvens/tiltak

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



## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

Vaskerommet er pusset opp siden byggeperioden, men det er usikkert når.

Overflater er fliser på gulv og malt miljøtapet på veggene. Rommet er innredet med benk med nedfelt skyllekar, og opplegg til vaskemaskin.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

Rommet blir vurdert til TG. 3 siden det antagelig er oppført etter forskrifter før 1997, ikke fordi det nødvendigvis er fullstendig funksjonssvikt.

Men for å møte moderne krav trenger rommet å renoveres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

**TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene går mot yttervegg og vannrør ligger åpent på vegg.

## HOVEDETASJE > BAD

**TG 3** Generell

Baderommet er pusset opp siden byggeår, men det er ukjent når.

Badet er helfliset med varme i gulv..

Badet er innredet med toalett, dusj i innbygget badekar og innredning med dobbel servant.

Innredning og servanter ble skiftet i 2018 og toalettet ble skiftet i 2021.

Det står vindu i våtsone fra dusjen.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet blir vurdert til TG. 3 siden det i all hovedsak antagelig er oppført etter forskrifter før 1997, ikke fordi det nødvendigvis er fullstendig funksjonssvikt.

Men for å møte moderne krav trenger rommet å renoveres.

Det anbefales dog å bruke kabinett frem til rommet blir renoveret.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

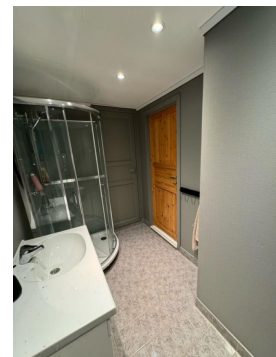


## UNDERETASJE > BAD

### Generell

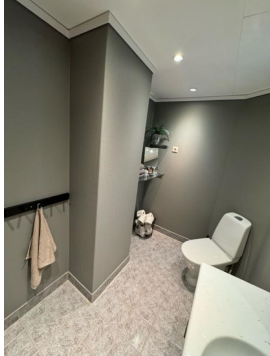
Baderommet er i hht. tidligere salgsoppgave pusset opp mellom 2002 og 2007 en gang, men det er usikkert når, og har alminnelig bruksslitasje.

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





# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

#### Vurdering av avvik:

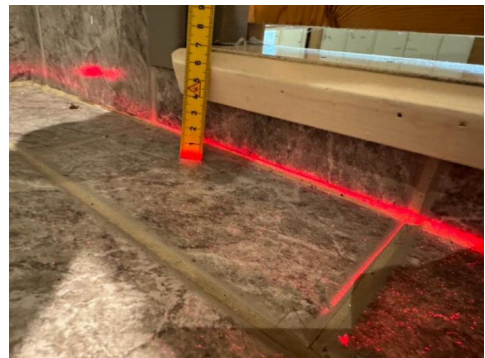
- Det er avvik:

Overflatene er eldre og har ligget med enn halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett frem til badet blir renoveret.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt



# Tilstandsrapport

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

Det ble ikke observert 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.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

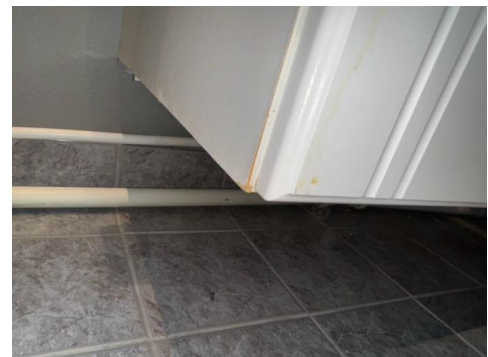
Toalettet ble skiftet i 2021.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



UNDERETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte, spalteventil i vindu og spalte under dør.



# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

## ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene i dusjsonen går mot yttervegg, vannrør ligger åpent på vegg, og det står en varmtvannsbereder mot vegg i tilliggende teknisk rom.

## KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med god skaplass, hvitmalt profilerte fronter med glassfelt i frontene på enkelte overskap, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, nedfelt utslagsvask og ventilator i stål.

Innredningen er komplementert med hjørneskap, ny benkeplate og utslagsvask våren 2024.

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

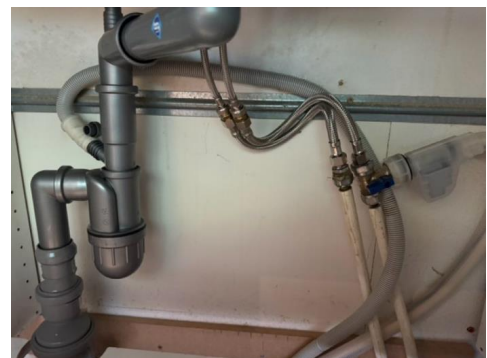
Årstall: 2014 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist sprekker i overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må foretas lokal utbedring.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

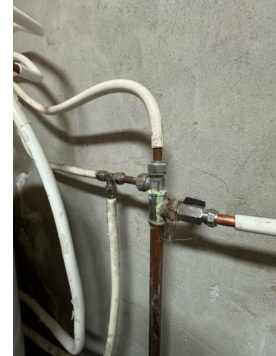
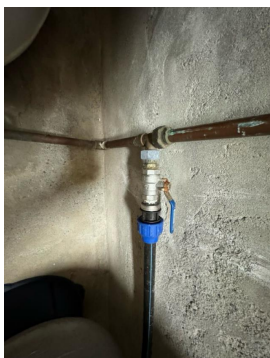
Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### ! TG 2 Avløpsrør

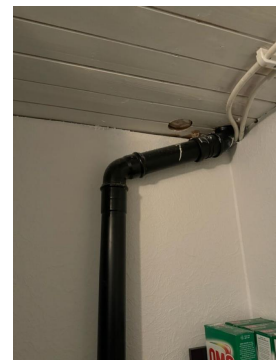
Avløp i plast.

#### 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.

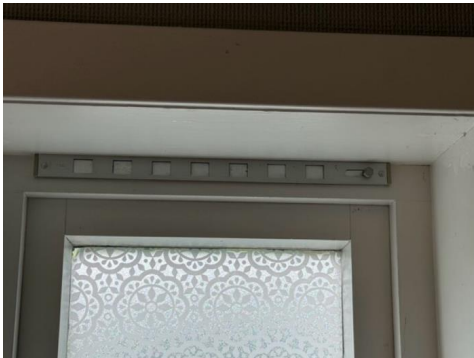


### ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

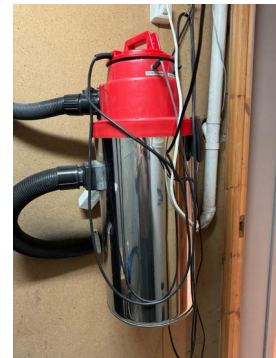
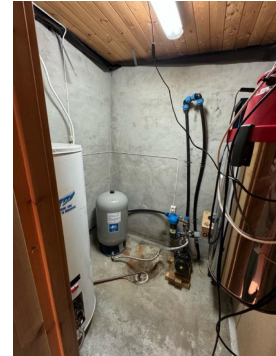
Det er sentralstøvsuger i boligen. Vannpumpe og trykktank er skiftet rundt 2019, arbeidene er utført som egeninnsats og alder på det nye utstyret er ukjent.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Varmesentral

Luft til luft- varmepumpe i stuen i hovedetasjen fra 2024- Luft-til-luft-varmepumpe fra ca. 2008 i gang i underetasjen. Elektriske varmekabler i vaskerom og badet i underetasjen, og i badet i hovedetasjen. Vedovner i stuen i hovedetasjen og i kjellerstuen. Ellers el. ovner.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- De elektriske varmekablene og varmepumpen i underetasjen er eldre.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler deksel over el koblinger, og det er registrert at vanntilkoblinger på toppen har store mengder irr og noe rustskader.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Tanken og koblinger anbefales kontrollert.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter antagelig fra byggeperioden, står i teknisk rom i underetasjen.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Andre installasjoner

Downlights i stuen og kjøkken i hovedetasjen, og badet i underetasjen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Downlights er skiftet som egeninnsats opplyser eier.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør vurderes kontrollert av fagfolk.



## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1976

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

Nei

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

**Ja** Det ble skiftet sikringer, skiftet inntak til 3-fas og lagt ut strøm til garasjen ca. 2008 av faglærte, i 2019 ble det etablert ladepunkt for elbil av faglært (arbeidene ble utført på dugnad), og eier har skiftet en del downlights som egeninnsats det siste året.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, 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 varmtvannsbereder, jmfør 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?

**Ja** Det foreligger ikke fullstendig informasjon om når det er utført arbeider på det elektriske anlegget eller om det er utført av fagfolk. Det anbefales å forsøke å fremskaffe samsvarserklæringer på utførte arbeider.

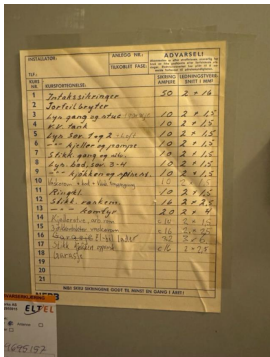
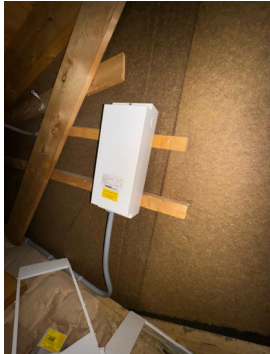
### Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10



## 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 beforingen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og grunnmur av betong.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.





# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av betong og natursteinsmur.

Muren rundt biloppstillingsplass ble gjenoppbygget med ny etter den gamle raste ut i 2017.

### Vurdering av avvik:

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

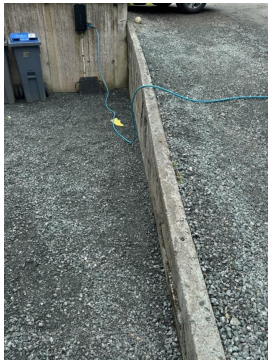
### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Terrengforhold

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er vannledninger og avløpsledninger av plast tilknyttet privat septiktank og brønn.

Avløpsledning ble skiftet fra ca. 50 cm utenfor huset og til septiktank når denne ble skiftet i 2023, alder på vannledningen er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

Å få utført en kontroll av brønnvann bør vurderes. Ytterligere kontroll av vannledninger anbefales utført.

## ! TG 1 Septiktank

Det ligger en septiktank i glassfiber nedgravd på nedsiden av huset.

Tanken har tidligere vært i bruk på en anleggsplass i ca. 6 måneder tidligere, og ble lagt ned på eiendommen i 2023.

# Tilstandsrapport





# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
1988

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Standard

Garasje med carport, som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv i garasjen, yttervegger av bindingsverk kledd med panel, saltak som er tekket med betongstein, vinduer med isolerglass i trekarm, leddport i tre med el. portåpner og innlagt strøm.

### Vedlikehold

Garasjen fremstår normalt vedlikeholdt, og vanlig vedlikehold må påregnes i tiden fremover.

## Tilbygg / modernisering

2021    Tilbygg    Tilbygget med carport-delen.

## Sommerstue under terrasse



### Anvendelse

**Byggeår**  
2020

**Kommentar**  
Opplyst av eier

### Standard

Sommerstue som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, yttervegger av betong og lettklinkerbetong/leca, flatt tak av betong som utgjør deler av terrassen, vinduer med isolerglass i trekarm, og terrassedør med isolerglass i trekarm.

Stuen er innredet med panel på vegger og i himlingene, og har innlagt strøm.

### Vedlikehold

Stuen har behov for vedlikehold utvendig.



# 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

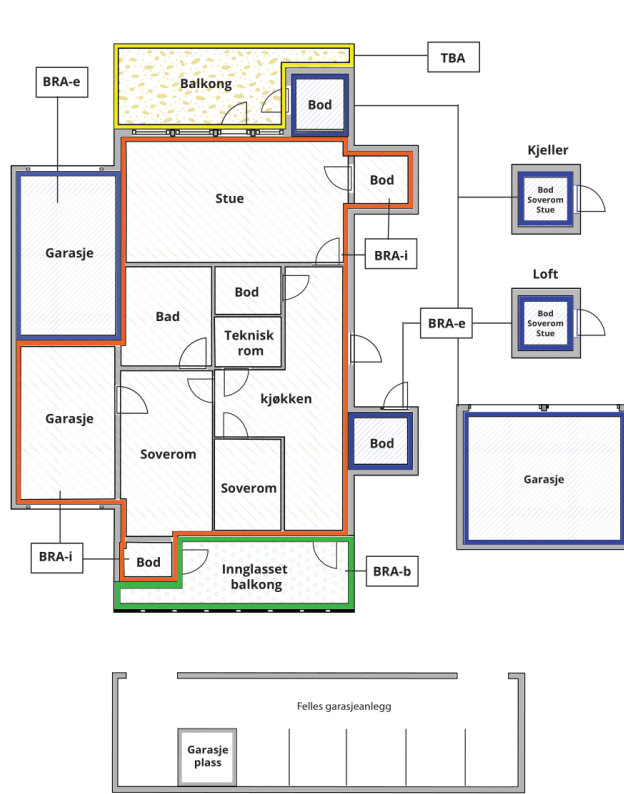
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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	100			100	70		100
Underetasje	89	20		109			109
<b>SUM</b>	<b>189</b>	<b>20</b>			<b>70</b>		<b>209</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>209</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/trapperom, Stue, Kjøkken, Gang, 3 Soverom, Bad, Trapperom		
Underetasje	Gang/trapperom, Kjellerstue, 2 Soverom, Bad, Vaskerom, Entré, 2 Boder, Teknisk rom	Sommerstue under terrasse	

### Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

*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)				
1. Etasje		45		45	28		45
<b>SUM</b>		<b>45</b>			<b>28</b>		<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

### Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Carporten er ikke søkt om eller godkjent hos kommunen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

## Sommerstue under terrasse

### 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)				
1. etasje	20			20			20
<b>SUM</b>	<b>20</b>						<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stue	

### Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Sommerstuen er ikke søkt om eller godkjent hos kommunen.



### 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:

### 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	176	33
Garasje	0	45
Sommerstue under terrasse	0	20

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.7.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Tomas Aadland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	67	31		0	1523.5 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Steglet 33

### Hjemmelshaver

Aadland Tomas, Aadland Veronika Bakervik  
Gjerde

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	67	33		0	403 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Steglet 33

### Hjemmelshaver

Aadland Tomas, Aadland Veronika Bakervik  
Gjerde

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i ett veletablert boligfelt på Hatvik.

Fra eiendommen er det kort avstand til muligheter for bading og båtliv ved Hatvikneset.  
Det er ca. 5 minutters kjøretur inn til Os sentrum med alle sine butikker, serverings-, service- og kulturtilbud.

Det er bussforbindelse i hovedvei.

### Adkomstvei

Privat til offentlig vei

### Tilknytning vann

Tilknyttet privat anlegg med brønn.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet privat avløpssystem med septiktank.

### Regulering

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

### Om tomten

Stor eiet tomt med flere bruksnummer, som er opparbeidet med gruset innkjørsel, biloppstillingsplasser og inngangsparti.  
I hagen er det store terrasser, noe oppgravede arealer på nedsiden av huset, store plener på baksiden av garasjen og noe naturtomt.

Parkering i garasje med carport, og på biloppstillingsplasser.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, grunnmurer av pusset 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

2007

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke ferdig fylt ut/oversendt takstmannen når rapporten ble ferdigstillet.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler	17.07.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger, kopi av matrikkelrapport og tegninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Eier	12.07.2024	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	12.07.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.09.1975	Fremvist for takstmann	Gjennomgått		Nei
Tegninger Garasje	02.02.1982	Fremvist for takstmann	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.07.2024	Dok.kilde lagt inn fra <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a>	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.07.2024	Situasjonskart hentet fra Bjørnafjorden Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DQ9278>

## 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

Steglet 33, 5211 OS

21 Jul 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Steglet 33	Steglet 33	

## 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?

15/11-2007

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.

2007

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Aadland, Tomas

Medselger

Aadland, Veronika Bakervik

## Forbehold

---





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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2021

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet toalett begge bad, skiftet baderomsinnredning bad oppe

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2024

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Byttet til nytt dusjkabinett

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2024

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet spotter i tak

## 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

**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**

Skiftet ytterdør på dugnad

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Vestafjell as

**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

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

Skiftet ytterdør kjeller på dugnad

**4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Vestafjell as

**4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

**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

#### Beskriv feilen og omfanget

Jordfeil i garasjen som ble utbedret og meldt inn til bkk som ordnet.

### 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

2008

#### 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet inntak til 3 fas, byttet inntaksikringer og alle sikringer i sikringsskap i huset. Lagt strøm til garasje og nytt sikringsskap i garasjen.

#### 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mikal Tønjum as

#### 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 10.2.2 Årstall

2024

#### 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet spotter i tak stue og bad i kjeller. Skiftet brytere til lys tak stue og vinduer stue, skiftet bryter til lys bad nede og varme kabel gulv. Skiftet bryter varmt vanns bereder.

#### 10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 10.3.2 Årstall

2007

#### 10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet diverse stikkontakter i løpet av de siste 17 årene



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

Brønn

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Brudd på vannrør utvendig

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet vannpumpe og trykktank, brukt ukjent alder

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2024

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet VVB på dugnad med faglært arbeider

13.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2 Årstall

2024

13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert ny vask på kjøkken

## Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





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

Tanken er gravd opp og fjernet

**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

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2008

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Montert varmepumpe i kjeller

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Varmepumpespesialisten as

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**16.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.2.2 Årstall**

2024

**16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Montert varmepumpe stue

**16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Legios as

**16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**16.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.3.2 Årstall**

2010

**16.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet ildsted stue på dugnad med faglært

**16.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Ingen firma

**16.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

## 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**

Montert ny vedovn

## 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?**

Registrert moderat mengde skjeggkre og mus ved lave ute temperaturer om vinter

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Carport i garasjen og hagestue er ikke byggemeldt

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

Ja  Nei

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



Ja  Nei

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Rørøppløp til septikk ute, rør til vask og avløp kjøkken. Rørtilkobling vann inn til wc begge bad og vann til vask bad oppe.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Sprekk i mur på nedsiden av eiendom, skader på hagemurer rundt på eiendommen.

## 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 93858424

# Egenerklærings skjema

Name  
**Aadland, Tomas**

Date  
**2024-07-21**


Identification

 Aadland, Tomas

Name  
**Aadland, Veronika Bakervik  
Gjerde**

Date  
**2024-07-21**

Identification

 Aadland, Veronika Bakervik  
Gjerde



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Aadland, Tomas

21/07-2024

BANKID

Aadland, Veronika Bakervik

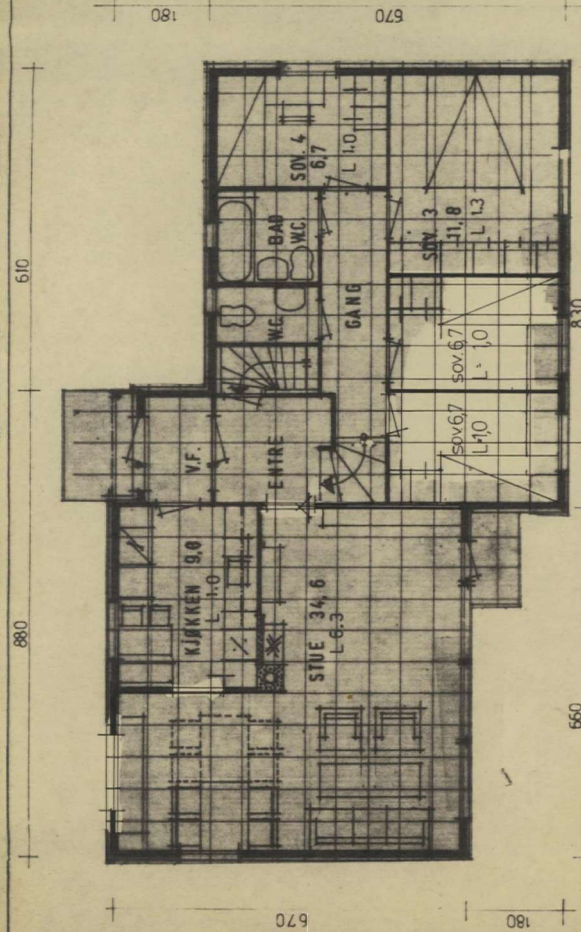
09:27:11

BANKID

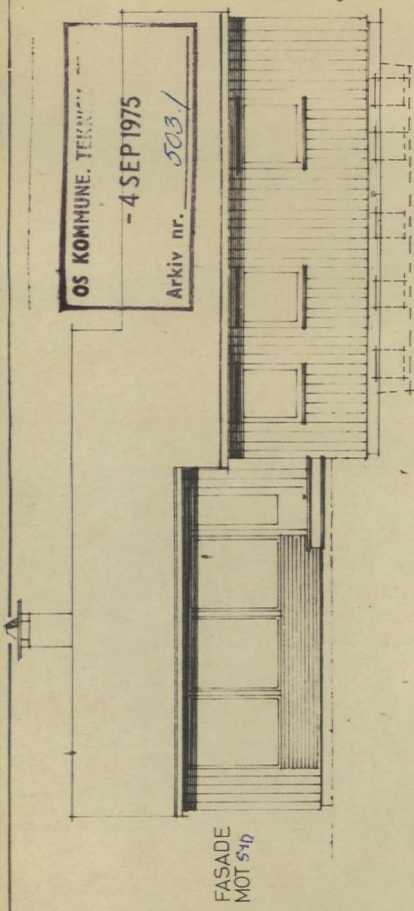
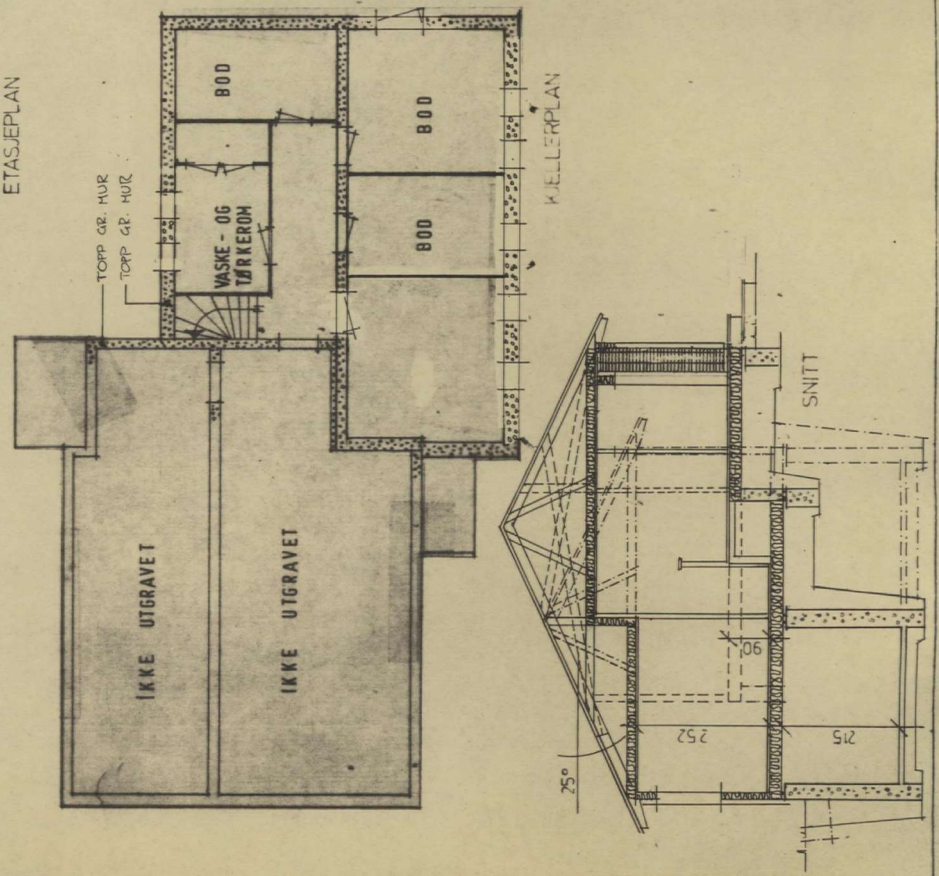
Gjerde

21/07-2024

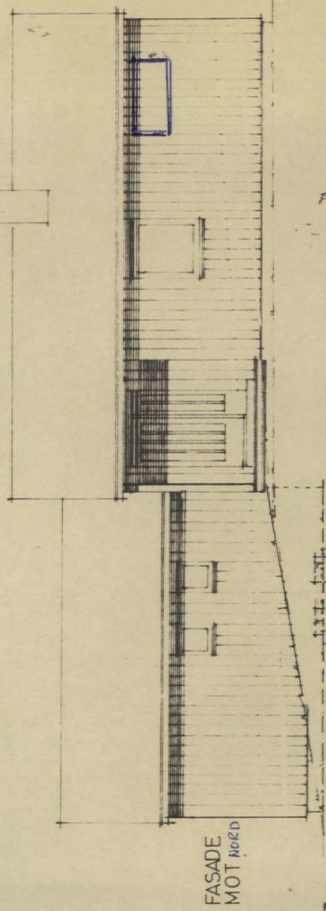
09:33:28



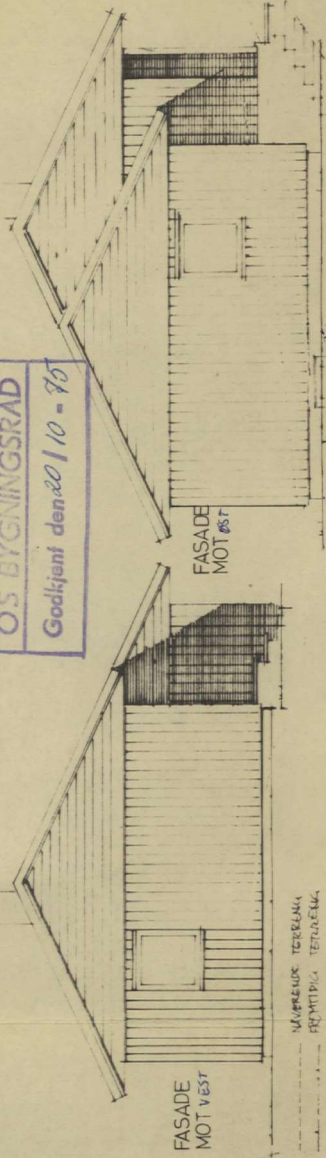
ETASJEPLAN



OS KOMMUNE. TEKNIKKONTOR  
- 4 SEP 1975  
Arkiv nr. 503/



OS BYGNINGSRÅD  
Godkjent den 20/10 - 75



MÅPENSUR TERNÅLA  
REMYTICA TERNÅLA

**HIBA**

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

Prosjekt: **REV. HIBA 22+** Tegning nr.: **22-04** Målestokk: **1:100**

Tegning vedr.: **PLAN, SNITT OG FASADER** Bergen, den **15/8-75**

Byggherre: **ARVID MJÅNES** Oppdrag nr.: **195/75**

Byggesett: **OS** B. nr.: **273/74** Rettet den

Rettsler: **REV. UT FRA OPPDR, NR. 273/74**

Levanderer: **ODD TØSDAL A/S, 5200 OS** EDS

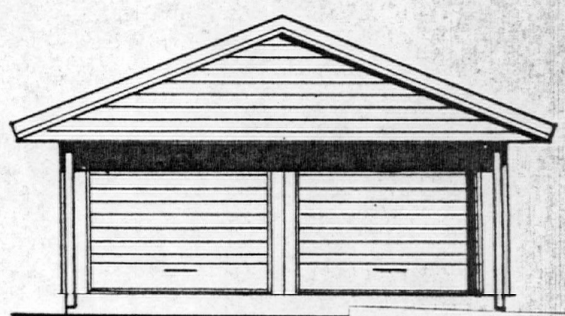
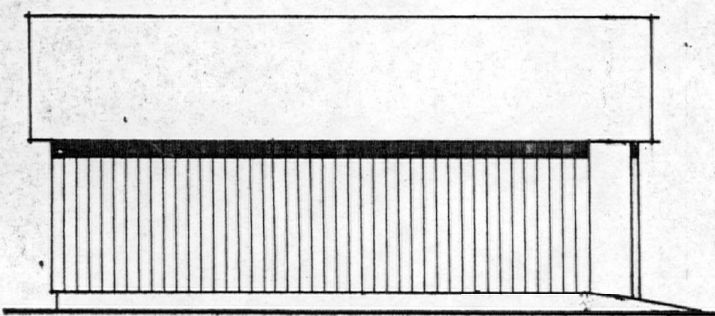
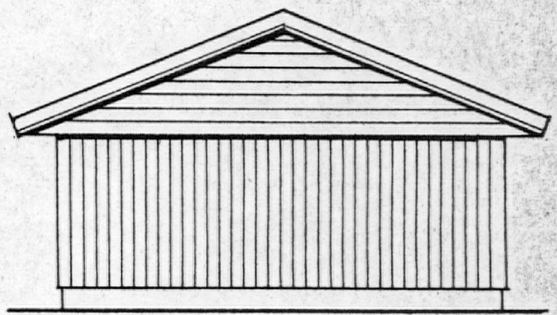
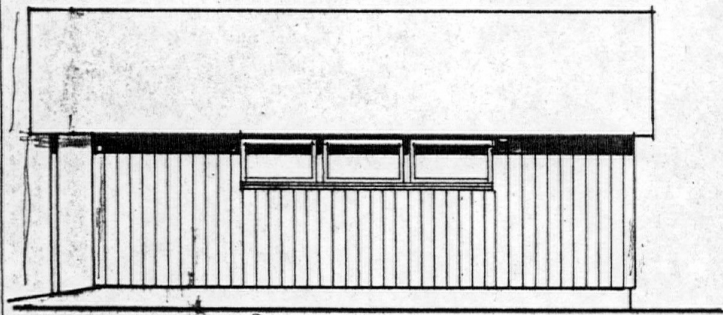
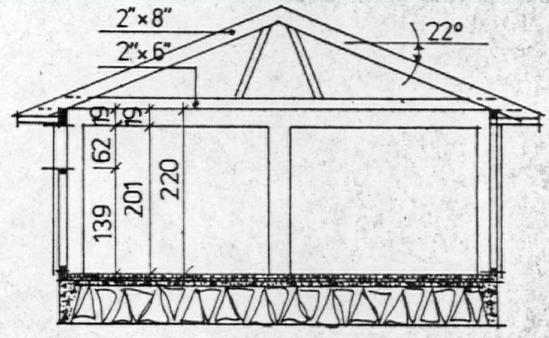
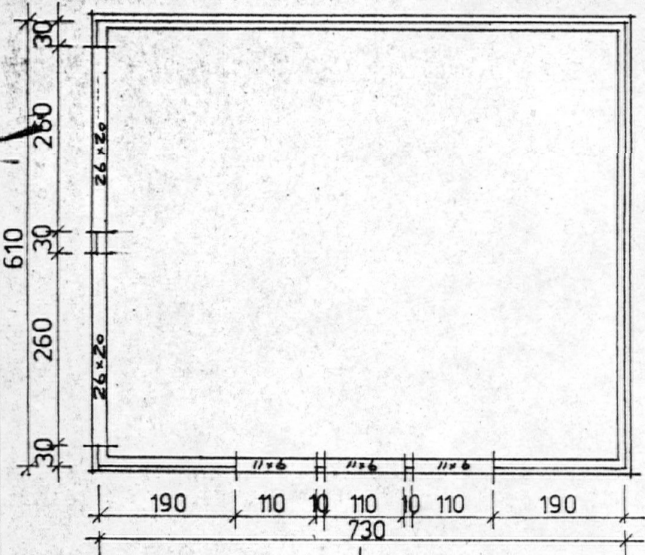


OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.

-2 FEB. 1982

Arkiv nr.

511



OS BYGNINGSRÅD  
Godkjent ved bygningsjefen  
Os, den 27/4-82

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

<b>Eigedom</b> (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	67/31
<b>Adresse:</b>	Steglet 33, 5211 OS

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

<b>KOMMUNEPLAN</b>	
Arealbruken for egedomen er fastsett til	LNF

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

<b>REGULERINGSPLAN</b>	
<input type="checkbox"/> Egedomen er regulert til :	
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> JA	
<input type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	20090400 Steglet



**BJORNA  
FJORDEN**

KOMMUNE





# Reguleringsplankart

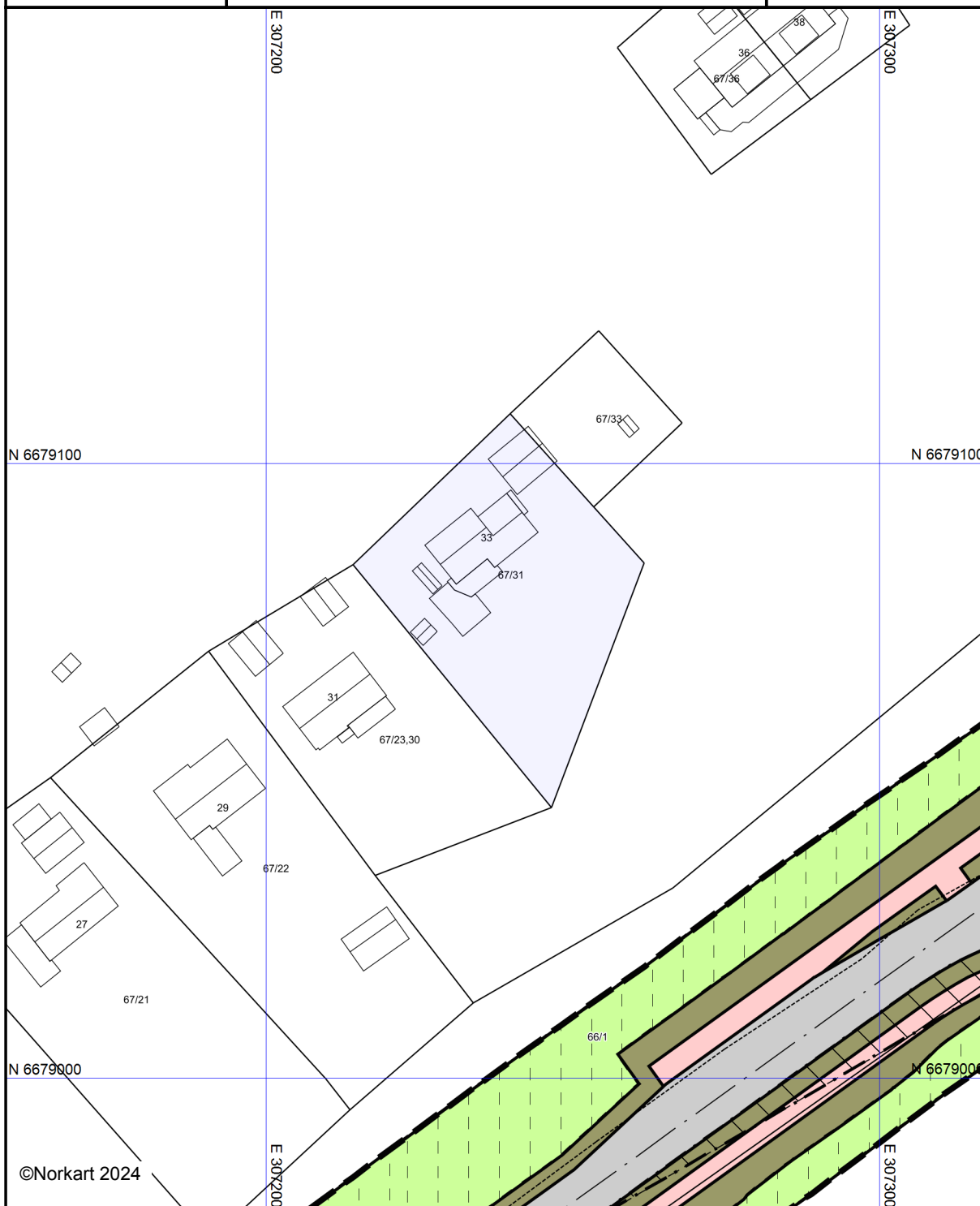
N



UTM-32

Bjørnafjorden kommune

Eiendom: 67/31  
Adresse: Steglet 33  
Dato: 08.07.2024  
Målestokk: 1:1000






©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje



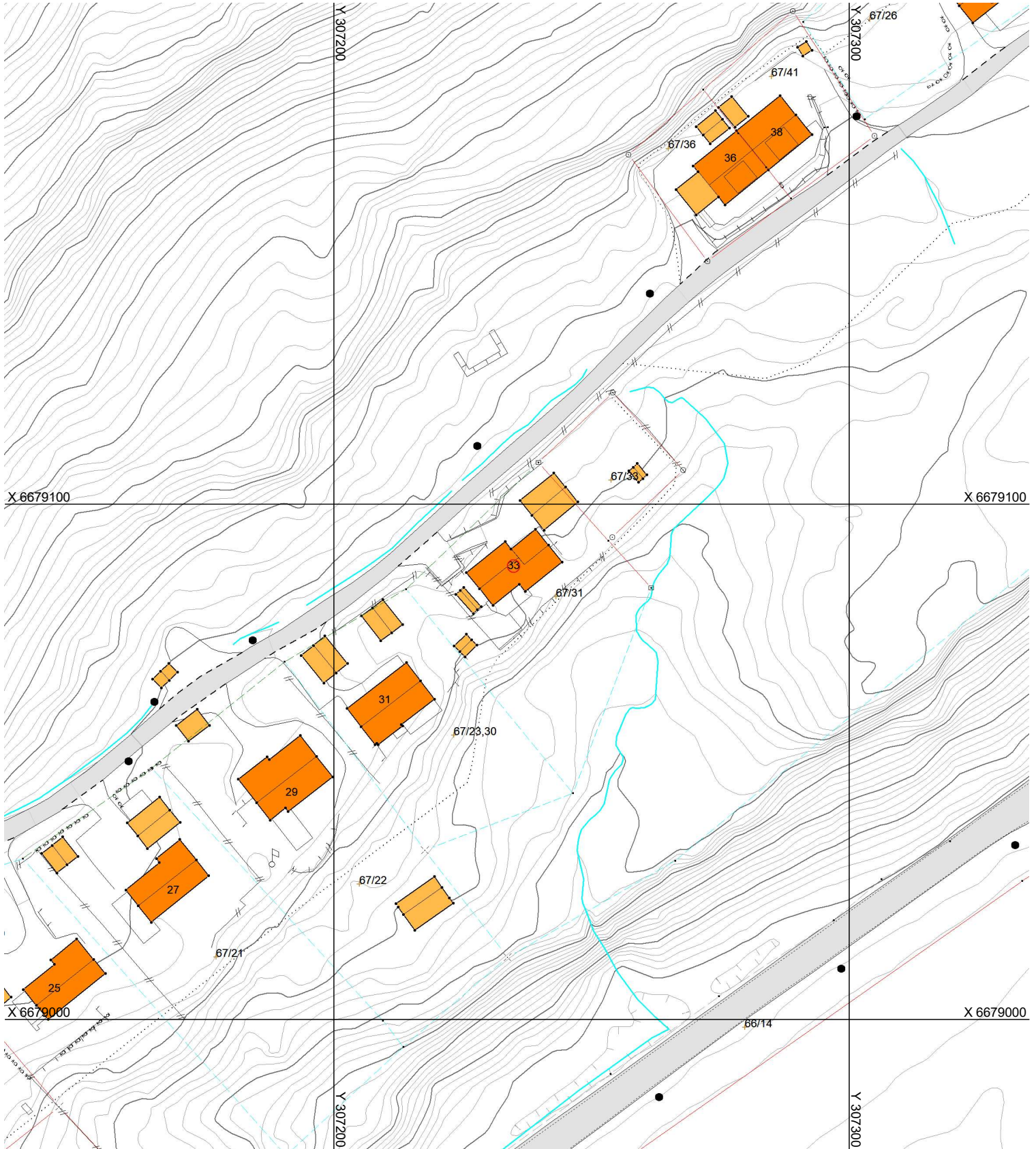
Gnr/Bnr: 67/31

Adresse: Steglet 33

Målestokk: 1:1000

Dato: 09.07.2024

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



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Bygning



Eiendomsgrense målt (sikker)



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Eiendomsgrense kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding