PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

BROTHAUGEN 40

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Eiendomskart

Energiattest

Bygningstegninger bolig og garasje

Basiskart

Veistatuskart

Utsnitt reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser

Midlertidig brukstillatelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Brothaugen 40, 5209 OS
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 51, bnr. 204

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20423-1353 **Eiendomsverdi ref nr:** QW8522

Autorisert foretak: RAJO takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skaar

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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

Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@rajotakst.no
932 01 636

Medansvarlig

Jonas Grönqvist
jonas@rajotakst.no
982 86 630

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

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 strakstiltak 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig oppført i 1977 over tre etasjer med garasje og utvendig bod Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde ved Kuvågen i Bergen, med gode solforhold. Det er felles lekeplass i området og kort vei til sjø med badeplasser i Kuvågen og Tellevikjo. Barnehage i området ligger i gangavstand.

Bygningen er i hovedsak fra byggeåret, men har gjennomgått store endringer og oppgraderinger. Det opplyses blant annet om nytt kjøkken i 2010, ombygging og endret planløsning i underetasjen i 2013, oppgradering av elektrisk anlegg og rør-i-rør system i 2013, ny drenering med fuktsikring samme år, etterisolering og utskifting av kledning, samt utskifting av vinduer og dører i 2018. Bad i hovedetasje er oppgradert i 2023, og det er gjort ytterligere oppgraderinger i 2026, herunder kjøkken samt enkelte vinduer.

Rominndeling

Loft:
Gang/trappegang, to soverom og bod.

1. etasje:
Entré, garderobe, gang, vaskerom, tre soverom, toalettrom, bad, stue, kjøkken/spisestue og bad ved kjøkken.

Kjeller:
Gang, kjellerstue, bod og bod/teknisk rom.

Kjellerleilighet:
Entré, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Boligen har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelser under de enkelte bygningsdelene. Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Asfaltpapp på garasjetaket.

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av plast. Bly rundt pipe og takhetter av beslag. Besiktiget fra bakkenivå.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon av selvbærende w-takstoler og A-takstoler

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer er skiftet i senere tid og det er derfor varierende alder på vinduer.
Dører:
Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og skyvedør i malt tre.

Utvendige terrasser:
Terrasse og balkong bygget i trekonstruksjon. Rekkverk og levegg bygget av tre og PVC.

INNVENDIG Gå til side

Overflater loft: Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Overflater hovedetasje:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser i gangen. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater kjeller:
Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, malte og ubehandlet plater, plater og ubehandlet og pusset lett klinker . Innvendige tak har trepanel som er malt og trekvit.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Kontrollert høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, boligen var møblert ved befaring og avvik ut over påviste avvik kan derfor ikke utelukkes.
Soverom loft: 5mm innenfor 2m avstand og 10mm gjennom rommet.
Stue/kjøkken 1. etg.: 19mm innenfor 2m avstand og 21mm gjennom rommet.
Kjellerstue: 3mm innenfor 2m avstand og 5mm gjennom rommet.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn plassert i stue.

Rom under terreng:
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har malte plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er oppført med støpt ringmur med kryperom. Det er lufteventiler, fjell og ikke plast på grunnen.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen hvitmalte fyllingsdører med malte trekarmer og trekvite karmer, glatte dører, noen med glass og én finérdør i kjelleren.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom (4,9 m2)
Vaskerom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og malte plater på vegg. Malte himlingsplater. Rommet har innredning med benkeplate av tre og utslagsvask i stål, vaskemaskin. Det er registrert noe svelling på innredning.
Fall forhold er ikke kontrollert, men må påregnes utbedret til dagens standard.

Rommet har ukjent tettesjikt på gulv og vegger. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.

Bad (2,2 m2)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt. fra
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

Bad ved kjøkken (4,5 m2)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad har fliser på gulv og vegg. Himlingen har malte hinlingsplater.
Fall forhold er ikke kontrollert, men må påregnes utbedret.
Rommet har Innredning med servanter, toalett og tilkobling for dusj.
Rommet har ukjent tettesjikt på gulv og vegger. Det er påvist en stor langsgående sprekk i våtsonen på vegg og flere sprekker på gulvet.
Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav
TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.

Bad/vaskerom (7,0 m2)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Bad har mekanisk avtrekk fra våtrom.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken hoveddel:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk, det er ikkje kjent om dette føres ut via egen ventil eller hvordan det er lagt opp.

Kjøkken leilighet:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom:
Toalettrom med fliser på gulvet og malte plater. Det er montert toalett, vask og speil. Rommet har naturlig lufting via ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger:
Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap plassert på bad/vaskerom i kjellerleilighet. Det er avrenning til rom med sluk. Vurdert ut ifra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran er lokalisert på bad/vaskerom, men ikke funksjonstestet.
Det er opplyst at flere vannrør er byttet til rør i rør i 2013, men det er ikke fremlagt dokumentasjon og det er derfor ikkje kjent hvilke vannledninger som er skiftet i boligen.

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og på vegg. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppvarming:
Det er installert varmepumpe og vedovn i stue og det er varmekabler på bad, toalettrom og kjellerstue. Det er opplyst at det er esswa i himlingen, men ukjent tilstand på dette. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanker er på ca. 200 liter. Tankenes plassering er i bod i hoveddel og på bad i leilighet.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult og synlig anlegg med automatsikringer. Sikring skap er lokalisert i entre og soverom i leilighet..

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og Drenering:
Det er drenering og fuktsikring som ble utbedret i 2013. Det er opplyst at det er lagt knotteplast på 3 sider og muren er slemmet på den siden som ligger mot sjø. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen.

Grunnmur:
Bygningen har grunnmur i lettklinker, fundamentering Lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, belegningstein, gangerveie i grus, beplantning, treterrasser og plen.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig VVS: Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Type vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

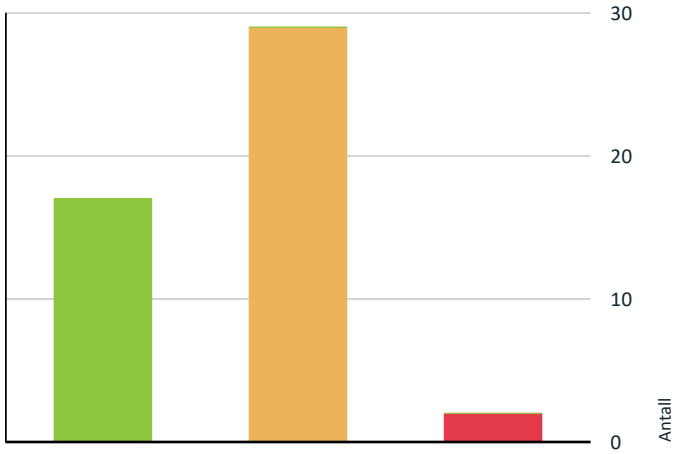
Enebolig

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

- Det er gjort flere større endringer utvendig og innvendig på boligen utifra tilsendte byggetegninger. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
- Brannprosjektering for eiendommen er forespurt, men ikke motatt eller undersøkt. Kun visuell inspeksjon.
-Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.
-Fliser på bad på gulv, vegger, toalettrom, teknisk rom, vaskerom og i ganger o.l er det utført stikkontroller for bom i flis. Alle fliser er ikke kontrollert.
-Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
-Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom/rom under terreng.
-Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegg, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger mm. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonen og tiltak kan heller ikke utelukkes. Inspeksjon er kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik eller svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom (4,9 m2) > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad ved kjøkken (4,5 m2) > Generell	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
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Oppvarming** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank nr 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Toalettrom (1,2 m2) > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (2,2 m2) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (2,2 m2) > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken og spisestue (42,1 m2) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller leilighet > Bad/vaskerom (7,0 m2) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller leilighet > Bad/vaskerom (7,0 m2) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller leilighet > Bad/vaskerom (7,0 m2) > Ventilasjon** Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Asfaltpapp på garasjetaket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
-Taktekkingen har en del mose og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av plast. Bly rundt pipe og takhetter av beslag. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden beslag, gjennomføringer og pipe kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon av selvbærende w-takstoler og A-takstoler

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer og aktivitet etter mus på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av fuktskjolder, aktivitet etter skadedyr og utføre forebyggende tiltak mot skadedyr som mus ved å tette potensielle adkomstpunkter.

Oppdagede avvik gir økt risiko for ytterligere feil/avvik, forholdet er vurdert til å ha negativ innvirking om ikke tiltak utføres.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer er skiftet i senere tid og det er derfor varierende alder på vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører:
Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og skyvedør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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



Balkongdør på soverom 1. etasje



Entrédør til 1. etasje



Ytterdør til gang ved vaskerom i 1. etasje



Terrassedør fra stue/kjøkken ut til terrasse

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige terrasser:
Terrasse og balkong bygget i trekonstruksjon. Rekkverk og levegg bygget av tre og PVC.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak. Ved tiltak på konstruksjonen bør forholdet utbedres.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater loft:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Overflater hovedetasje:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser i gangen. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater kjeller:
Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, malte og ubehandlet plater, plater og ubehandlet og pusset lett klinker . Innvendige tak har trepanel som er malt og trekvit.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Enkelte overflater er ikke ferdigstilt og det er sår i enkelte overflater, samt noe svelling på laminat ved inngangsdør som er over det en kan forvente som normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Overflater må fullføres og enkelte lokale tiltak må utføres for å lukke avviket.

TG 1 Overflater leilighet

Beskrivelse

Overflater innvendig, leilighet:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og pusset overflate. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Kontrollert høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, boligen var møblert ved befaring og avvik ut over påviste avvik kan derfor ikke utelukkes.

Soverom loft: 5mm innenfor 2m avstand og 10mm gjennom rommet.
Stue/kjøkken 1. etg.: 19mm innenfor 2m avstand og 21mm gjennom rommet.
Kjellerstue: 3mm innenfor 2m avstand og 5mm gjennom rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn plassert i stue.
Rennemerker og saltutslag på pipe stammer fra en lekkasje som er opplyst utbedret i 2026.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

-Det er opplyst at brannvesen nylig har gjennomgått boligen. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under luke på pipe. Formålet er fare for glør fra aske.
-Det anbefalles å innhente rapport fra gjennomgangen fra brannvesen.

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har malte plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av vegger på rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Innhent dokumentasjon om mulig.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er oppført med støpt ringmur med kryperom. Det er lufteventiler, fjell og ikke plast på grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Krypkjeller er en utsatt konstruksjon, krypkjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Fuktmåling ble foretatt og jeg målte ikke skadelig fukt i trevirke/etasjeskille. Klima i krypkjeller kan variere med årstider og det anbefales å kontrollere krypkjeller jevnlig for å følge med tilstand på konstruksjonen. Det er ikke montert plast mot grunnen noe som fører til at jordfuktighet stiger opp. Det er registrert aktivitet etter mus og noe insekter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det er ikke målt forhøyede verdier under befaring og Ikke behov for umiddelbare tiltak. Hold jevnlig oppsyn med tilstanden i krypkjeller.





Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
Boligen har malte tretrapper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører:
Innvendig har boligen hvitmalte fyllingsdører med malte trekarmer og trekvite karmer, glatte dører, noen med glass og én finérdør i kjelleren.







VÅTROM

ETASJE > VASKEROM (4,9 M2)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og malte plater på vegg. Malte himlingsplater. Rommet har innredning med benkeplate av tre og utslagsvask i stål, vaskemaskin. Det er registrert noe svelling på innredning.
Fall forhold er ikke kontrollert, men må påregnes utbedret til dagens standard.

Rommet har ukjent tettesjikt på gulv og vegger. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav
TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Våtrommet har vært i bruk den siste tiden, men må total renoveres for å tilfredstille dagens krav og bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mm må dokumenteres.
Alder på våtrommet gir økt risiko for skjulte feil/avvik og vært oppmerksom på at eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Kostnad:
Kostnad er basert på oppføring av alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. til tilsvarende eller tilnærmet tilsvarende stand som dagens. Det er ikke beregnet kostnader for rør, el og innredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk i gulv under innredning på vaskerom



Vaskerom

ETASJE > VASKEROM (4,9 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i åpning i veggplate i skap under vask på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.

ETASJE > BAD (2,2 M2)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad

ETASJE > BAD (2,2 M2)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD (2,2 M2)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt. fra

ETASJE > BAD (2,2 M2)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

-Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj

ETASJE > BAD (2,2 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD (2,2 M2)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD (2,2 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue inn mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måleresultat er 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



ETASJE > BAD VED KJØKKEN (4,5 M2)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad har fliser på gulv og vegg. Himlingen har malte himlingsplater. Fall forhold er ikke kontrollert, men må påregnes utbedret.

Rommet har Innredning med servanter, toalett og dusjkabinett.

Rommet har ukjent tettesjikt på gulv og vegger. Det er påvist en stor langsgående sprekk i våtsonen på vegg og vindu er plassert i dusjsone. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav
TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Våtrommet har vært i bruk den siste tiden, men må total renoveres for å tilfredstille dagens krav og bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mm må dokumenteres.
Alder på våtrommet gir økt risiko for skjulte feil/avvik og vært oppmerksom på at eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Kostnad:
Kostnad er basert på oppføring av alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. til tilsvarende eller tilnærmet tilsvarende stand som dagens. Det er ikke beregnet kostnader for rør, el og innredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i dusj



ETASJE > BAD VED KJØKKEN (4,5 M2)

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken inn mot våtsonen i dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måleresultat er 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM (7,0 M2)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad i leilighet

KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM (7,0 M2)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM (7,0 M2)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM (7,0 M2)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppføring av badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Innhent dokumentasjon om mulig.



KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM (7,0 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM (7,0 M2)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har mekanisk avtrekk fra våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM (7,0 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod i hovedhuset og inn mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måleresultat er 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN OG SPISESTUE (42,1 M2)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Noen fronter har laminering som slipper/flasser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-jeg anbefaler å reparere/skifte fronter hvor laminering løsner.



Avvik på overflater



Oversiktsbilde kjøkken i 1. etasje



Oversiktsbilde kjøkken i 1. etasje

ETASJE > KJØKKEN OG SPISESTUE (42,1 M2)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det er ikkje kjent om dette føres ut via egen ventil eller hvordan det er lagt opp.

KJELLER LEILIGHET > STUE/KJØKKEN (22,8 M2)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport



Kjøkken i leilighet

KJELLER LEILIGHET > STUE/KJØKKEN (22,8 M2)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM (1,2 M2)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Toalettrom med fliser på gulvet og malte plater. Det er montert toalett, vask og speil. Rommet har naturlig lufting via ventil.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom i 1. etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger:
Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap plassert på bad/vaskerom i kjellerleilighet. Det er avrenning til rom med sluk.
Vurdert ut ifra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran er lokalisert på bad/vaskerom, men ikke funksjonstestet.

Det er opplyst at flere vannrør er byttet til rør i rør i 2013, men det er ikke fremlagt dokumentasjon og det er derfor ikkje kjent hvilke vannledninger som er skiftet i boligen.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledninger av typen kobber er overskredet.
-Det er mye irr på fordelerstokk i vannskap, men det er ikke registrert fukt i skapet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Tidspunkt for utskiftning av kobberør nærmer seg.
- Eventuell utvikling av irr på samlestokk, må undersøkes for å sikre at dette ikke fører til drypplekkasjer. Det er ikke oppdaget drypping eller pågående lekkasjer under befaring.



Fordelerskap plassert på bad i leilighet

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og på vegg.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Ventilasjonsløsningen er ikke dårligere enn hva som var vanlig byggeskikk på denne tiden. Med bakgrunn i kondens i vinduer, litt for lite veggventiler og naturlig lufting på våtrommene, anbefales det å montere bedre ventilasjonsløsning i boligen.

TG 1 Ventilasjon leilighet

Beskrivelse

Ventilasjon: Leligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og yttervegg. Det er mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.

TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming:
Det er installert varmepumpe og vedovn i stue og det er varmekabler på bad, toalettrom og kjellerstue. Det er opplyst at det er esswa i himlingen, men ukjent tilstand på dette. Varmekabler er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



Utedel av varmepumpe i 1. etasje

TG 1 Oppvarming leilighet

Beskrivelse

Oppvarming:
Det varmekabler i entre, soverom, bad og stue/kjøkken. Varmekabler er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er fra 2013 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Varmtvannstank nr 2

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken har ukjent alder og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er sannsynlig at varmtvannstank er eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult og synlig anlegg med automatsikringer. Sikring skap er lokalisert inne på entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er utført en del rehabilitering/oppgradering av boligens elektriske anlegg i 2013.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Fusa elektro og Sperrevik elektro

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

   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?
   Ja Rapport fra 2016 er fremvist.

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

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 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 er opplyst at det foreligger rapport fra El-tilsyn eller lignende. Rapport er ikke fremvist .Det anbefalles å innhente dokumentasjon eller å gjennomføre en ny El-tilsyn om rapporten ikke kan fremvises. Det er funnet en del deksler og div som mangler under befaring. Dette må tilbakemonteres.







TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og Drenering:
Det er drenering og fuktsikring som ble utbedret i 2013. Det er opplyst at det er lagt knotteplast på 3 sider og muren er slemmet på den siden som ligger mot sjø. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det mangler klemlist i toppen av fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Klemlist anbefales å montere.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur:
Bygningen har grunnmur i lettklinker, fundamentering Lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er ikke påvist noe større riss, sprekker eller andre større avvik under befaring annet enn skjevheter i etasjeskille som er vanlig for byggeåret.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, belegningstein, gangerveie i grus, beplantning, treterrasser og plen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det bør etableres fall vekk fra bygningen slik at regnvann og smelte vann på overflaten renner vekk fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig VVS:
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Type vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Anlegget fungerer i dag, men det anbefalles å gjøre en kamerainspeksjon av vann og avløpsledninger for å bekrefte tilstand og type materialer på skjulte vann og avløpsledninger. Det er ikke opplyst om noe kjente feil eller problemer med rør/avløp.

Alder gir økt risiko for skjulte feil/avvik og det er større behov for vedlikehold og tilsyn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Det mangler snøfangere på yttertaket.
-Røykvarsler mangler i noen etasjer og brannslukkere er over 10 år gammel.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

-Snøfangere må monteres.
-Røykvarslere må monteres i alle etasjer og brannslukningsapparat må fornyes.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene må påregnes.

Beskrivelse
Bod oppført i trekonstruksjoner, med utvendig liggende bordkledning som er malt. Saltak som er utvendig tekket med shingel. Enkel dør bygget i tre. Innvendig har boden tregolv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Garasjen er oppført på ringmur av lettklinker. Ytterveggene er utført i bindingsverk av tre og er utvendig kledd med både stående og liggende trekledning. Taket er av typen saltak, oppført i ordinære trekonstruksjoner og tekket med betongstein. Garasjen har innvendig støpt golv. Det er montert ledda garasjeport i stål/aluminium med elektrisk portåpner og sidedør for tilkomst. Innvendig er garasjen kledd med malte plater og fliser på vegg, og det er etablert verkstad.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

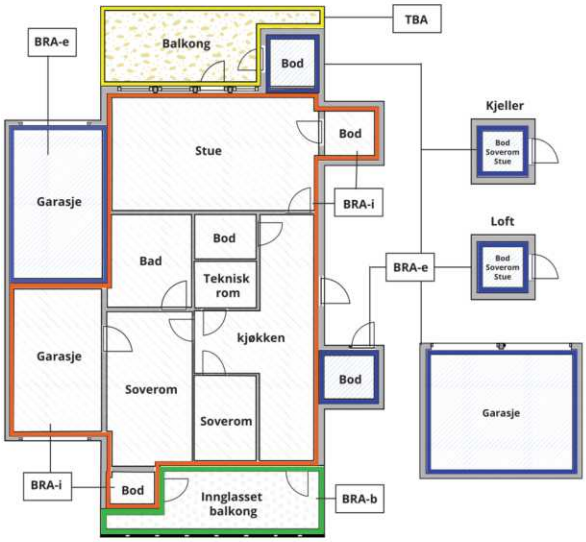
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	32			32	
Etasje	155			155	28
Kjeller	37			37	
Kjeller leilighet	46			46	
SUM	**270**				**28**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang/trappegang (6,6 m2), soverom (12,7 m2), bod (ikke målbart areal), soverom 2 (10,4 m2)		
Etasje	Entré (14,8 m2), garderobe (8,9 m2), gang (1,6 m2), vaskerom (4,9 m2), soverom (9,2 m2), gang 3 (3,8 m2), soverom 2 (6,7 m2), toalettrom (1,2 m2), trappegang (2,0 m2), bad (2,2 m2), soverom 3 (11,2 m2), stue (31,1 m2), kjøkken og spisestue (42,1 m2), bad ved kjøkken (4,5 m2)		
Kjeller	Gang (7,1 m2), kjellerstue (12,8 m2), bod (5,8 m2), bod/teknisk rom (8,6 m2)		
Kjeller leilighet	Entré (4,8 m2), soverom (9,1 m2), bad/vaskerom (7,0 m2), stue/kjøkken (22,8 m2)		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

Tba på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger,osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan fravike oppimot 1 m2. Areal på loft er oppgitt som målbart areal. Gulvflaten er større.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er gjort flere større endringer utvendig og innvendig på boligen utifra tilsendte byggetegninger. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Flere av endringene på rominndeling, tilbygg osv krever søknad og godkjenning fra kommunen.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Utvendig bod	

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Raymond Skaar	Takstingeniør
	Morten Bøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	51	204		0	879.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brothaugen 40

Hjemmelshaver

Bøe Morten, Hagen Torill Oppedal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde ved Kuvågen i et etablert, barnevennlig og solrikt boligområde. Felles lekeplass i boligområdet. Kort vei til sjø med flere badeplasser i Kuvågen og Tellevikjo. Barnehage i Kuvågen ligger kun få minutters gange unna.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapet regning

Om tomten

Selveiende tomt på 879 m2 som er opparbeidet med belegningsstein, steinlagt uteplass, treterrasser, forstøtningsmurer, gressplen og beplantning.

Byggemåte

Enebolig oppført med grunnmur i lettklinker videre er yttervegger oppført i bindingsverk av tre og utvendig kledd med liggende og stående kledning taket er av typen saltak og er oppført i ordinære trekonstruksjonen. Utvendig er taket dekket med betongstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
El-kontroll	28.04.2016		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	31.10.1977		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	28.11.1997		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QW8522

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Oppdragsnr.
106260047

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Bøe	Torill Oppedal Hagen

Gateadresse
Brothaugen 40

Poststed	Postnr
OS	5209

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 00

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106260047

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført selv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved bad /dusjrom

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye rør

Arbeid utført av: Rørleggeriet

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble utbedret i kjeller 2012/2013

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet ut el system

Arbeid utført av: Fusa elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bkk urførte El tilsyn

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106260047

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flising dusjrom

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet rekkverk og terrassegulv selv i 2017

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leillighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ok

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget sammen garasje med utebod

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106260047

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 106260047

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Bøe	4d0298ba43bcb2ee03b7836e8111c8867690c72b	22.04.2026 19:35:06 UTC	Signer authenticated by One time code

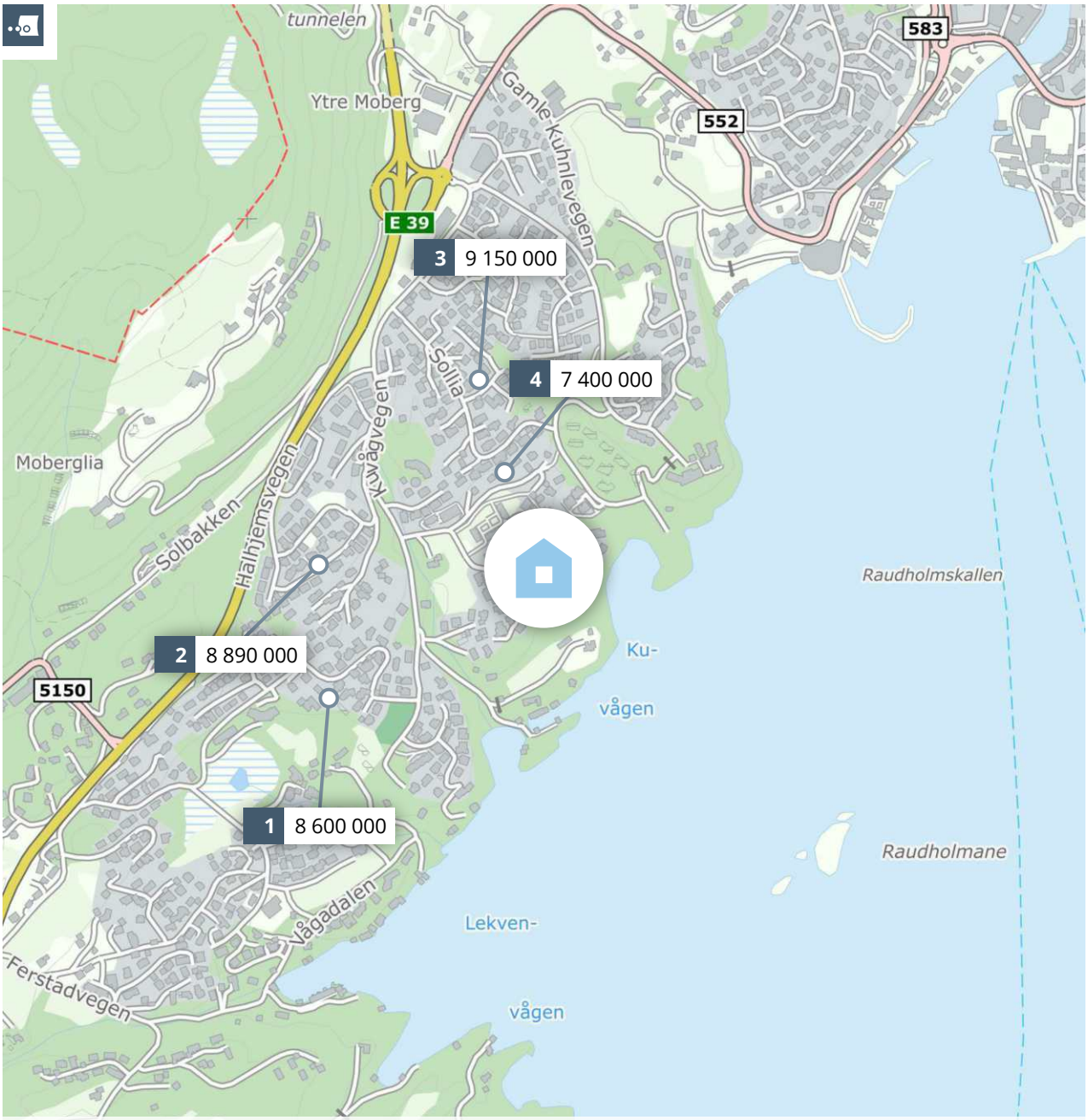
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torill Hagen	86279cd431011b26687fa99422bd02876ba82ab5	22.04.2026 19:39:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 106260047

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BROTHAUGEN 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 09.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Arild Vikøyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brothaugen 40, 5209 OS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 51 BNR 204 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS MOBERG YTRE

Verdivurdert til

6 750 000

-	6 750 000	25 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	270 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					879 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vågshaugen 69 320 m² 2012 835 m² 6 sov	21.03.2025	8 990 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**26 875**
2 Kuvågvegen 33 C 219 m² 2015 412 m² 3 sov	06.11.2025	8 990 000	**8 890 000**	0	8 890 000	**40 594**
3 Sollia 26 248 m² 2012 896 m² 6 sov	27.02.2025	10 000 000	**9 150 000**	0	9 150 000	**36 895**
4 Greidalsvegen 14 190 m² 1963 1 199 m² - sov	09.04.2025	7 490 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**38 947**

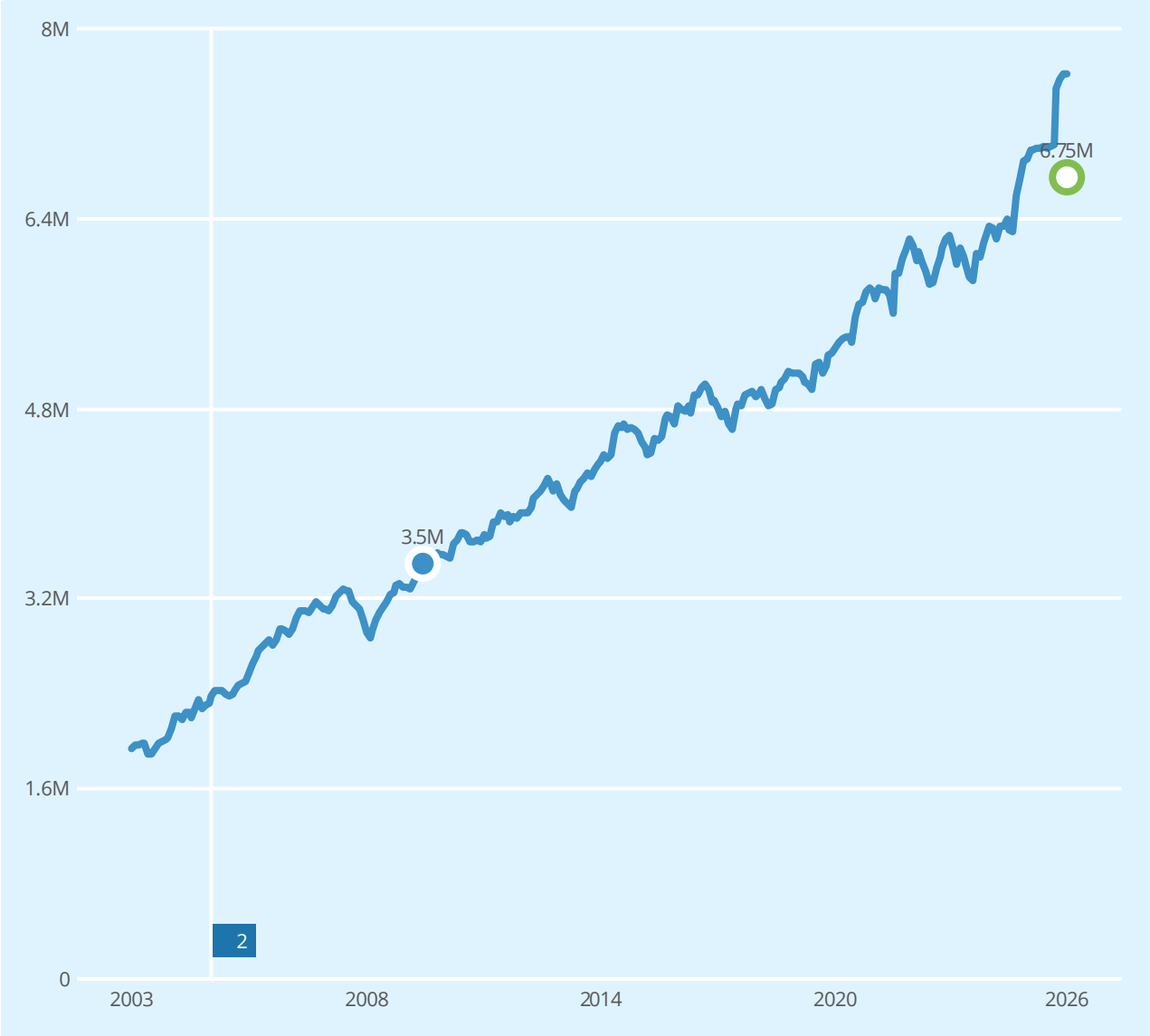
Denne eneboligen er særdeles innholdsrik med en god leilighet i underetasjen, en svær hovedetasje med egen fløy for soverom og stor stue / kjøkkenløsning. Loft med soverom.
Her er svært mye av overflatene pusset opp siste ukene og boligen framstår vellstelt.
Stor god hage og sol fra svært tidlig til rundt kl 21 midtsommer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.03.2010	30.04.2010	02.06.2010	3 800 000	3 500 000	-	3 500 000	3
01.10.2009		01.10.2009	-	105 000	-	105 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Antatt at indeksert pris er noe høy da boligen ble kjøpt for legen siden og til den gang en høy pris.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i BJØRNAFJORDEN kommune nå

16
eneboliger til salgs

7.1M
6.9M
6 628 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Eneboliger solgt i BJØRNAFJORDEN kommune siste 3 mnd

27
eneboliger solgt

6.3M
6.0M
5 858 000 Salgspris i snitt
5 567 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 5.5% over prisantydning

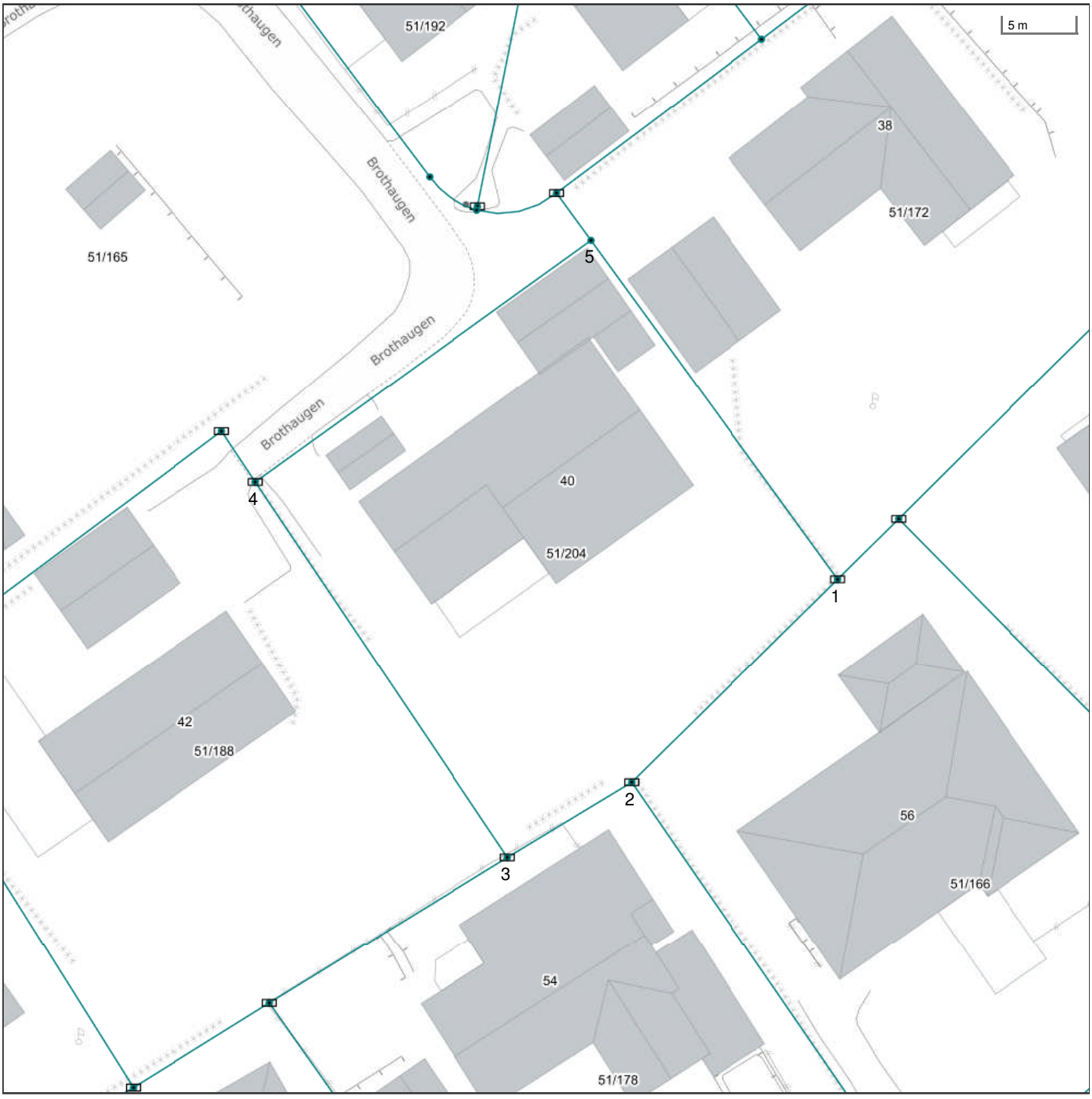
Analyse m²-priser

30 963 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd
30 586 BJØRNAFJORDEN kommune i snitt siste 3 mnd

25 000 Brothaugen 40 Totalpris 6 750 000

Utskriftsdato: 17.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 51/204//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	879,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676147	**Øst**	303554	

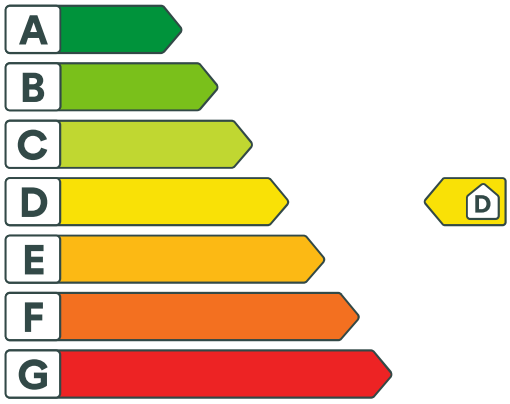
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676155,28	303576,6	14 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	28,59	
2	6676142,22	303561,78	14 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	19,75	
3	6676137,57	303553,02	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	9,92	
4	6676164,02	303537,16	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	30,84	
5	6676179,23	303560,98	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,26	

enova

Energiattest



Adresse **Brothaugen 40, 5209 OS**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286175**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12535686**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **204**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **285,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **228,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **212,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 168 kWh**



Brothaugen 40, 5209 OS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Brothaugen 40, 5209 OS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

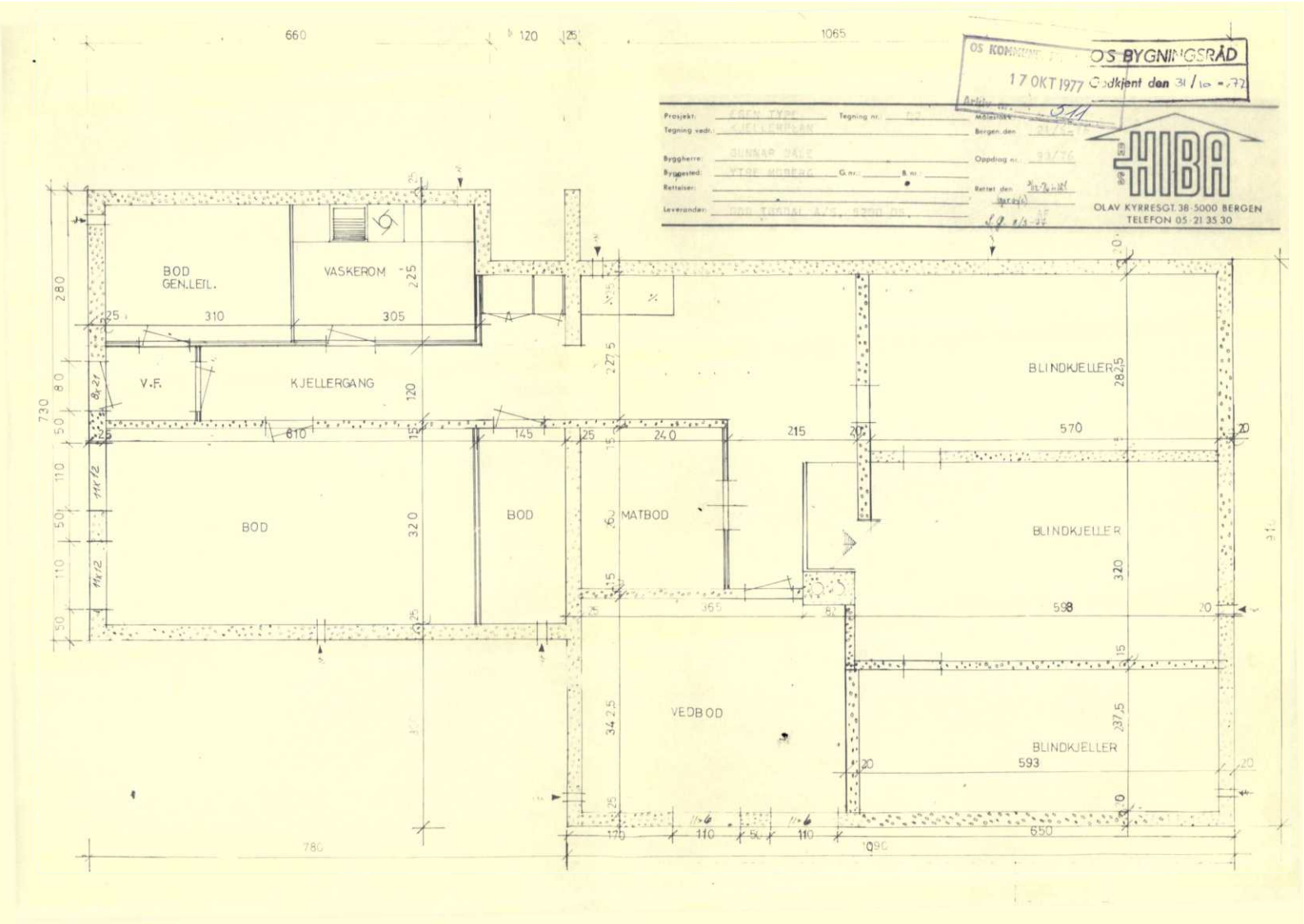
https://www.enova.no/energimerking

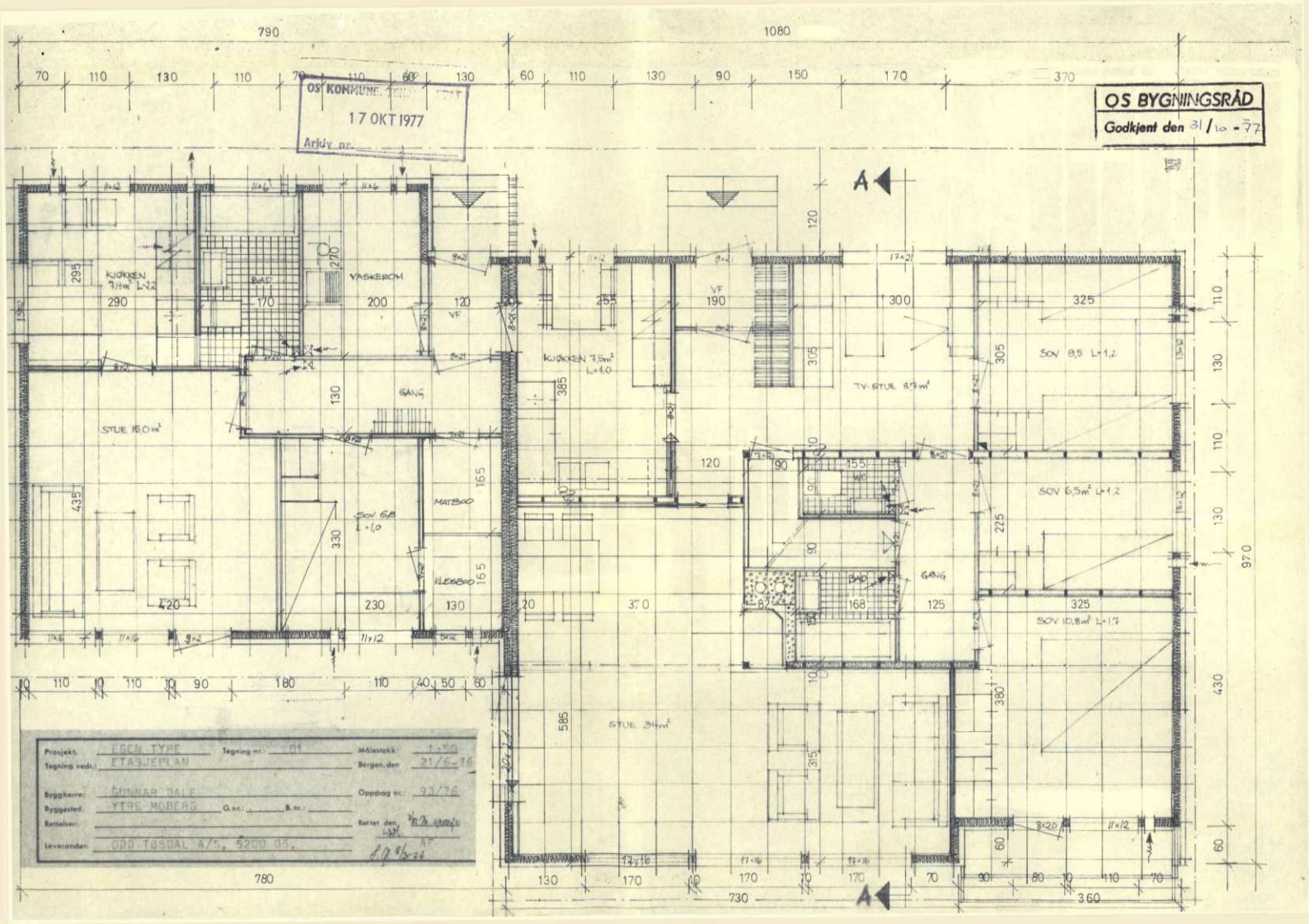
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

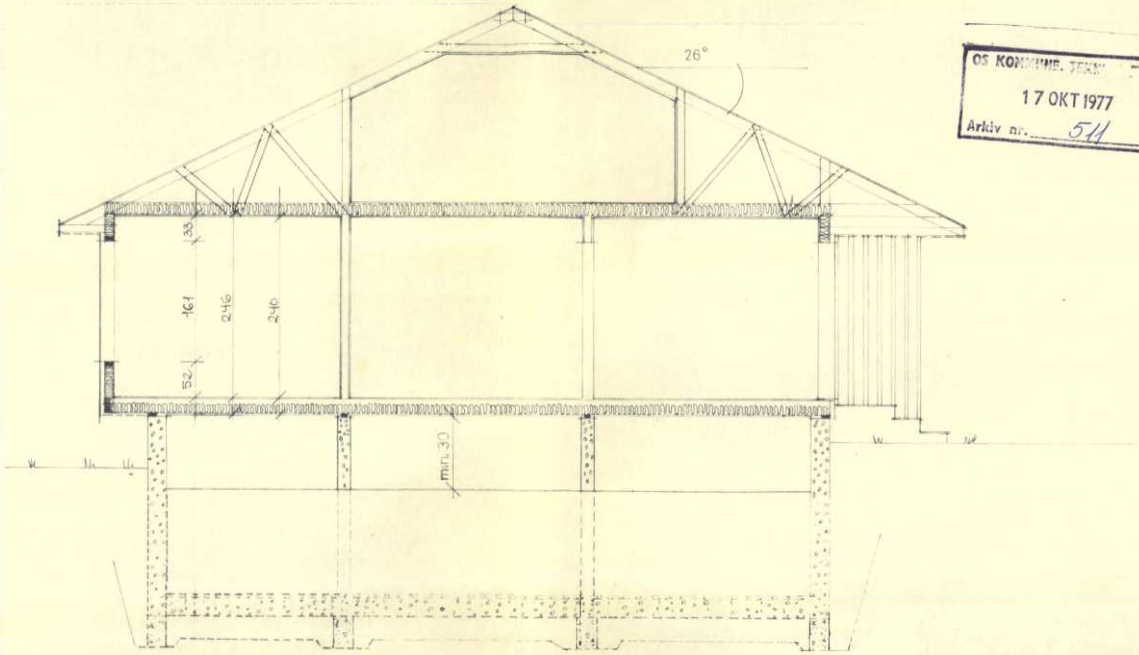

660
120
25
1065
OS BYGNINGSRÅD
17 OKT 1977
Godkjent den 31/10-77
Prosjekt:
Tegning nr.
Tegning vedr.:
Bergen den
Byggherre:
Oppdrag nr.
Byggested:
G.nr.:
B.nr.:
Rettelser:
Rettet den
Leverandør:
HIBA
OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN
TELEFON 05-21 35 30
BOD
GEN.LEIL.
VASKEROM
310
305
225
280
80
730
50
110
50
110
50
V.F.
KJELLERGANG
120
810
145
240
215
570
BLINDKJELLER
285
227,5
BOD
320
BOD
MATBOD
365
598
BLINDKJELLER
320
VEDBOD
342,5
593
BLINDKJELLER
237,5
780
1090
650


OS KOMMUNE
17 OKT 1977
Arkiv nr.
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 31/10 - 77
KJØKKEN 7,1m² L=2,2
BAD
VASKEROM
VF
GANG
STUE 18,0m²
SOV 6,8 L=1,0
MATBOD
KLESBOD
KJØKKEN 7,5m² L=4,0
TV-STUE 8,5m²
SOV 8,5 L=1,2
SOV 6,5m² L=1,2
BAD
GANG
SOV 10,8m² L=1,7
STUE 34m²
A
A
790
1080
780
730
360
970
430
Prosjekt: EGEN TYPE
Tegning vedr.: ETASJEPLAN
Tegning nr.: 01
Målestokk: 1:50
Bergen, den 21/6-76
Byggherre: GUNNAR DALE
Byggested: YTRE MØRÅS
Oppdrag nr.: 93/76
Rettelser:
Rettet den
Leverandør: ODD TØSDAL A/S, 5200 OS.

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 31/10-77

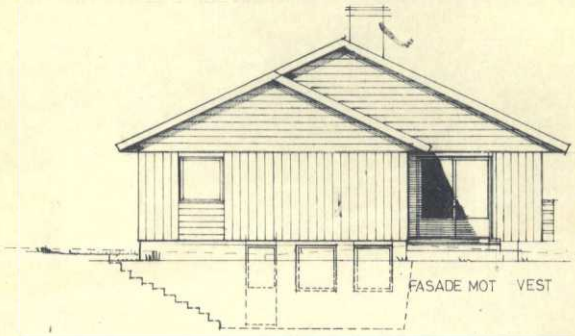
SNITT A-A

OS KOMMUNE
17 OKT 1977
Arkiv nr. 511

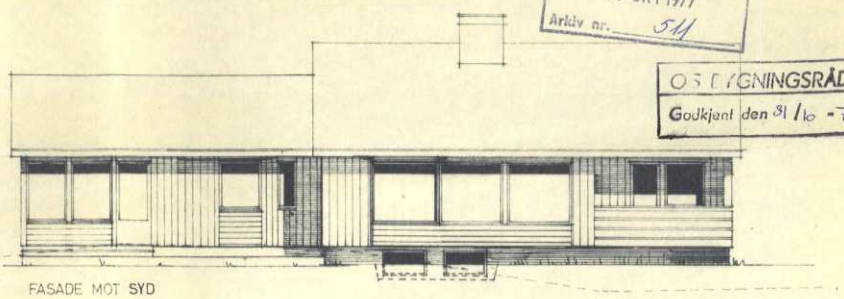


Prosjekt: KORN TYRE	Tegning nr: 03	Målestokk: 1:50
Tegning vedr: SNITT		Bergen, den: 21/6-76
Byggherre: GUNNAR DALE		Oppdrag nr: 93/76
Byggested: KYRE MOBERG	G.nr: B.nr:	
Rettelser:		Rettet den:
Leverandør: ORD TREBAL A/S, 5200 OS		1/10-76 AS

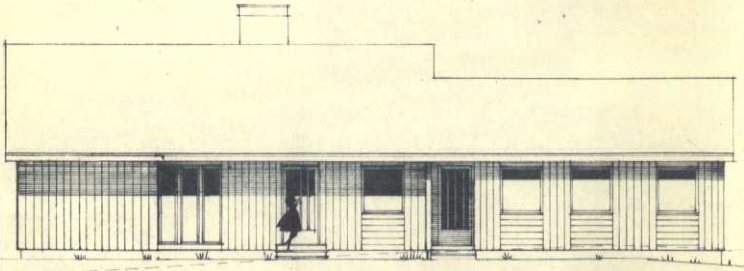
HIBA
OLAV KYRRESGT. 38 · 5000 BERGEN
TELEFON 05 · 21 35 30



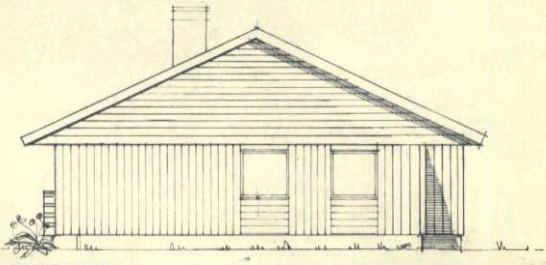
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT

PLANERT TERRENG

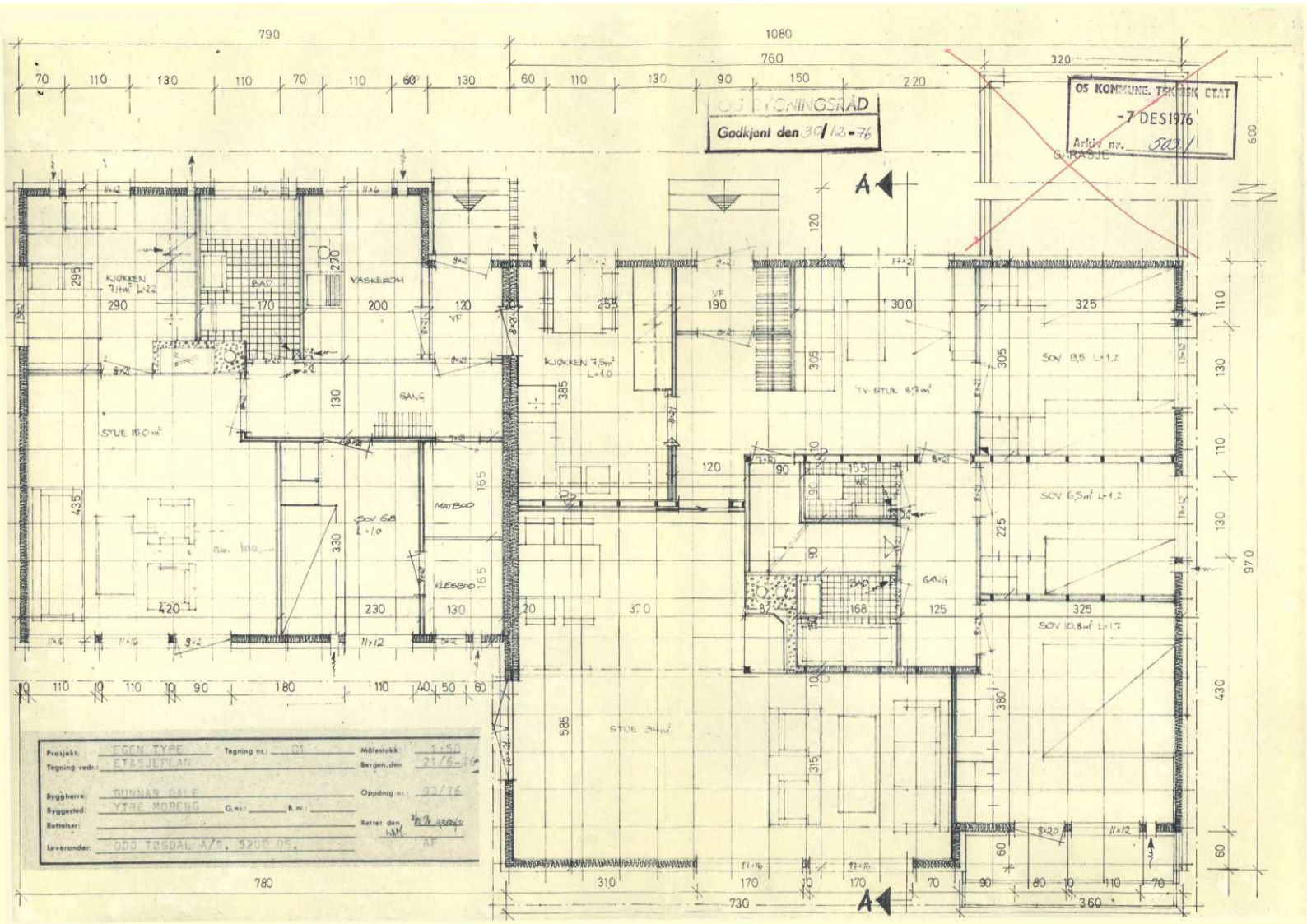
NÅVÆRENDE TERRENG

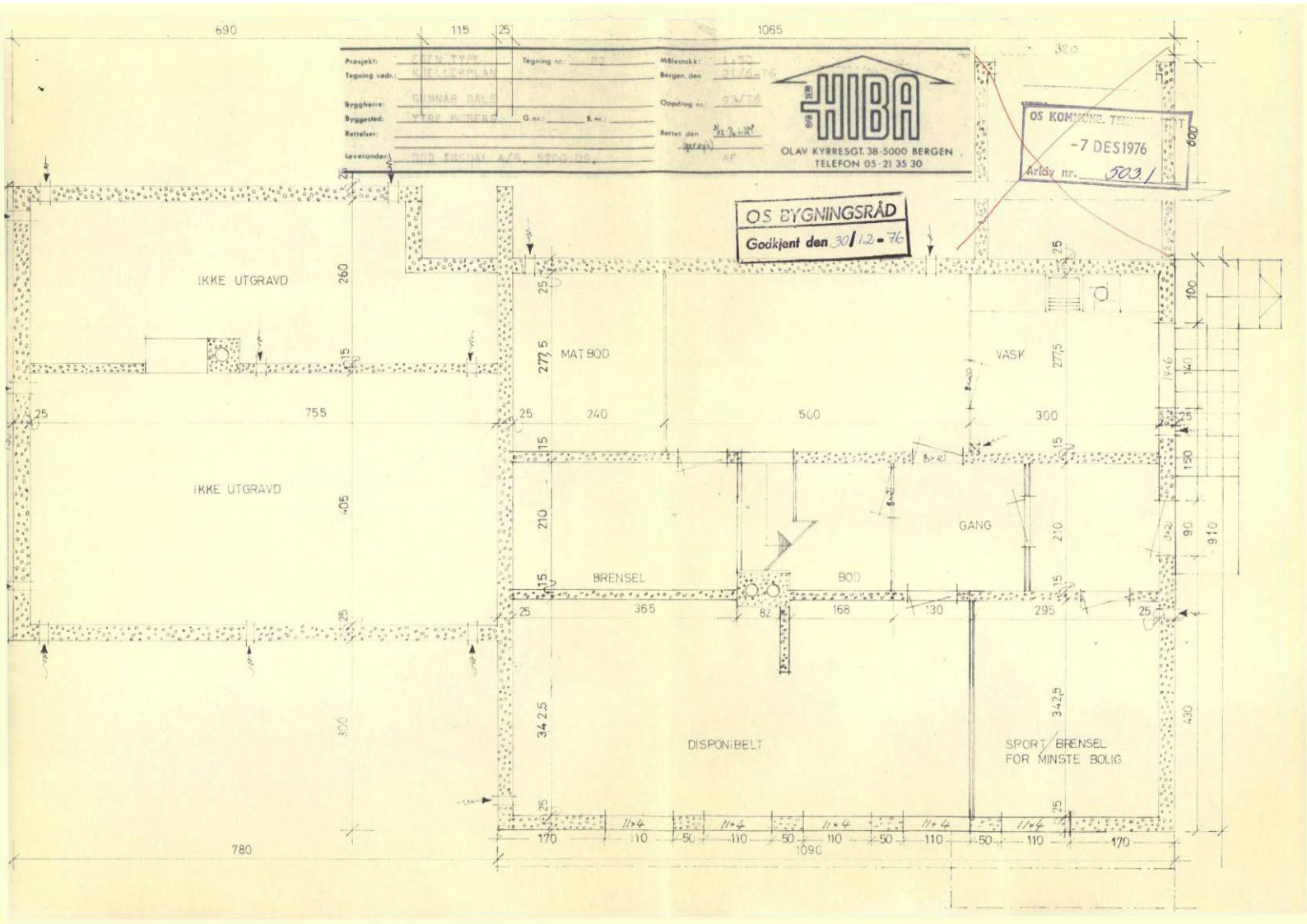
OS KOMMUNE
17 OKT 1977
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 31/10 -77

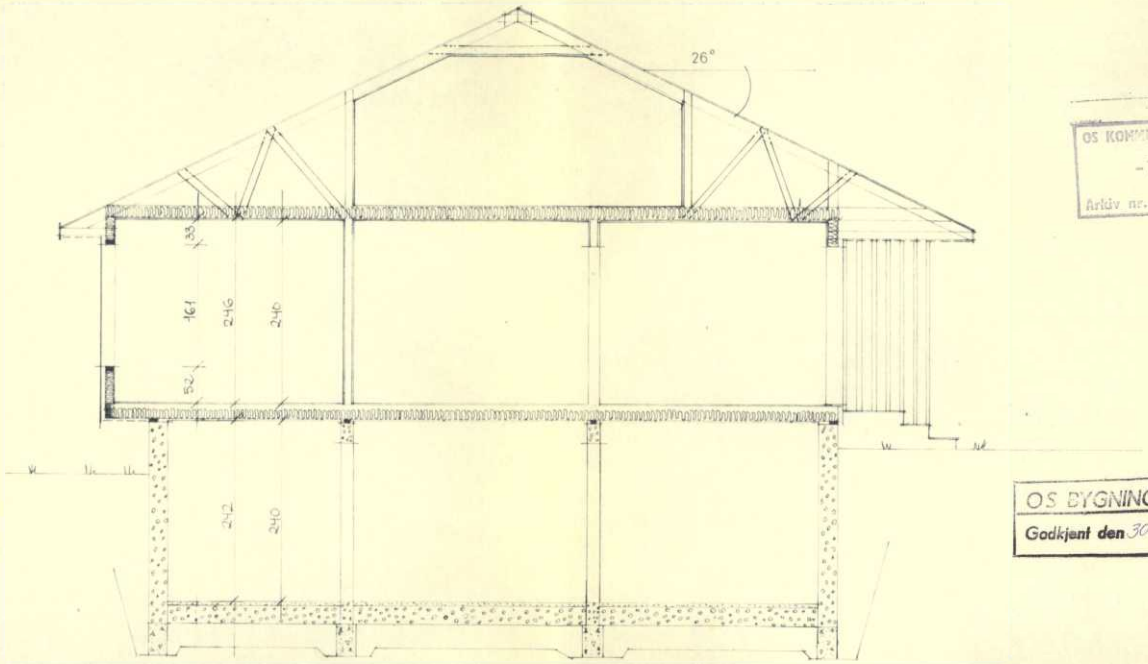
Prosjekt: EGEN TYPE	Tegning nr.: 04	Målestokk: 1:100	
Tegning vedr.: FASADER		Bergen, den 18/5-76	
Byggherre: GUNNAR DALE		Oppdrag nr.: 93/76	
Byggested: YTRE MOBERG	G. nr.: B. nr.:		
Rettelsen:		Rettet den gamle 7/9-76 NBI	
Leverandør: ODD TØSDAL A/S, 5200 OS.		AF 30/9-77	

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


OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
-7 DES 1976
Godkjent den 30/12-76
KJØKKEN 7,1m² L=2,2
BAD
VASKEROM
GANG
STUE 18,0m²
SOV 6,8 L=1,0
MATBOD
KLESBOD
KJØKKEN 7,8m² L=1,0
VF
TV-STUE 8,7m²
SOV 9,5 L=1,2
SOV 6,5m² L=1,2
WC
GANG
SOV 10,8m² L=1,7
STUE 34m²
GARASJE
A
A
Prosjekt: EGEN TYPE
Tegning nr.: 01
Målestokk: 1:50
Tegning vedr.: ETASJEPLAN
Bergen, den 21/6-76
Byggherre: GUNNAR DALE
Oppdrag nr.: 33/76
Byggested: YTRE MOBERG
G. nr.: B. nr.:
Rettelser:
Rettet den 31/12 1976
Leverander: ODD TRSDAL A/S, 5200 OS.


690
115
25
1065
320
600
Prosjekt:
Tegning vedr.:
Byggherre:
Byggested:
Rettelser:
Leverandør:
Tegning nr.:
G.nr.:
B.nr.:
Målestokk:
Bergen, den
Oppdrag nr.:
Rettet den
HIBA
OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN
TELEFON 05-21 35 30
OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
-7 DES1976
Arkiv nr. 503/
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 30/12-76
IKKE UTGRAVD
260
MAT BOD
277,5
VASK
755
240
500
300
IKKE UTGRAVD
405
210
GANG
BRENSEL
BOD
365
82
168
130
295
342,5
DISPONIBELT
SPORT/BRENSEL
FOR MINSTE BOLIG
300
430
910
780
1090
170
110
50
110
50
110
50
110
50
110
170

SNITT A-A



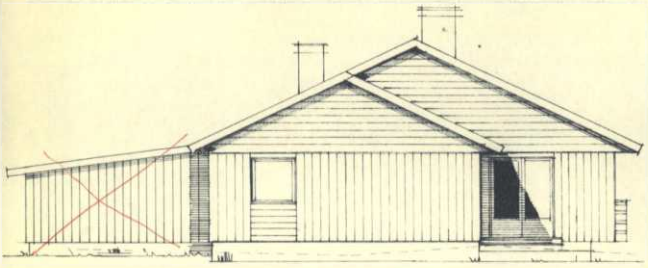
OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
-7 DES1976
Arkiv nr. 503.1

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 30/12-76

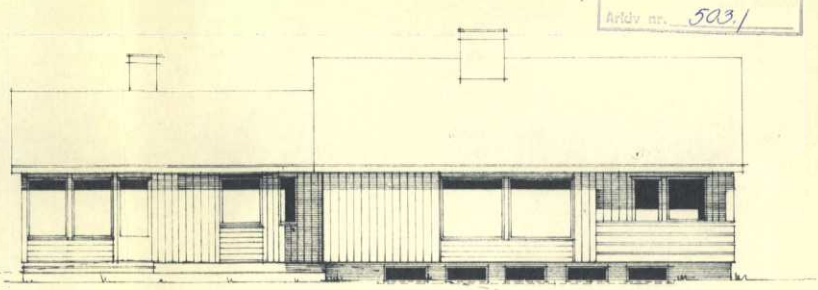
Prosjekt: ENEN TYPE Tegning nr: 03-3 Målestokk: 1:50
Tegning vedr: SNITT Bergen, den 21/6-76
Byggherre: GUNNAR DALE Oppdrag nr: 93/76
Byggested: YTRE HORDA G.nr. B.nr.
Rettelser: Rettet den
Leverander: OPS TRÆAL A/S 5270 OS AF

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

OS KOMMUNAL TEKNISK ET.
-7 DES 1976
Arkiv nr. 503/

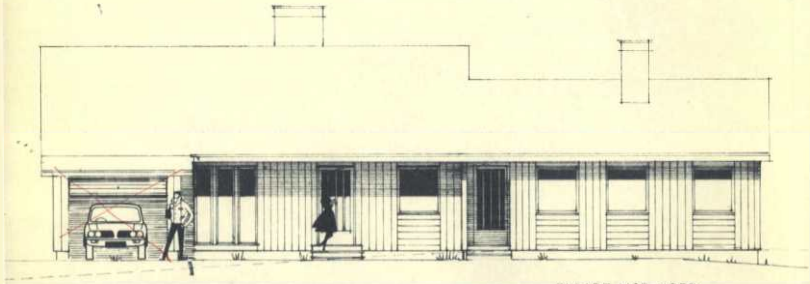


FASADE MOT VEST

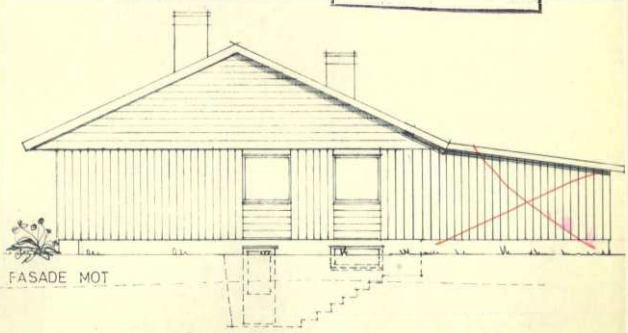


FASADE MOT SYD

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 30/12-76



FASADE MOT NORD



FASADE MOT

FJANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG

Prosjekt: EGEN TYPE	Tegning nr.: 04	Målestokk: 1:100	
Tegning vedr.: FASADER		Bergen, den 18/5-76	
Byggherre: GUNNAR DALE		Oppdrag nr.: 93/76	
Byggested: YTRE NOBERG	G. nr.: B. nr.:		
Rettelser:		Rettet den garasje 21/12-76	
Leverander: ODD TØSDAL A/S, 5200 OS.		AF	

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

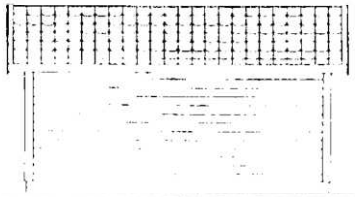
Type 4456/5056

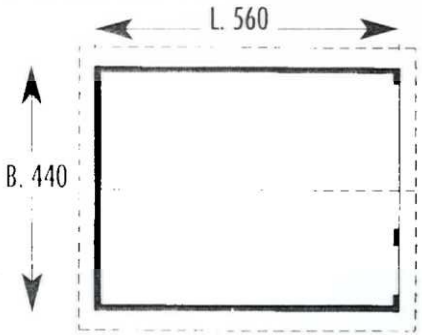
Prisliste 1.3.2003

Alle priser er inklusive merverdiavgif

Type 4456







A3

Tak 22° Bredde 440 cm x le

Levert kompl. med gran heltre leddport
dør 90x210 gran heltre, undertak,
Skarpnes takstein og trykkimpregnert kl
Fremskutt front over port.

Tillegg pr. 60 cm. ekstra len
(620-680-740 cm. osv.)

OS KOMMUNE
SENTRALARKIV
Løpenr. 04/011935 | Ekstrg. ARK | Saksb. GHE
Dok.nr.
Ark.kode P 442
Ark.kode S MA 51/804
Gradering
Kassasjon
År/Saksnr.

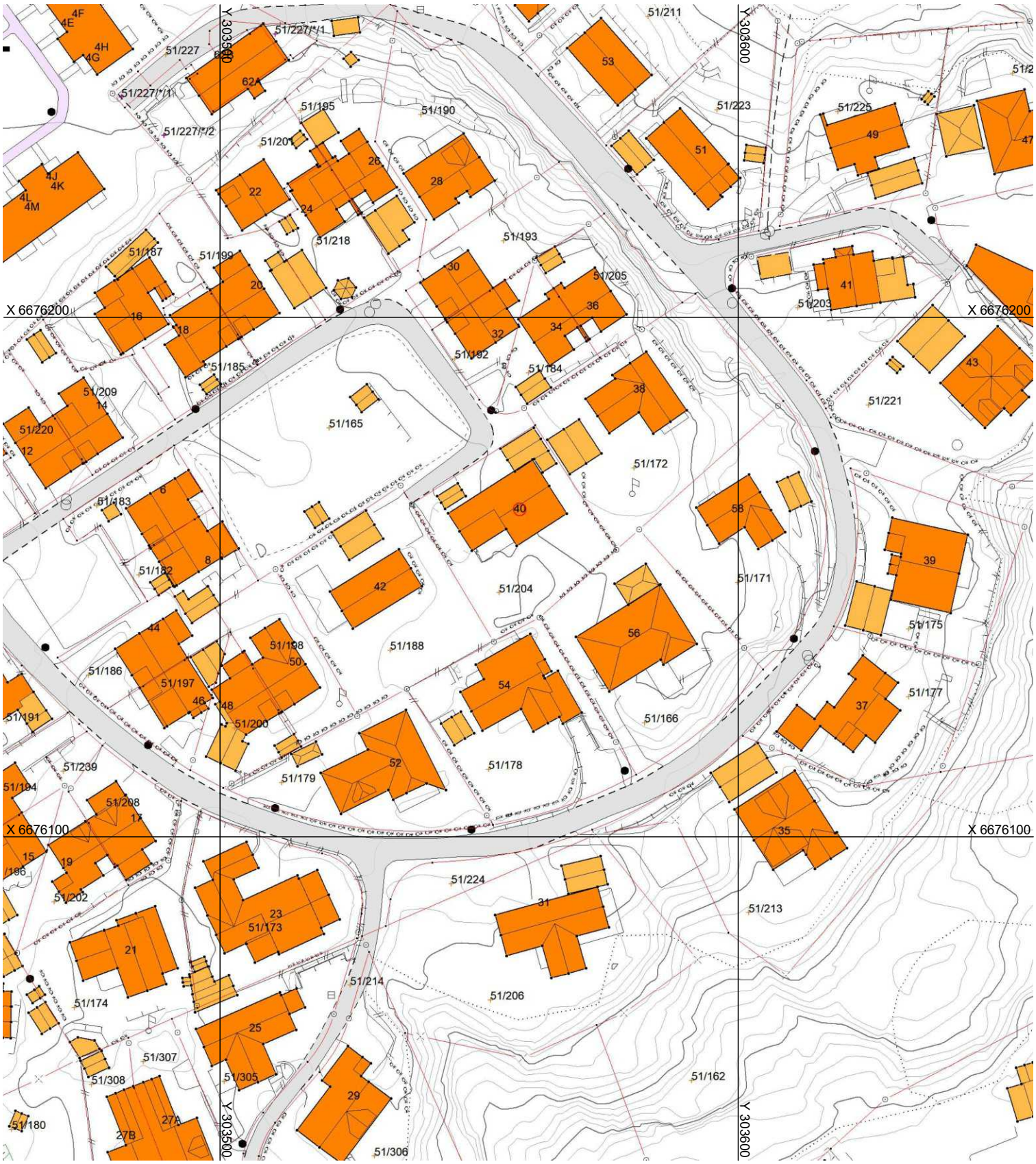
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 51/204
Adresse: Brothaugen 40
Målestokk: 1:1000
Dato: 17.03.2026

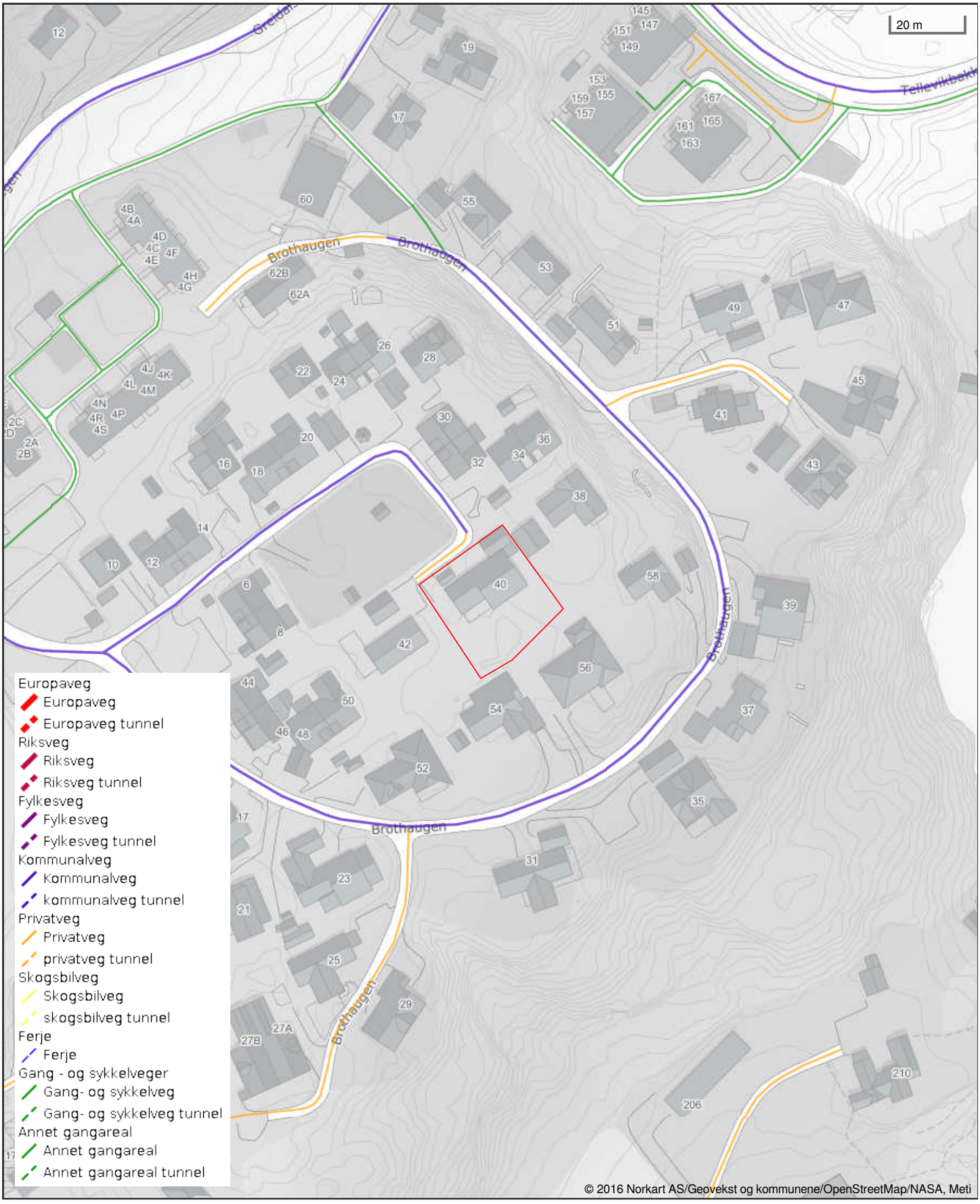
Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6	Gardsnr./Bruksnr./Fnr		Bygning
	Eigedomsgrense målt (sikker)		Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)
	Eigedomsgrense kartmålt (usikker)		Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 51/204//



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.

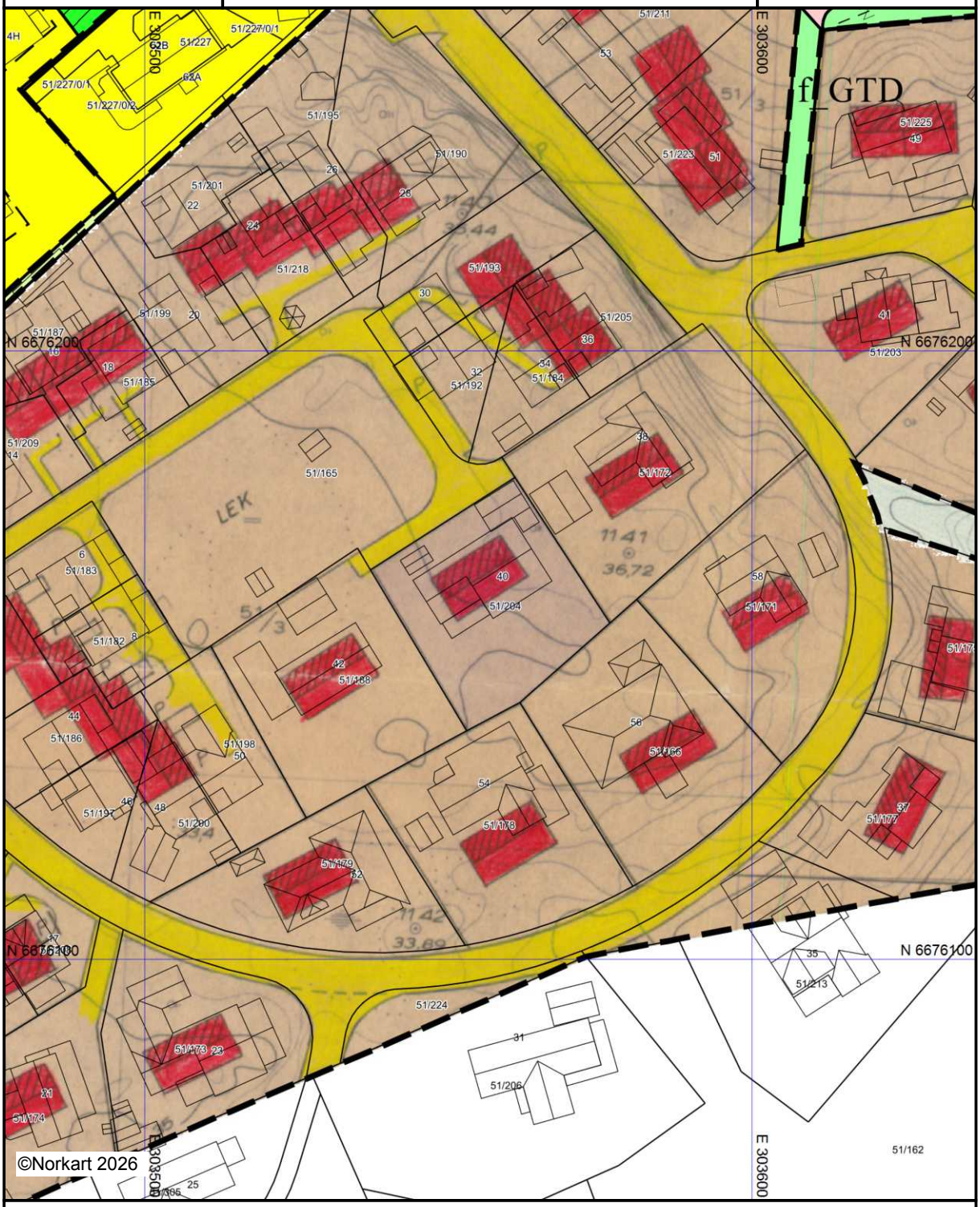
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/204
Adresse: Brothaugen 40
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Lekeplass
- Gangveg/gangareal/gågate
- Grønnstruktur
- Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Abc Påskrift feltnavn

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
30 JAN. 1971
Utbyggingsavdelinga

BROTHAUGEN

REGULERINGSFØRSEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV YTRE MOBERG, GNR.51, BNR.3, OS KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget ligger til rette for dette. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke over 24°. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet, og den skal være ens for samme husrekke eller husgruppe. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra når forholdene tilsier det.

§ 3. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

Bygningsrådet kan kreve at husgrupper skal fargesettes etter en samlet plan. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4. Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasjeplass for 1 bil pr.leilighet, selv om garasjen ikke er tenkt oppført samtidig med våningshuset.

Garasje kan oppføres i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasje kan sammenbygges med våningshuset uten at garasjens areal medregnes i byggearealet.

Det skal på situasjonsplanen være vist oppstillingsplass for 1 bil pr.leilighet.

§ 5. Eiendommene skal fortrinnsvis være gjerdefrie og bør istedet innhegnes med lav hekk eller buskplanting. Hvor gjerder blir oppført, skal gjerdets konstruksjon, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den alminnelige ferdsel. Eksisterende trær bøs søkes bevart.

KOMM.DEP.TEK. 23.12.70 PL. 2718

§ 6. Butikker, lager, verksteder, bensinstasjoner m.v. tillates ikke oppført i området.

§ 7. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Os kommune gjøre unntak fra disse bestemmelser når særlige grunner taler for det.

§ 8. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

OS-KOMM. ING.KONTOR
10. FEB. 1971

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadlestet den 28. januar 1971

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

MELLOMBELS BRUKSLØYVE.

I medhald av bygningslova, § 99 pkt. 2 og 3, vert det etter synfaring den 18/11- 19 77 på eigedomen parsell av g.nr. 51 b.nr.165 i Os gitt mellombels bruksløyve for bustadhus.
byggherre: Gunnar Dale, Brothaugen 40, 5200 Os.

Desse arbeida står att før ferdigattest kan utferdast:

1. Det må monterast rekkverk på ei utvendig trapp.
2. Terrassedører frå stuer må haldast stengt til tilkomsten utanfrå er ordna.
3. To stk. taknedløp føres ned til overvannsledning.
4. Det må lagast spalte over eller under dør til WC hovedleilighet.
5. Det må monterast gnistfangar for peis.
6. Alle kanaler på loft må isolerast.
7. Det må isolerast mellom topp grunnmur og himling.
8. Pussarbeid i kjellar må gjerast ferdig, og det må monterast lett-veggar og dørar.
9. Det må monterast luker mellom kjellar og blindkjellar.
10. Feieluke i kjellar må festast betre og det må renskast opp i bunn på pipe.
11. Opprydding og planering må gjerast ferdig.
12. Husnummerskilt må monterast godt synleg.

Desse arbeida må vera utførte innan 6 mndr. frå d.d. med melding til bygningskontrollen.

Os, den 28/11-19 77.

Kåre Herdlevær.
bygningssjef

J.B. Sverresvold.
bygningskontrollør

Brothaugen 40

Nabolaget Ytre Moberg - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Lunde barneskule (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	7 min 3.9 km
Borgafjellet barneskule (1-7 kl.) 250 elever, 14 klasser	9 min 5.1 km
Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 292 elever, 13 klasser	10 min 4.8 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	7 min 3.5 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 469 elever, 32 klasser	9 min 5.4 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	8 min 3.8 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	8 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Mobergslien Linje 600, 602, 603, 607	11 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	26 min 28.1 km
Bergen Flesland	21 min

BARNEHAGER

Kuvågen barnehage (1-5 år) 104 barn	8 min 0.6 km
Søre Neset Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 4.1 km
Os barnehage (0-5 år) 111 barn	8 min 4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Moberg	15 min
Rema 1000 Moberg	15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Os	8 min
Apotek 1 Os	5 min
Os Vinmonopol	6 min

SPORT

Vågshaugen ballplass	8 min
Kuhnleflaten ballplass-fotballbing...	12 min
Aktiv365 Xpress Os	5 min
Energi Treningssenter Os	6 min

«Det er et trygt og godt nabolag som ligger i naturskjønne omgivelser»

— Sitat fra en lokalkjent

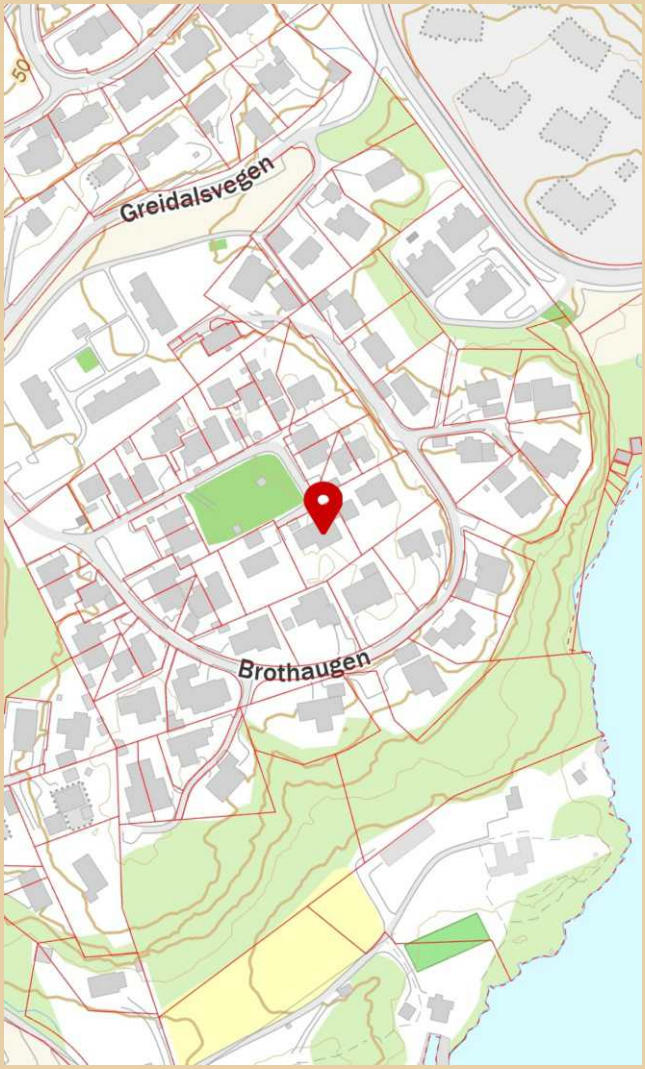
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brothaugen 40, 5209 Os
Gnr. 51, Bnr. 204, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
106260047

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Saksbehandler: Arild Vikøyr

Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 928 06 343

E-post: arild.vikoyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
