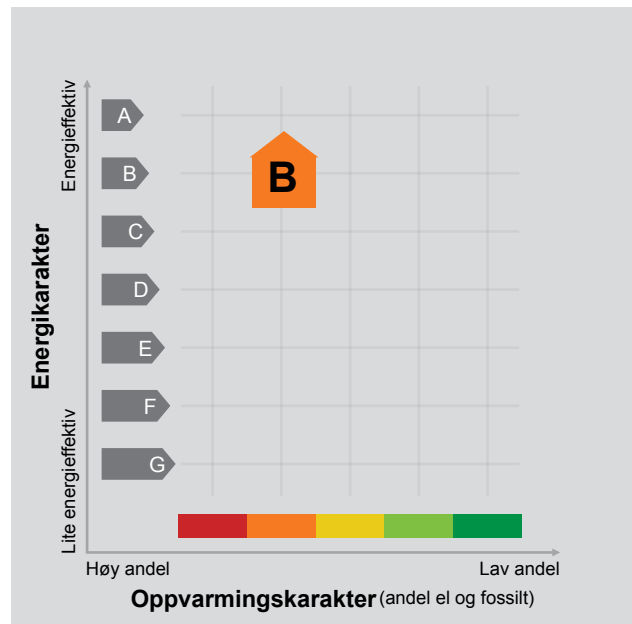


# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Prestanesvegen 96       |
| Postnummer        | 5392                    |
| Sted              | STOREBØ                 |
| Kommunenamn       | Austevoll               |
| Gårdsnummer       | 43                      |
| Bruksnummer       | 895                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 300297484               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-37799 |
| Dato              | 11.10.2024              |



**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. Berekingane 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, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

## Målt energibruk 10 728 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

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 varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| 10 066 kWh elektrisitet       | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin          | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pelletar/halm/flis) | 500 liter ved          |

# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Prestanesvegen 96, 5392 STOREBØ

 AUSTEVOLL kommune

 gnr. 43, bnr. 895

## Markedsverdi

**3 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.07.2024

Rapportdato: 11.07.2024

Oppdragsnr.: 22128-1033

Referansennummer: UH3324

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref: Espen Rikstad



7-Fjellstakst as



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.



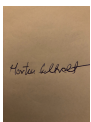
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

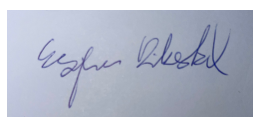
## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411

### Medansvarlig



Espen Rikstad  
Uavhengig Takstingeniør  
espen@7fjellstakst.no  
994 88 591



# 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

Rekkehus over to plan med garasje.  
Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, terrasse og balkong.

Bygningen har støpt gulv på fast masser, yttervegg i bindingsverk med liggende kledning.  
Pultak tekket med steinbelagt stålpanner.

Boligen er oppført i 2013, og dens tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt ivaretatt.

## Kjedehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde og drone.

Taktekkingen består av steinbelegat stålpanner fra bygge år uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall.

Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Det er montert stigeledd på tak.

Stålpiper over tak.

Takrenner og nedløp av lakkert aluminium fra byggeår med nedløp til terreng.

Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende trekledning fra byggeår.

Kledning fremstår fagmessig utført.

Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte.

Det var på befaringdagen påbegynt vedlikehold av kledning.

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon med pultak.

Det er undertak av trebord.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.

Takgjennomføringer er sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vinduer med isolert 2-lagsglass, fra byggeår og 2017.

Glass og karm er undersøkt.

Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør og balkong dører med glassfelt.

Tett dør til ekstern bod.

Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Balkong og terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue, soverom og bakkeplan.

Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.

Støpt og flislagt platå ved inngangsdør.

Kontrollert for utførelse.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendig gulv med ulike overflater, parkett, laminat og fliser.

Vegger og himling av malte plater

Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Det er noe bruksslitasje som er i tråd med alder. Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.

Horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende dagens krav.

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Boligen er oppført etter det ble krav om radon tiltak.

Det er opplyst om at boligen har radonbrønn i vaskerom / teknisk rom og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av radonsperre.

Isolert stålpipeline og frittstående rentbrennede peisovn montert i stue.

Kontrollert for slitasje, avvik og sikkerhet.

Rom under terreng brukt som bod.

Gulv utført med støpt betong.

Vegger av betong og malt plater.

Himling i malte plater.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner.

Bad og vaskerom beskrives hver for seg. Ekstern bod omhandles her.

Det er ikke tatt hulltaking da det er fysisk ikke mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

Det er ikke observert sopp, råte eller skadedyr.

Overflater på gulv, vegger og himling er sjekket for riss, sprekker, setninger og fuktskjolder med godt resultat.

Ventiler og tilluft er også kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje.

Innvendig trapp er funksjons testet

Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Innvendig dører av ulik type.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom / teknisk rom i underetasje med fliser på gulv og vegger av malt plater og betong. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

Sluk er plassert ved vaskemaskin og fall til sluk sjekket med laser.

Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasje med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Det er varme i gulv, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og vegghengtoalett.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.

Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.

Undersøkt for slitasje og skader.

Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkenet med glatte fronter fra byggeår.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/frys, oppvaskemaskin og avfallskvern.

Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har rør-i-rør vannrør fra byggeår. Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje. Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje. Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder.

Boligen har balansert ventilasjons anlegg med varmegjenvinning. Anlegget er plassert på vaskerom / teknisk bod. Undersøkt enkelt rom for vedr. ventilering og anlegg for funksjonssvikt.

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder, plassert i stue. Kontrollert for funksjon, slitasje og alder. Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom. Undersøkt for alder, plassering, avdripp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling. VVB er tilkoblet med stikkontakt. Dette var en godkjent løsning på monterings tidspunktet. Sikringsskap med automatsikring og overspenningsvern. Anlegget er plassert på vaskerom / teknisk rom. Røykvarsling og brannslukningsutstyr er montert. Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser. Opprinnelig drenering fra byggeår. Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.

Fundament er ikke synlig for kontroll. Grunnmur av støpt betong. Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Boligen er plassert i skrående terreng. Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 128 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 128 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 750 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Kjedehus

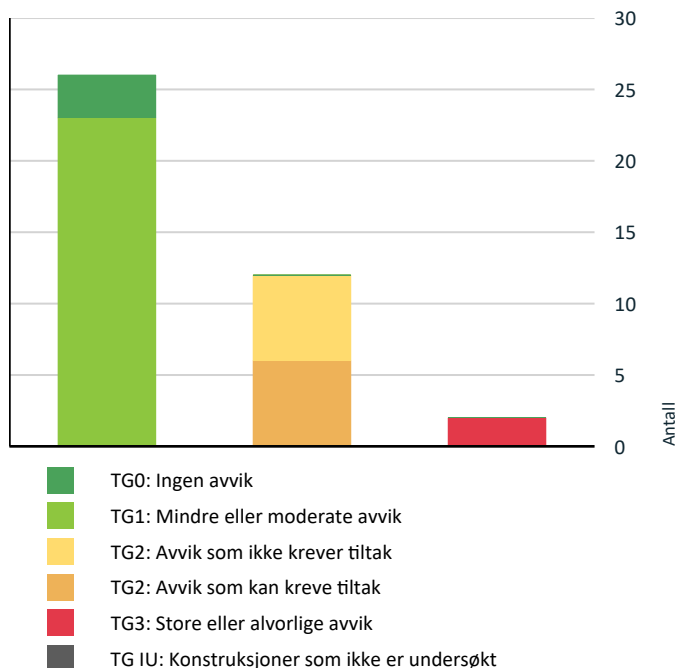
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod i 1. etasje er bygget om til soverom og utvendig bod. Det å bygge om et sekundær rom til et primær rom, er et søknadspliktig endring.



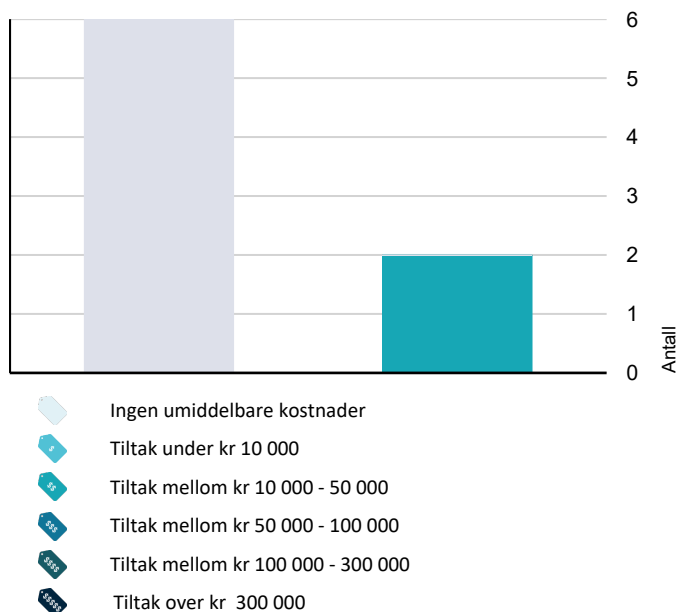
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til gjeldene forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom / teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



**Byggeår**  
2013

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

2017      Modernisering      Endret disponibelt rom til soverom.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde og drone.  
Taktekkingen består av steinbelegat stålpanner fra bygge år uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall.  
Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

#### Vurdering av avvik:

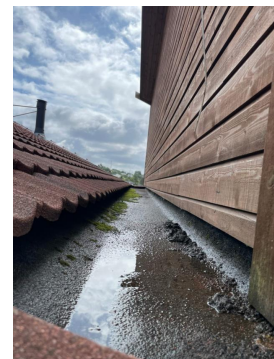
- Det er avvik:

Overgang mellom renne og takteking ved ekstern bod har noe lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler videre undersøkelse og det må påregnes utbedring av avvik for å ikke få fuktskader i konstruksjonen.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert stigetrinn på tak.  
Stålpipes over tak.  
Takrenner og nedløp av lakkert aluminium fra byggeår med nedløp til terreng.  
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør monteres løvfanger på taknedløp.

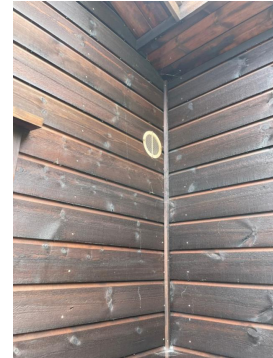
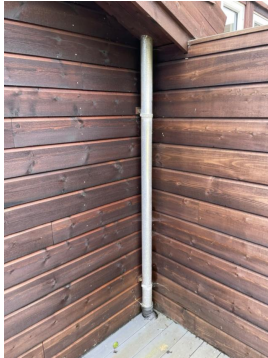
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende trekledning fra byggeår. Kledning fremstår fagmessig utført. Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte. Det var på befaringdagen påbegynt vedlikehold av kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon med pultak. Det er undertak av trebord. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Takgjennomføringer er sjekket for fuktskjold og andre avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er målt 21 wt-% i overgang for renne og undertak i ekstern bod.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler videre undersøkelse og lokal utbedring for å hindre fuktinntrenging.



# Tilstandsrapport



Dør til ekstern bod står ubeskyttet og har fått fuktskader i nedre kant. Entredør har glippe mellom dørblad og karm. Det er en del rust på hengslene på dørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes at dør til bod må byttes, før fuktskadene utvikler seg. Entredør må justeres slik at det ikke trekker inn kald luft.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 1 Vinduer

Vinduer med isolert 2-lagsglass, fra byggeår og 2017. Glass og karm er undersøkt. Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.



## ! TG 3 Dører

Ytterdør og balkong dører med glassfelt. Tett dør til ekstern bod. Karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

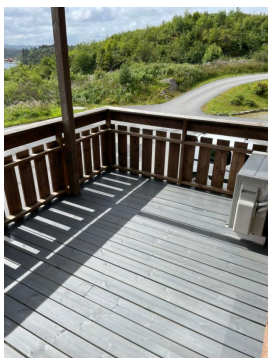
# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue, soverom og bakkeplan.

Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.



## TG 2 Andre utvendige forhold

Støpt og flislagt platå ved inngangsdør.  
Kontrollert for utførelse.

### Vurdering av avvik:

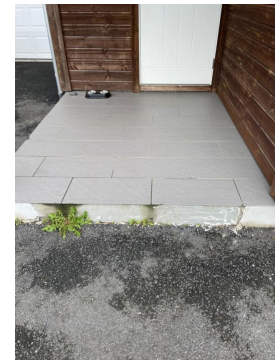
- Det er avvik:

Det har falt av puss.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler lokal utbedring, med ny puss.



## INNVENDIG

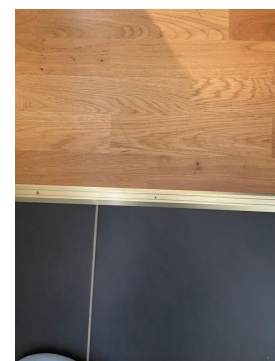
### TG 1 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, parkett, laminat og fliser.

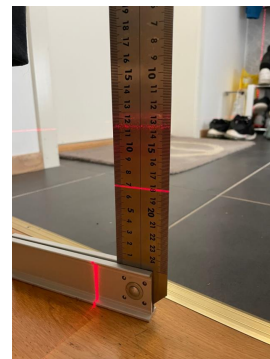
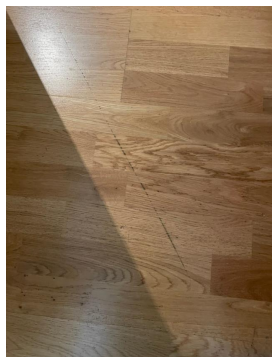
Vegger og himling av malte plater

Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Det er noe bruksslitasje som er i tråd med alder.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende dagens krav.



## ! TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon. Boligen er oppført etter det ble krav om radon tiltak. Det er opplyst om at boligen har radonbrønn i vaskerom / teknisk rom og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på radon utførelse.

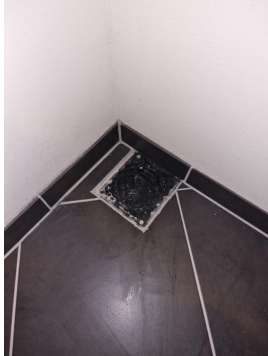
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å innhente dokumentasjon.

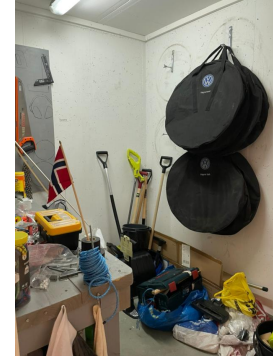
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpip og frittstående rentbrennede peisovn montert i stue.  
Kontrollert for slitasje, avvik og sikkerhet.



## ! TG 1 Innvendige trapper

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe brukslitasje.  
Innvendig trapp er funksjons testet  
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.



## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng brukt som bod.

Gulv utført med støpt betong.

Vegger av betong og malt plater.

Himling i malte plater.

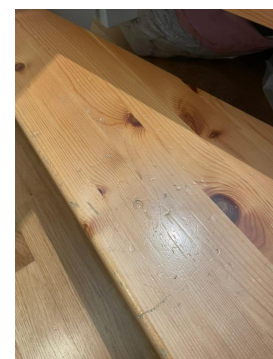
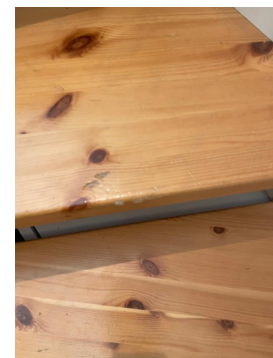
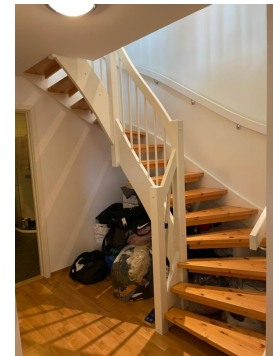
Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater  
vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner.

Bad og vaskerom beskrives hver for seg. Ekstern bod omhandles her.  
Det er ikke tatt hulltaking da det er fysisk ikke mulig pga. tilliggende  
konstruksjoner.

Det er ikke observert sopp, råte eller skadedyr.

Overflater på gulv, vegger og himling er sjekket for riss, sprekker,  
setninger og fuktskjolder med godt resultat.

Ventiler og tilluft er også kontrollert.





# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører av ulik type.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

#### Generell

Vaskerom / teknisk rom i underetasje med fliser på gulv og vegger av malt plater og betong.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin.



### UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje



### UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

## TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved vaskemaskin og fall til sluk sjekket med laser.  
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

#### Vurdering av avvik:

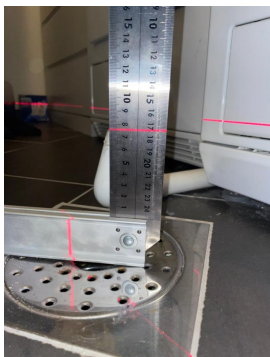
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.



## UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

### ! TG 1 Ventilasjon

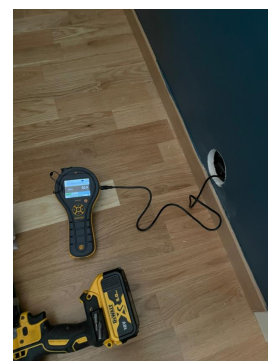
Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.



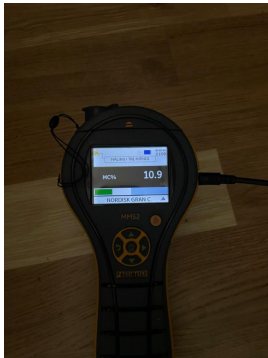
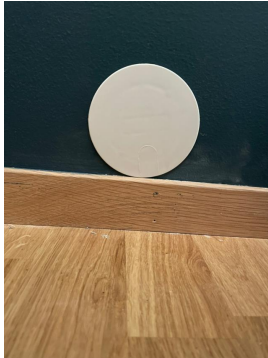
## UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

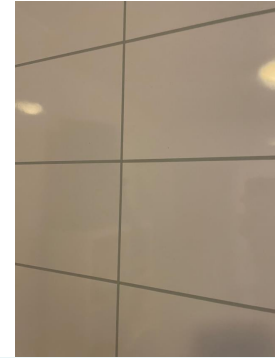
Bad i underetasje med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Det er varme i gulv, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og vegghengttoalett.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser. Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sokkel på dusjdørene hindrer lekkasjevann fra øvrige punkter tilgang til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det anbefales å fjerne silikon fuge under sokkel på dusjdørene.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

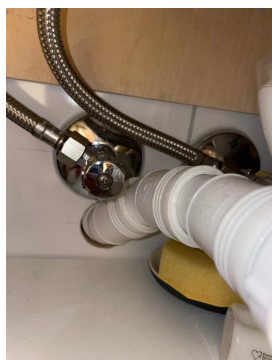
Det er manglende mansjett rundt avløpsrør fra vask.

Det er tatt hulltaking i tettesjiktet for stikkontakt i våtsonen, dette er ikke en dokumentert godkjent løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Anbefaler jevnlig tilsyn.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over. Undersøkt for slitasje og skader.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.



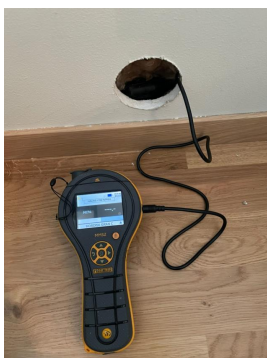
# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet med glatte fronter fra byggeår.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/frys, oppvaskemaskin og avfallskvern.  
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

Manglende fuktsperre under benkeplate ved oppvaskemaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med bruksslitasjen, anbefaler å montere fuktsperre for å ikke få mer fuktighet i benkeplaten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

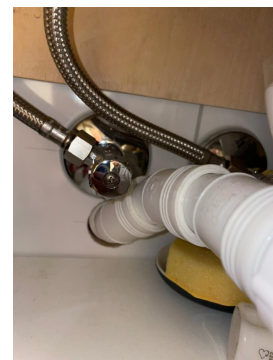
### ! TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør vannrør fra byggeår.  
Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje.



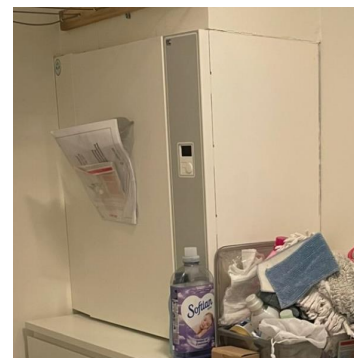
### ! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.  
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder.



### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjons anlegg med varmegjenvinning.  
Anlegget er plassert på vaskerom / teknisk bod  
Undersøkt enkelt rom for vedr. ventilering og anlegg for funksjonssvikt.



### ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

# Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder, plassert i stue.  
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

## Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



## ! TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom.  
Undersøkt for alder, plassering, avdripp, fukt skjolder og elektrisk tilkobling.  
VVB er tilkoblet med stikkontakt. Dette var en godkjent løsning på monterings tidspunktet.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! 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.*

Sikringsskap med automatsikring og overspenningsvern.  
Anlegget er plassert på vaskerom / teknisk rom.

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.  
**2013**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det elektriske arbeidet på disponibelt rom / soverom, er utført som en vennetjeneste av faglært elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er samsvarserklæring på det originale anlegget. Ikke på tilleggsarbeidet som er utført på soverom 1. etasje.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

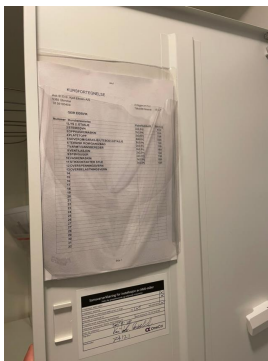
## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**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 Anbefaler utvidet el-kontroll pga. det er utført arbeid på anlegget hvor det ikke er samsvarserklæring på.**

## Generell kommentar

Prisestimat gjelder for utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



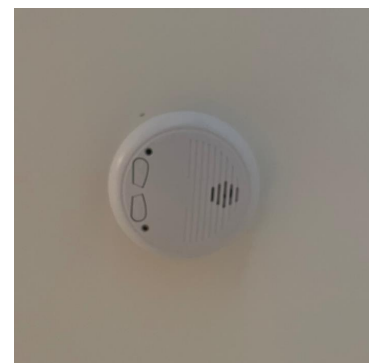
## TG 0 Branntekniske forhold

*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.*

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er montert.  
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

### TG 1 Drenering

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

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ikke synlig for kontroll.  
Grunnmur av støpt betong.  
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.



## ! TG 2 Terrengforhold

Boligen er plassert i skrående terreng.  
Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

### Vurdering av avvik:

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

Bakside har fall inn under terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**128 m<sup>2</sup>/102 m<sup>2</sup>**

*Kjedehus: Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bod, Entré,  
Garderobe, Bad, Garasje, Vaskerom*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 750 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 800 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**3 750 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**3 750 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen har en landlig beliggenhet på Prestaneset i Austevoll kommune.

Enheten ligger fint til i etablert boligfelt.

Det er kort vei til barnehage, fritidsaktiviteter og lokalt sentrum.

Eiendommen fremstår normalt vedlikeholdt.

Boligens størrelse gjør den aktuell for ulike brukergrupper, inkludert barnefamilier.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| Stipulerte utgifter til forsikring, fellesutgifter og vedlikehold | Kr.        | 42 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                            | <b>Kr.</b> | <b>42 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Kjedehus

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 3 750 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 300 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Kjedehus</b>  | <b>Kr.</b> | <b>3 450 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 450 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 350 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>350 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 800 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

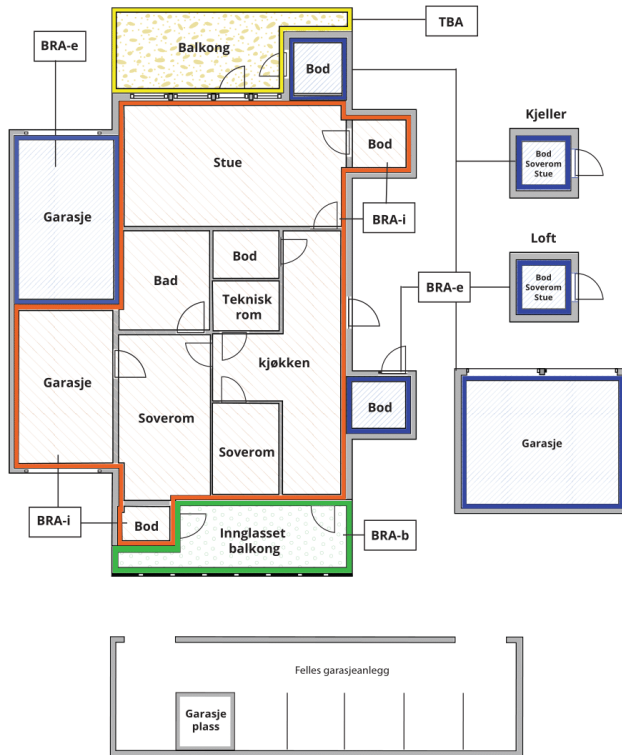
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedehus

### 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      | 56                            | 4                           |                            | 60  | 56                              | 6                           | 66              |
| Underetasje    | 46                            | 22                          |                            | 68  |                                 |                             | 68              |
| <b>SUM</b>     | <b>102</b>                    | <b>26</b>                   |                            |     | <b>56</b>                       | <b>6</b>                    | <b>134</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>128</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje   | Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2  | Bod                         |                            |
| Underetasje | Entré / gang, Soverom , Garderobe , Bad , Soverom 2, Vaskerom / teknisk rom | Garasje , Bod               |                            |

### Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaringsdato.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

#### Underetasje

Entre / gang: 11,9  
Soverom 1: 7,5  
Soverom 2: 11,5  
Garderobe: 1,4  
Bad: 6,6  
Vaskerom / teknisk rom: 4,1

Ekstern garasje: 16,2  
Ekstern bod: 5,1

#### 1. etasje

Stue / kjøkken: 37,8  
Soverom 3: 7,5  
Soverom 4: 8,0

Ekstern bod: 4,2  
Balkong: 7,7  
Terrasse: 48,5

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Bod i 1. etasje er bygget om til soverom og utvendig bod.  
Det å bygge om et sekundær rom til et primær rom, er et søknadspliktig endring.

#### 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

#### 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) |
|----------|------------|------------|
| Kjedehus | 99         | 29         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 02.7.2024 | Espen Rikstad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 4625 AUSTEVOLL | 43   | 895  |      | 0    | 365 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Prestanesvegen 96

### Hjemmelshaver

Iden Jørn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrasket beliggenhet i veletablert boligområde.  
Kort avstand til kjøpesenter, skole, barnehage og ulike arbeidsplasser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i område med boligbebyggelse og noe næring.

### Om tomten

Tomten er plassert i lett skrående terreng, opparbeidet med terrasse og asfaltert vei.

## Siste hjemmelsovergang

| År   | Type                 |
|------|----------------------|
| 2017 | Ophør av samboerskap |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     | 01.07.2024 |           | Gjennomgått | 10    | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  | 02.07.2024 |           | Innhentet   | 1     | Nei     |
| Eier              | 02.07.2024 |           | Fremvist    | 1     | Nei     |
| Ordrebekreftelse  | 01.07.2024 |           | Fremvist    | 2     | Nei     |
| Infoland.no       | 02.07.2024 |           | Innhentet   | 1     | Nei     |
| Samsvarserklæring | 02.07.2024 |           | Fremvist    | 1     | Nei     |
| Tegninger         | 27.05.2011 |           | Fremvist    | 4     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrاد: 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/UH3324>

## 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

Prestanesvegen 96, 5392 STOREBØ

20 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

| Adresse           | Postadresse       | Enhetsnummer |
|-------------------|-------------------|--------------|
| Prestanesvegen 96 | Prestanesvegen 96 |              |

## 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?

Mars 2016

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.

Frå mars 2016 til dags dato

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Hovedselger

Iden, Jørn

## 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

### Beskriv feilen og omfanget

Tegn til fukt i utvendig bod. Lekket inn ved ein skrue.

**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**

Omgjorde bod til disponibelt rom

**4.1.2 Årstall**

2017

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Satt inn nytt vindu i forbindelse med at ein omgjorde bod til disponibelt rom.

## 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

**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

Omgjorde bod til disponibelt rom

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Låg opp nye stikkontakter og spotter i forbindelse med at ein omgjorde bod til disponibelt rom. Vennetjeneste av faglært elektriker.

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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



- 16.1.1 **Navn på arbeid**  
Ventilasjonsanlegg
- 16.1.2 **Årstall**  
2021
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært     Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Bytta rotormotor i ventilasjonsanlegget. Samt rens av ventilasjonsanlegget.
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Ventilasjon service Austevoll
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja     Nei
- 16.2.1 **Navn på arbeid**  
Varmepumpe
- 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**  
Bytta glidelager i varmepumpa.
- 16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Fedøy elektro
- 16.2.6 **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

## 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?**

Sølv-/skjeggkre. Enkelte individ.



- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25.1.1 **Navn på arbeid**  
Omgjorde bod til disponibelt rom
- 25.1.2 **Årstall**  
2017
- 25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Omgjorde bod til disponibelt rom. Satte inn nytt vindu og låg opp nye stikkontakter og spotter.
- 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
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94151964**



# Egenerklærings skjema

Name

Iden, Jørn

Date

2024-10-20

Identification

 Iden, Jørn



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Iden, Jørn

20/10-2024  
11:01:28

BANKID



Austevoll kommune

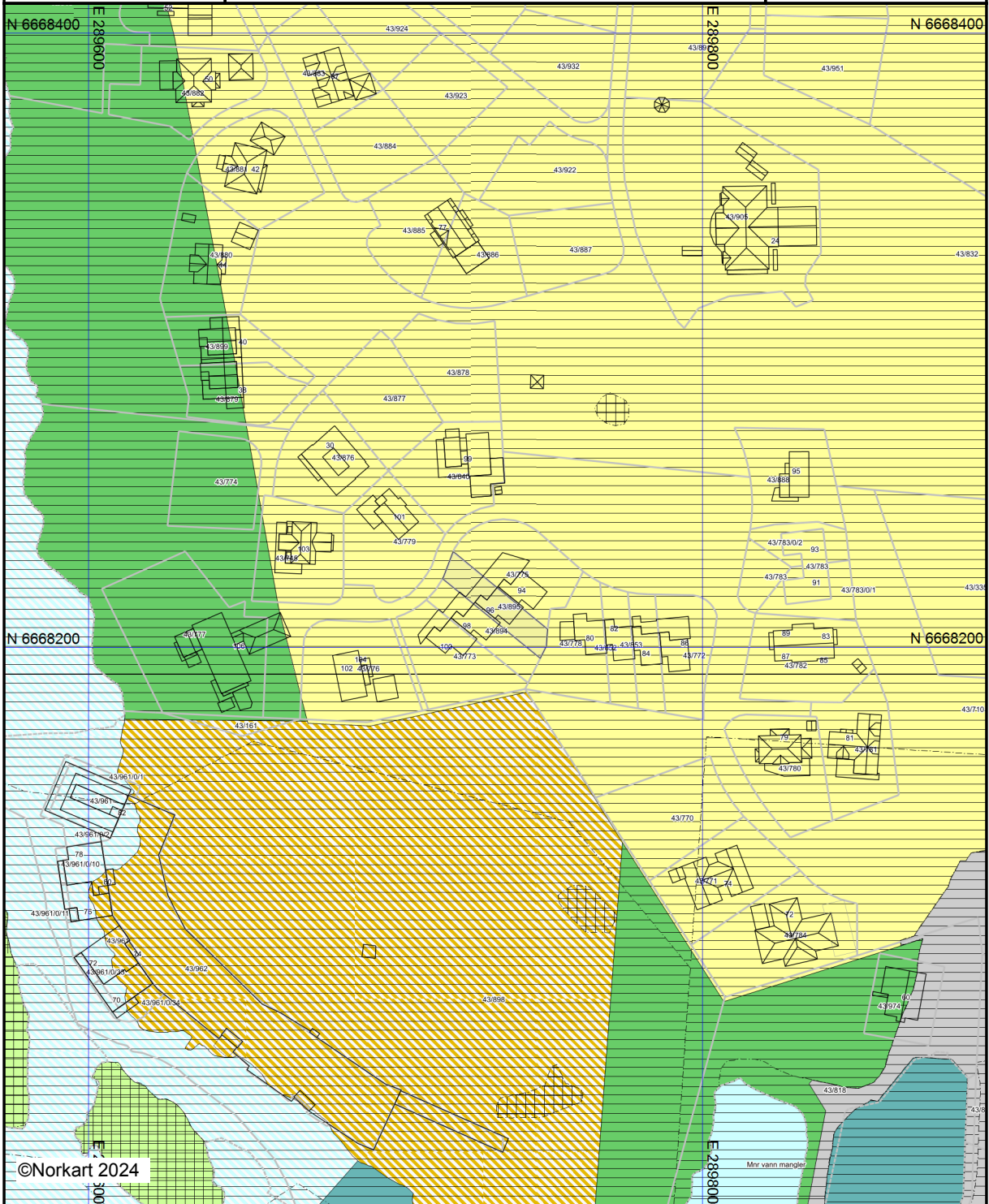
# Kommuneplankart

Eiendom: 43/895  
Adresse: Prestanesvegen 96  
Utskriftsdato: 17.07.2024  
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32

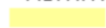
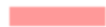





©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)*

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - framtidig
-  Andre typar bygningar og anlegg - framtidig
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - framtidig

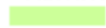
### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Køyreveg - noverande

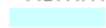


### *Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - framtidig




### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv*

-  LNFR-areal - noverande

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Småbåthamn - framtidig
-  Kombinerte formål i sjø og vassdrag - noverande




### *Kommuneplan - Ormsynsone (PBL2008 §11)*

-  Bandlegging etter lov om naturvern - noverande
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

-  Faresonegrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Småbåtlei - noverande



# Austevoll kommune

**Adresse:** Kommunehuset, 5392 STOREBØ

**Telefon:** 55 08 10 00

Utskriftsdato: 17.07.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Austevoll kommune

|                   |                                 |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4625                            | <b>Gårdsnr.</b> | 43 | <b>Bruksnr.</b> | 895 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Prestanesvegen 96, 5392 STOREBØ |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 20130012  |
| <b>Navn</b>           | Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 18.06.2013  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/798/462520130012_F%c3%b8resegn_18062013.pdf">https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/798/462520130012_F%c3%b8resegn_18062013.pdf</a> |
| <b>Id</b>             | 999   |
| <b>Navn</b>           |   |
| <b>Plantype</b>       |   |
| <b>Status</b>         |   |
| <b>Ikrafttredelse</b> |   |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 365 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende  |

---

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>Delareal</b>         | 365 m <sup>2</sup>                   |
| <b>KPHensynsonenavn</b> | R40                                  |
| <b>KPDetaljering</b>    | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

|                       |  |                 |                    |               |  |                 |          |
|-----------------------|--|-----------------|--------------------|---------------|--|-----------------|----------|
| <b>Id</b>             | 20150016   |                 |                    |               |  |                 |          |
| <b>Navn</b>           | Områdereguleringsplan for gnr. 43 bnr. 39 m.fl. Storebø sentrum.   |                 |                    |               |  |                 |          |
| <b>Plantype</b>       | Områderegulering   |                 |                    |               |  |                 |          |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan  |                 |                    |               |  |                 |          |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 29.04.2021   |                 |                    |               |  |                 |          |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/1691/462520150016_F%c3%b8resegn_19022021.pdf">https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/1691/462520150016_F%c3%b8resegn_19022021.pdf</a>                |                 |                    |               |  |                 |          |
| <b>Delarealer</b>     | <table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>2 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Formål</b></td><td>Kjøreveg</td></tr><tr><td><b>Feltnavn</b></td><td>f_SKV 28</td></tr></table>                                     | <b>Delareal</b> | 2 m <sup>2</sup>   | <b>Formål</b> | Kjøreveg                                     | <b>Feltnavn</b> | f_SKV 28 |
| <b>Delareal</b>       | 2 m <sup>2</sup>   |                 |                    |               |  |                 |          |
| <b>Formål</b>         | Kjøreveg   |                 |                    |               |  |                 |          |
| <b>Feltnavn</b>       | f_SKV 28   |                 |                    |               |  |                 |          |
|                       | <table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>363 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Formål</b></td><td>Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse</td></tr><tr><td><b>Feltnavn</b></td><td>BKS 14</td></tr></table> | <b>Delareal</b> | 363 m <sup>2</sup> | <b>Formål</b> | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | <b>Feltnavn</b> | BKS 14   |
| <b>Delareal</b>       | 363 m <sup>2</sup>   |                 |                    |               |  |                 |          |
| <b>Formål</b>         | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse   |                 |                    |               |  |                 |          |
| <b>Feltnavn</b>       | BKS 14   |                 |                    |               |  |                 |          |

---