PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

UTGJERDET 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Eiendomskart

Energiattest

Tegninger tilbygg

Basiskart

Veistatuskart

Utsnitt reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser

Ferdigattest tilbygg

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Utgjerdet 4, 5200 OS
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 55, bnr. 293

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20423-1413 **Eiendomsverdi ref nr:** CA1913

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

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Enebolig over tre etasjer oppført i 1937. Bygget ble tilbygget på 1970-tallet. Eiendommen ligger i Utgjerdet, sentralt i Os sentrum i Bjørnafjorden kommune. Beliggenheten er attraktiv med kort vei til dagligvarebutikk, skoler, barnehager, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt.

Bygningen er i hovedsak fra opprinnelig byggeår, men det er opplyst om følgende oppgraderinger: Tilbygg oppført på 1970-tallet, balkong oppført i 2018, terrassedør montert i 2018, kjøkken i loftsetasjen ombygget til bad i 2014, rør-i-rør-system etablert på bad i loftsetasjen, deler av vann- og avløpsrørene er skiftet, klebersteinsovnen er skiftet i desember 2011, sikringsskap er oppgradert i 2009, samt utvendig maling av bordkledning er utført i 2026 for å nevne noe.

Boligen har følgende rominndeling:

Loft: Gang, to soverom, garderobe og bad.

Hovedetasje: Entré, gang, tre soverom, trappegang, bad, stue, spisestue og kjøkken.

Kjeller: Trappegang/kjellerrom, toalettrom, kjellerstue og bod.

Normal standard ut fra alder og konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Det anbefales å lese hele rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking av skiferstein.

Takrenner og taknedløp av plast og metall. Beslag består av metall. Pipe/skorstein over tak har forblending med skiferstein. Vindskier av treverk. Nedløp er ført i grunn, men det er ukjent hvor vannet ledes.

Taket er av typen saltak med ark. Det er sperrekonstruksjon av tre og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom og kombinert kaldt loft og skråhimling.

Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende malt bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med isolérglass og noen vindu med enkle glass. Noen vinduer er skiftet.

Boligen har teak hovedinngangsdør i hovedetasjen og malt inngangsdør i kjelleretasjen. Fra hovedetasjen er det utgang til terrasse via terrassedør i malt tre med glassfelt. På loftsetasjen er det terrassedør i malt tre og med glassfelt med utgang til altan

Altan er etablert over oppholdsrom og underliggende tekking danner yttertak for oppholdsrom.

Det er terrasse oppført i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i tre.

Eiendommen har utvendig trapp oppført i betong/murkonstruksjoner. Med trinn av skiferstein

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett, laminat, flis, teppe og synlig betong.

Veggene er utført med tapet, trepanel, malte plater, malte glatte flater, malt strie og betongvegg. Himlingene er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater.

Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille/gulv mot grunn.

Det er ikke opplyst om utført radonmåling i boligen. Eiendommen ligger i område med "usikkert" for radon.

Boligen har mursteinspipe og ildsted plassert i stue/spisestue. Det er ikke opplyst om pålegg eller restriksjoner på bruken av ildstedet. Branntilsyn utført for ca. et år siden.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører består av malte glatte dører, malte fyllingsdører og finerdører. Glassfelt i enkelte dører.

Ikke opplyst om noen aktivitet fra mus eller lignende fra representant for eier. Det er registrert aktivitet eller spor etter aktivitet fra borebiller i boligen under befaring. Observasjoner er gjort i kjeller, krypkjeller og på loftet.

I kjeller er det et kummelokk i gulvet. Det er ukjent hva dette fører til og det var ikke mulig å åpne luken under befaring. Punktet er ment som en opplysning og jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen/utførelse av våtrommet.
Vårommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt noen mm høydeforskjell enkelte steder, men total ingen fall.
Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra garderobe inn mot dusjsone, og måleresultatet var 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 trekonstruksjon er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull.

Beskrivelse av eiendommen

Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vanntett sjikt er ukjent og det mangler tilgang til sluken.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vinduet. Det mangler tilluft.
Fuktmålig ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. 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 trekonstruksjon er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er fliser på gulv. Vegger har baderomspanel, synlig betong/mur og trepanel. Himling har trepanel og himlingsplater. Overflater er eldre og har forskjellige typer fliser på gulv. Det er vurdert til å ha normal slitasje ut ifra alder.
Rommet er innredet med servant, toalett, varmtvannstank og hyller for oppbevaring.
Naturlig ventilasjon via ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av rør-i-rør system (plast), besiktiget i rørskap plassert på garderobe med avrenning til rom med sluk.

Innvendige vannledninger er av kobber og noen synlige plastledninger. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Den er ikke funksjonstestet grunnet tilstand.

Boligen har avløpsrør i plast og støpejern ved toalettrom. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene, vegg, tak. Det er mekanisk avtrekk på bad på loftet og kjøkken.

Det er installert varmepumpe i stue og ildsted i stue/spisestue, elektriske panelovner på flere av rommene og det er varmekabler på badene.

Varmtvannstanken er fra 2010 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på toalett/bod i kjeller.

Boligen har skjult og synlig anlegg med automatsikringer. Sikringskap er lokalisert i gang/trappegang på loft

Boligen har røyk/brannvarsler og brannslukningsapparat. Det er opplyst at det var branntilsyn på eiendommen for ca. et år siden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er drenering fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i betong/murkonstruksjoner.
Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Forstøtningsmurer er av betong/murkonstruksjoner.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Pent opparbeidet hage med asfaltert innkjørsel til garasje. Eiendommen er opparbeidet med trapper, forstøtningsmurer, grusede stier, bed, prydbusker, plen og beplantning.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Type vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt. TG er satt utelukkende utifra alder.
Det er funnet innvendig dagtank under befaring. Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

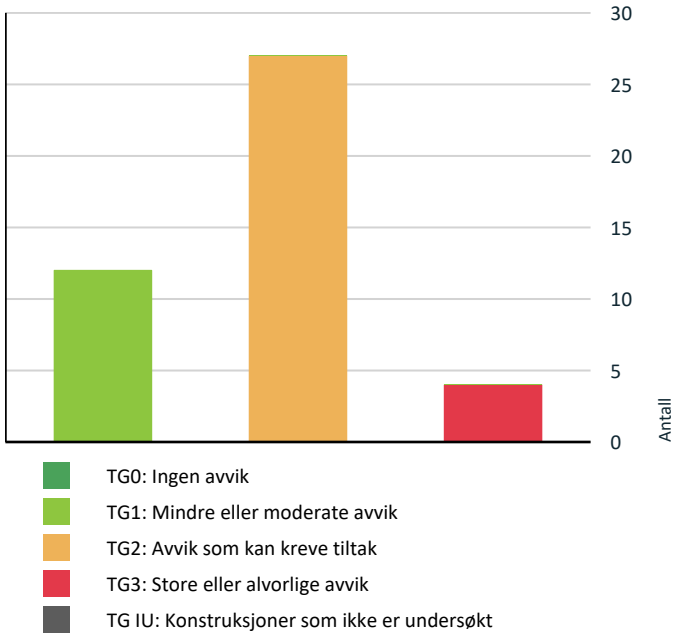
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger for garasje er ikke fremvist/gjennomgått av takstmann.

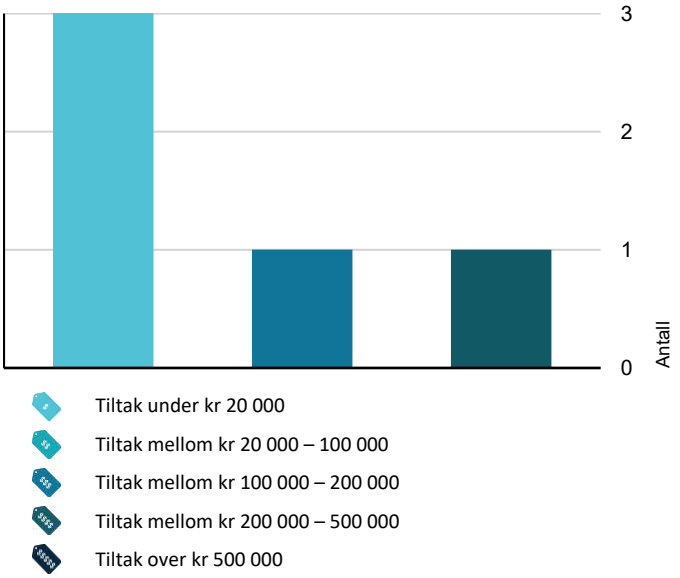
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell tilstandsvurdering av tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpning av lukkede konstruksjoner, og skjulte feil, skader eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Fuktmålinger og øvrige undersøkelser er utført som stikkprøver på tilgjengelige steder. Resultatene gjelder kun de undersøkte områdene og kan ikke legges til grunn for tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen. Eventuell hulltaking og fuktmåling gir kun informasjon om målepunktet og dets umiddelbare omgivelser.

På flislagte overflater er det utført stikkprøvekontroll for bomlyd. Kontrollen omfatter ikke samtlige fliser. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert eller funksjonstestet. Isolasjonsevne, lufttetthet og eventuelle luftlekkasjer i bygningen er ikke kontrollert som en del av oppdraget. Branntekniske forhold, herunder prosjektering, dokumentasjon og myndighetskrav, er ikke vurdert utover det som kan observeres visuelt ved befaring. Grad av utnyttelse av tomt og eiendom er heller ikke undersøkt.

Rommenes bruk er vurdert ut fra faktisk bruk på befaringstidspunktet. Det er ikke undersøkt eller verifisert om alle rom oppfyller krav til godkjent bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Dersom dette er av betydning for kjøper, anbefales nærmere undersøkelser hos aktuell kommune.

Alle vurderinger i rapporten er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon fremlagt på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (3,6 m2) > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger kobber** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Oppvarming** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Dagtank** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad (7,4 m2) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad (7,4 m2) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad (7,4 m2) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad (7,4 m2) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken (13,7 m2) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom (4,9 m2) > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist sprekker pipe/skorstein.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider med bad og skifte av sikringer.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1937

Kommentar
Byggeår er opplyst av representant for eier.

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

Taket har tekking av skiferstein.
Det er besiktiget fra bakkenivå av hensyn til HMS og synlig konstruksjon fra loft og altan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i stein, mose og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Jeg anbefaler ytterlige undersøkelser. Lokale utbedringer bør gjøres for å opprettholde tetthet, men taktekking har kort gjenværende brukstid og det anbefales å planlegge utbedring. Nevnte avvik gir økt risiko for fuktsamling, vann ned på undertaket. Over tid kan dette ha negativ innvirking på boligen om det ikke utføres tiltak.







TG 1 Taktekking - tilbygg

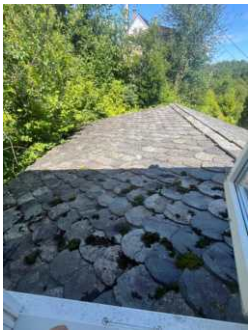
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tekking av skiferstein. Det er opplyst og fremvist faktura på at det er montert ny papp, feder, lekter, loddbord og ettermontering av skifer i 2014.
Det er besiktiget fra bakkenivå av hensyn til HMS og synlig konstruksjon fra loft.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp av plast og metall. Beslag består av metall. Pipe/skorstein over tak har forblending med skiferstein. Vindskier av treverk. Nedløp er ført i grunn, men det er ukjent hvor vannet ledes.

Siden beslag, gjennomføringer og pipe kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rust på rennekroker, beslag og det er kort gjenværende brukstid på flere av beslagløsningene.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av beslag rundt pipe, i vinkelrenner, mønebeslag og utettheter fra renner. Utbedringer kan gjøres for å opprettholde tetthet, men utskiftning må påregnes de kommende årene. Nevnte avvik gir økt risiko for fuktsamling og kan føre til lekkasjer.
- Uten snøfangere kan snø rase fra yttertaket med de følger som kan oppstå.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er av typen saltak med ark. Det er sperrekonstruksjon av tre og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom og kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder-/råteskader i flere bord i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Store deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Fuktskjolder/mørkepartier stammer fra en tidligere lekkasje på yttertaket som ble utbedret i 2014. Det er ikke gjort fuktmålinger i bordene under befaring og det anbefales ytterligere undersøkelser. Skadet bord må påregnes å skiftes.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Kostnad er basert på ytterligere undersøkelser. Utbedring av råteskadet bord anbefalles å utbedres i sammenheng med skifte av taktekkingen og kostnad er basert på det.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur og åpninger/utettheter inn bak kledning under karnapp i hovedetasje.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Det er behov for vedlikehold og utbedringer.Utbedringer bør gjøres for å forlenge brukstiden til veggkonstruksjonen og forhindre mus/skader dyr å komme inn i konstruksjonen. Det bør allikevel etter hvert påregnes utskifting.

Ingen eller liten lufting gir økt risiko for fuktsamling og sen uttørking av veggen. Over tid er forholdet vurdert til å negativ innvirkning om det ikke utføres tiltak og det kan oppstå feil/skader om ikke tiltak iverksettes.

Tilstandsrapport









TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolérglass og noen vindu med enkle glass. Noen vinduer er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte i vindu, listverk og vannbord
- Det er påvist noen glassruter som er punktert.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for vedlikehold og utbedringer.Utbedringer som smøring, skraping og maling kan gjøres lokalt for å forlenge brukstiden til vinduene. Det bør allikevel etter hvert påregnes utskifting av de fleste vinduer.

Kostnad er basert på utskiftning av flere vinduer tilbake til samme stand med samme størrelse. Det er ikke hensyn tatt kostnader for evt spesialmål av karmer/vindu. Om det skulle oppdages skjulte feil/avvik er dette ikke medtatt og kommer i tilleg til det oppsatte estimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har teak hovedinngangsdør i hovedetasjen og malt inngangsdør i kjelleretasjen. Fra hovedetasjen er det utgang til terrasse via terrassedør i malt tre med glassfelt. På loftsetasjen er det terrassedør i malt tre med glassfelt med utgang til altan

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er funnet fukt/svellinger på ytterdør i kjeller. Det er vurdert at døren fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- For å lukke avviket må døren byttes ut. Det ansees ikke som et nødvendig tiltak da døren foreløpig går fint og det er ikke funnet tegn til noe lekkasje innvendig. Hold områder under oppsyn og gjør tiltak ved behov.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan er etablert over oppholdsrom og underliggende tekking danner yttertak for oppholdsrom. Fallforhold er ikke kontrollert under befaring. Det er opplyst at tekking er skiftet i 2018, men det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.

Vurdering av avvik:

- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelser eller innhente dokumentasjon på oppbygging anbefales.







Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

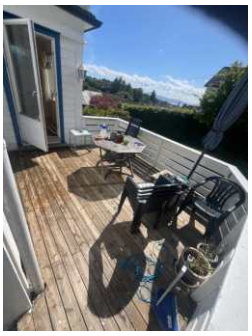
Det er terrasse oppført i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Eiendommen har utvendig trapp oppført i betong/murkonstruksjoner. Med trinn av skiferstein

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett, laminat, flis, teppe og synlig betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk flere steder i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel, malte plater, malte glatte flater, malt strie og betongvegg. Himlingene er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen har en del slitasje, men det er vurdert til å være normalt utifra alder.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille/gulv mot grunn.
Kontrollmål er utført som stikkprøver. Bygningen er møblert på befaring, dvs at det kan være noe avvik i målingen.

Det er registrert skjevheter 2-20 mm etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.
Høydeforskjell er målt i stue/kjøkken 1.etasje og gang/trappegang på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er opplyst at det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Flere vegger i stue, kjøkken og spisestue er fjernet og det er satt inn dragere.

Konsekvens/tiltak

• Det er ukjent hvem som har utført arbeidet og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om utført radonmåling i boligen. Eiendommen ligger i område med "usikkert" for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og ildsted plassert i stue/spisestue. Det er ikke opplyst om pålegg eller restriksjoner på bruken av ildstedet. Branntilsyn utført for ca. et år siden. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker pipe/skorstein.

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst at det er utført branntilsyn siste året og ikke opplyst om behov for tiltak.

Tilstandsrapport





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av laminat og betong. Veggene er kledd med plater mot betong/mur og synlig betong/mur Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Rom under terreng med utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon. Mindre riss og sprekker er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går ut over undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvens av dette er at det må gjøres ytterliggere undersøkelser. Konsekvens av påvist avvik kan for eksempel være fuktinnsig fra utsiden.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har ringmur av lettklinker og dragere i trekonstruksjon med kryprom under boligen. Det er trebjelkelag og underliggende synlig isopor og plastik på synlig del. Gulv av grus/stein.
Det er begrenset med tilgang pga store mengder innbo/løsøre. Vurderinger er derfor begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en utsatt konstruksjon på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det ble utført fuktmåling i bjelker og det er målt forhøyede verdier og noe aktivitet fra borebiller. Synlig isolasjon og plast på undersiden av konstruksjonen.
- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå i synlige trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, synlig isopor bør fjernes eller tildekkes, plast bør erstattes med egnet materialet. undersøk årsaken til de forhøyede verdiene og en inspeksjon i hele krypkjelleren når det er tilgang anbefales. Helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

• Bedre ventilering må etableres og organiske materialer som er lagret bør fjernes.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte glatte dører, malte fyllingsdører og finerdører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ikke opplyst om noen aktivitet fra mus eller lignende fra representant for eier. Det er registrert aktivitet eller spor etter aktivitet fra borebiller i boligen under befaring. Observasjoner er gjort i kjeller, krypkjeller og på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagkyndig.

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I kjeller er det et kummelokk i gulvet. Det er ukjent hva dette fører til og det var ikke mulig å åpne luken under befaring. Punktet er ment som en opplysning og jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



VÅTROM

LOFT > BAD (7,4 M2)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.



LOFT > BAD (7,4 M2)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på oppbyggingen/utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonsperre mot kald sone.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran, diffusjonsperre mot kald sone er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko.

LOFT > BAD (7,4 M2)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vårommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• - Våtrommet fungerer med dette avviket. Da dusjkabinettet fungere som sprutsikring. Eventuell kjøper gjøres oppmerksom på at en må være forsiktig med vannsøl og jevnlig oppsyn anbefales.
• Enkelte fuger bør skiftes ut.

LOFT > BAD (7,4 M2)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt noen mm høydeforskjell enkelte steder, men total ingen fall.

Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er motfall på deler av gulvet ved dør og svanker/sprang på fliser flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFT > BAD (7,4 M2)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger og at vann kan renne ut døren ved en evt lekkasje.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD (7,4 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD (7,4 M2)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

LOFT > BAD (7,4 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra garderobe inn mot dusjsone, og måleresultatet var 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 trekonstruksjon er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



ETASJE > BAD (3,6 M2)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har vært i bruk den siste tiden, men må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav og bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Fallforhold er ikke kontrollert og må påregnes utbedret.
Alder på våtrommet gir økt risiko for skjulte feil/avvik og vær 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



ETASJE > BAD (3,6 M2)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > BAD (3,6 M2)

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD (3,6 M2)

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent og det mangler tilgang til sluken.

ETASJE > BAD (3,6 M2)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

ETASJE > BAD (3,6 M2)

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vinduet. Det mangler tilluft.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD (3,6 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålig ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. 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 trekonstruksjon er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (13,7 M2)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Hengsler på kjøkken dør under vask er løsnet og døren kan derfor ikke lukkes.

Konsekvens/tiltak

- De er opplyst at disse er eldre og stammer fra vannsøl fra kjøleskap og under vask.
- Det anbefales å utbedre kjøkkendør



ETASJE > KJØKKEN (13,7 M2)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTROM (4,9 M2)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er fliser på gulv. Vegger har baderomspanel, synlig betong/mur og trepanel. Himling har trepanel og himlingsplater. Overflater er eldre og har forskjellige typer fliser på gulv. Det er vurdert til å ha normal slitasje ut ifra alder.

KJELLER > TOALETTROM (4,9 M2)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant, toalett, varmtvannstank og hyller for oppbevaring.

KJELLER > TOALETTROM (4,9 M2)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendig vannledninger rør i rør

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system (plast), besiktiget i rørskap plassert på garderobe med avrenning til rom med sluk.
Vurdert ut ifra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran er lokalisert i kjeller og ikke funksjonstestet grunnet tilstand.



TG 2 Innvendige vannledninger kobber

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og noen synlige plastledninger. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Den er ikke funksjonstestet grunnet tilstand.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast og støpejern ved toalettrom. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen. Det er opplyst at deler av avløpsrør er byttet til plast, men det er ikke fremlagt dokumentasjon og det er derfor ikkje kjent hvilke rør som er byttet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utettheter på avløp under kjøkkenvask.
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Kostnad er basert på lokal utbedring av avløpsrør under kjøkkenvask.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Viser dråpe fra avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene, vegg, tak. Det er mekanisk avtrekk på bad på loftet og kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue og ildsted i stue/spisestue, elektriske panelovner på flere av rommene og det er varmekabler på badene. Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
• Varmepumpe har ukjent alder. Forventet brukstid på en varmepumpe er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra 2010 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på toalett/bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult og synlig anlegg med automatsikringer. Sikringskap er lokalisert i gang/trappegang på loft

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider med bad og skifte av sikringer.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har røyk/brannvarsler og brannslukningsapparat. Det er opplyst at det var branntilsyn på eiendommen for ca. et år siden.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering eller fuktsikring på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- -Overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen/fuktsikringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil være avgjørende. Vær oppmerksom på taknedløp som kan føre til punktbelastning på fuktsikring/drenering.

Svekket fuktsikring/drenering gjør at det kan samle seg vann inn mot byggets mur/grunnmur og over tid vil forholdet ha negativ innvirkning om det ikke utføres tiltak. Innemiljø kan også påvirkes som følge av forholdet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong/murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller skjevheter i flere av murene. Det er opplyst at store deler av muren på nedsiden mot veien er satt opp på ny for noen år siden pga utglidning av muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utbedring av muren de kommende årene.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp for å tilfredstille dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Pent opparbeidet hage med asfaltert innkjørsel til garasje. Eiendommen er opparbeidet med trapper, forstøtningsmurer, grusede stier, bed, prydbusker, plen og beplantning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og etableres fall vekk fra bygningen eller andre løsninger slik at regnvann og smelte vann på overflaten renner vekk fra bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot bygningen gjør at vann kan ledes mot bygningen. Dette medfører økt risiko for vanninnsig, fuktopphopning og belastning på konstruksjonens fuktsikring og drenering. Forholdet er vurdert til å ha negativ innvirking på byggets brukstid dersom tiltak ikke iverksettes.

Vurdering er basert på enkle tiltak for å lede vekk vann og ikke nødvendigvis å endre terreng. Det kan for eks etableres drensledning/ grøfter eller fall vekk fra bygget på eiendommen som leder vann vekk fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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:

• Vannledninger er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget fungerer i dag, men det anbefales å gjøre en kamerainspeksjon av vann og avløpsledninger for å bekrefte tilstand og type materiale. 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.

TG 2 Dagtank

Beskrivelse

Det er funnet innvendig dagtank for oljefyring under befaring. Det er ikke opplyst om oljetank utvendig på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at dagtank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Rørene/tanken kan inneholde rester av olje/parafin og det anbefalles å fremskaffe dokumentasjon eller få dette fjernet av fagpersoner.

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist sprekker pipe/skorstein.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider med bad og skifte av sikringer.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Uten snøfangere kan snø rase fra yttertaket med de følger som kan oppstå.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er opplyst at det er utført branntilsyn siste året og ikke opplyst om behov for tiltak.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp for å tilfredstille dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

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

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

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført med ringmur og fundamentmurer av betong/murkonstruksjoner. Taket er av typen saltak og er utvendig tekket med stålplater. Ytterveggene er pusset utvendig. Garasjen er innredet med støpt betonggulv og elektrisk portåpner.

Det er registrert hull og rust i takrenn/nedløp. Det er videre påvist sprekkdannelse i muren, som etter min vurdering sannsynligvis skyldes jordtrykk mot konstruksjonen. Innvendig trekonstruksjon er det registrert angrep av borebiller.

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

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

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

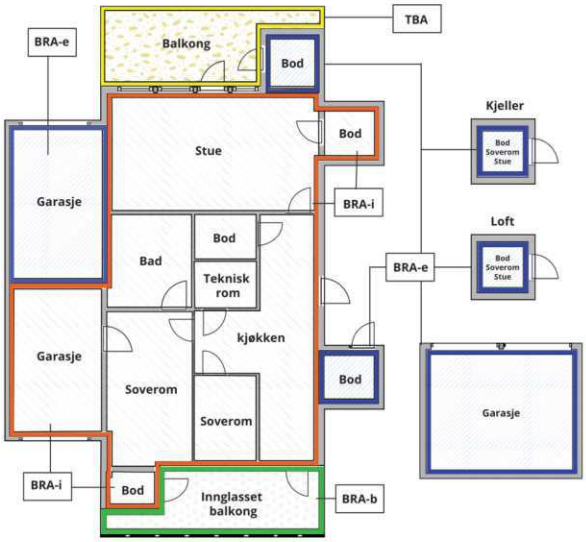
Hva er måleverdig areal?

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	48			48	5
Etasje	109			109	11
Kjeller	56			56	
SUM	**213**				**16**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang (7,7 m2), soverom (5,4 m2), soverom 2 (15,7 m2), garderobe (11,3 m2), bad (7,4 m2)		
Etasje	Entré (3,9 m2), gang (4,7m2), soverom (8,7 m2), soverom 2 (8,1 m2), soverom 3 (9,6 m2), bad (3,6 m2), stue (25,4 m2), spisestue (11,8 m2), kjøkken (13,7 m2)		
Kjeller	Trappegang/kjellerom (26,8 m2), toalettrom (4,9 m2), kjellerstue (6,6 m2), bod (15,1 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 avvike oppimot 1 m2. Areal på loft er oppgitt som målbart areal. Gulvflaten er større.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

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

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger for garasje er ikke fremvist/gjennomgått av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Raymond Skaar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	55	293		0	985.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Utgjerdet 4

Hjemmelshaver
Pedersen Anne Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En eiendom beliggende i Utgjerdet i Os sentrum i Bjørnefjorden kommune. Fin og sentral beliggenhet med kort vei til de fleste fasiliteter. Solrik tomt med flott utsikt.

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

Selveier tomt på 985 m².
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Pent opparbeidet hage med asfaltert innkjørsel til garasje. Eiendommen er opparbeidet med trapper, forstøtningsmurer, grusede stier, bed, prydbusker, plen og beplantning.

Byggemåte

Enebolig oppført med grunnmur i betong/murkonstruksjoner og lettklinker. Videre er ytterveggene oppført i bindingsverk fra byggeår. Utvendig er boligen kledd med liggende malt bordkledning. Taket er av typen saltak med ark. Det er sperrekonstruksjon av tre og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom og kombinert kaldt loft og skråhimling. Utvendig er taket tekket med skiferstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Representant for eier			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
El-kontroll			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikøyr & Brandt	Oppdragsnr.	106260100
Addresse	Utgjerdet 4		
Postnr.	5200	Sted	OS
Selgers navn	Øyvind Pedersen		
Selgers navn	Anne Kristine Pedersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Øyvind Pedersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Eiendommen selges for mor som har fremskreden demens.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.07.2026

Signert av *Øyvind Pedersen*

Initialer selger:
Ø P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskriftsdato: 21.07.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 55/293//



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	985,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6677921,81	**Øst**	304286,68	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6677953,29	304290,47	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,54	
2	6677945,99	304310,18	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	21,02	
3	6677912,85	304299,31	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	34,88	
4	6677922,78	304271,83	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	29,22	
5	6677941,31	304278,44	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,67	
6	6677944,63	304279,97	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,66	
7	6677950,52	304283,55	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,89	
8	6677952,62	304285,34	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76	
9	6677954,51	304287,15	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,62	

enova

Energiattest



Adresse **Utgjerdet 4, 5200 OS**	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327601**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12550995**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **293**
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 **1937**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **290,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **267,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 234 kWh**



Utgjerdet 4, 5200 OS

Detaljering

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

Utgjerdet 4, 5200 OS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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

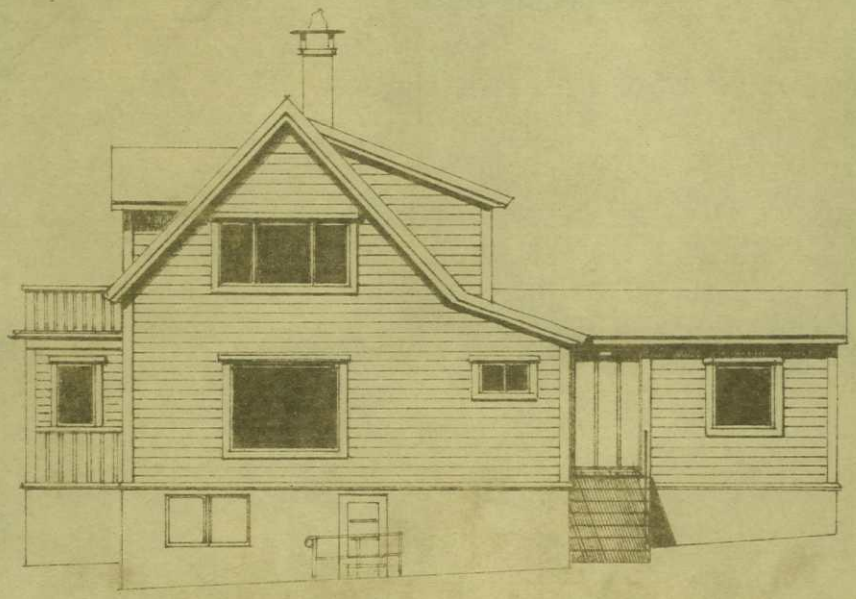
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

CHRISTIAN PEDERSEN - OSHAUGEN	TANDELL NR. 55 OSHAUGEN	BYGGETS ART: TILBYGG	MÅLESTOKK: 1:100	TEGNING: A. AARSETH - OS	DATO: 28.1.72	ARK NO. 1

OS KOMM. ING.KONTOR
23 FEB. 1972
Arkiv nr. 503.1

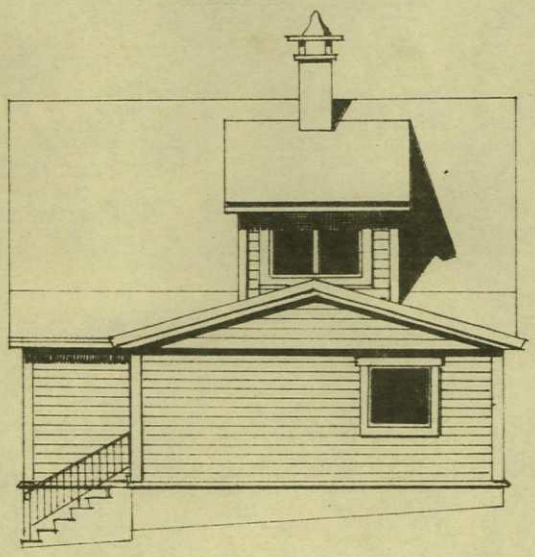


ØST

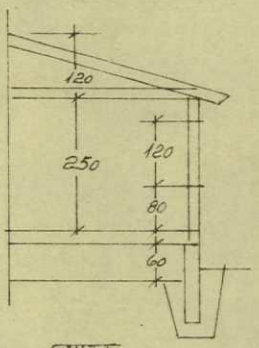
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 8. 15 -72

BYGGHERRE:	PARSELL:	BYGGETS ART:	MÅLESTOKK:	TEGNING:	DATO:	ARK
CHRISTIAN PEDERSEN - OSHAUGEN	NR. 55 OSHAUGEN	TILBYGG	1:100	A. AARSETH	28. 1. 72	NO. 2

OS KOMM. ING.KONTOR
23 FEB. 1972
Arkiv nr. 5031



NORD

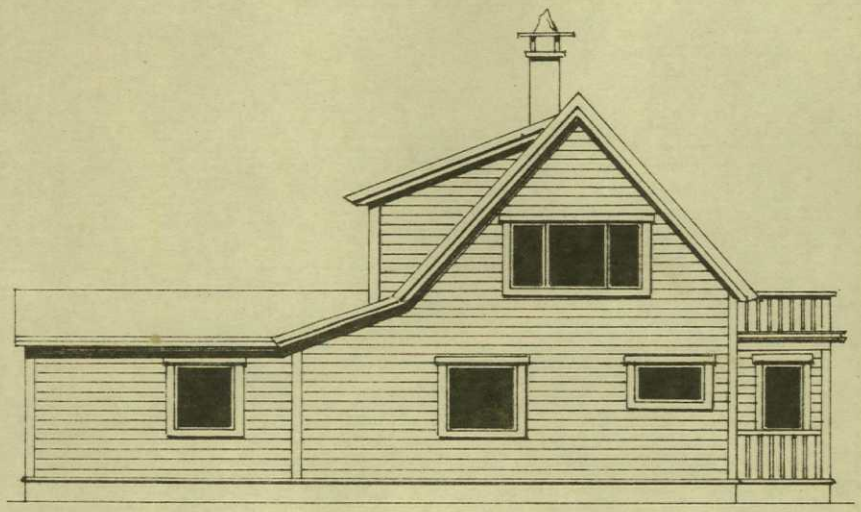


SNITT

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 8/5 -72

BYGGHERRE:	PARSELL:	BYGGETS ART:	MÅLESTOKK:	TEGNING:	DATO:	ARK
CHRISTIAN PEDERSEN - OSHAUGEN	NR. 55 OSHAUGEN	TILBYGG	1:100	A. AARSETH - OS	28.1.72	NO. 3

OS KOMM. ING.KONTOR
29 FEB. 1972
Arkiv nr. 5031



VEST

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 8/5 -72

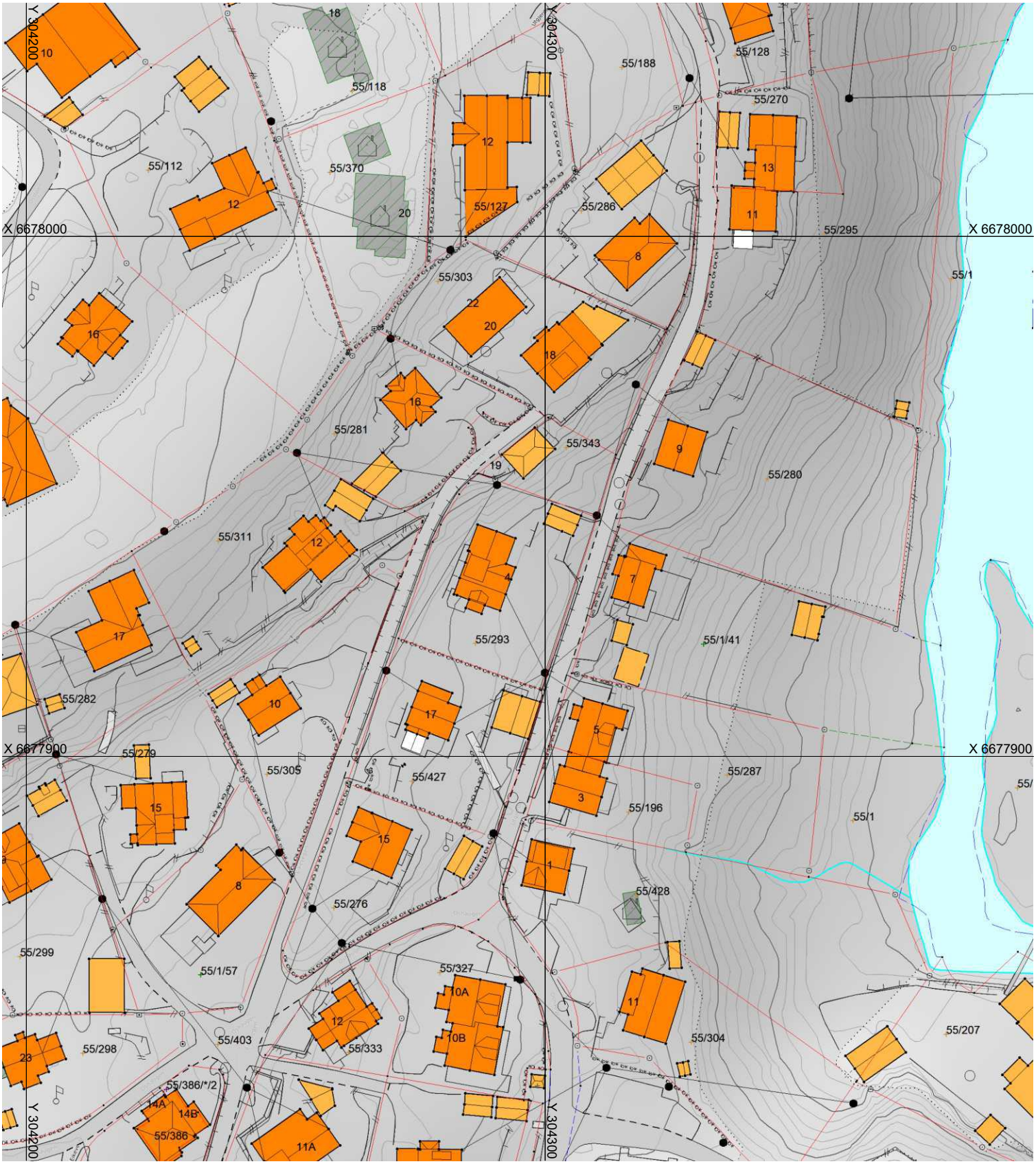
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 55/293
Adresse: Utgjerdet 4, 5200 OS
Målestokk: 1:1000
Dato: 21.07.2026

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

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

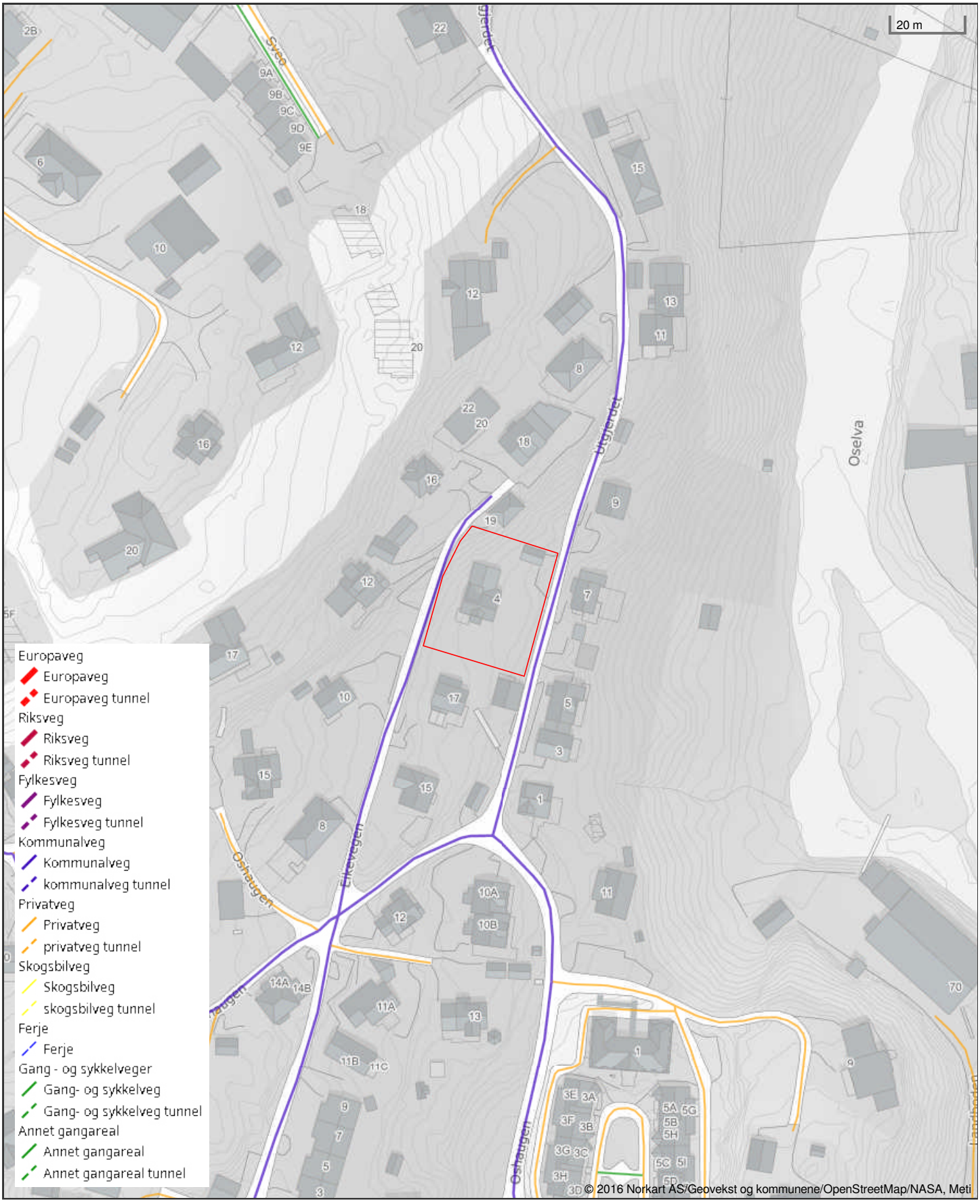
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 21.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 55/293//



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.

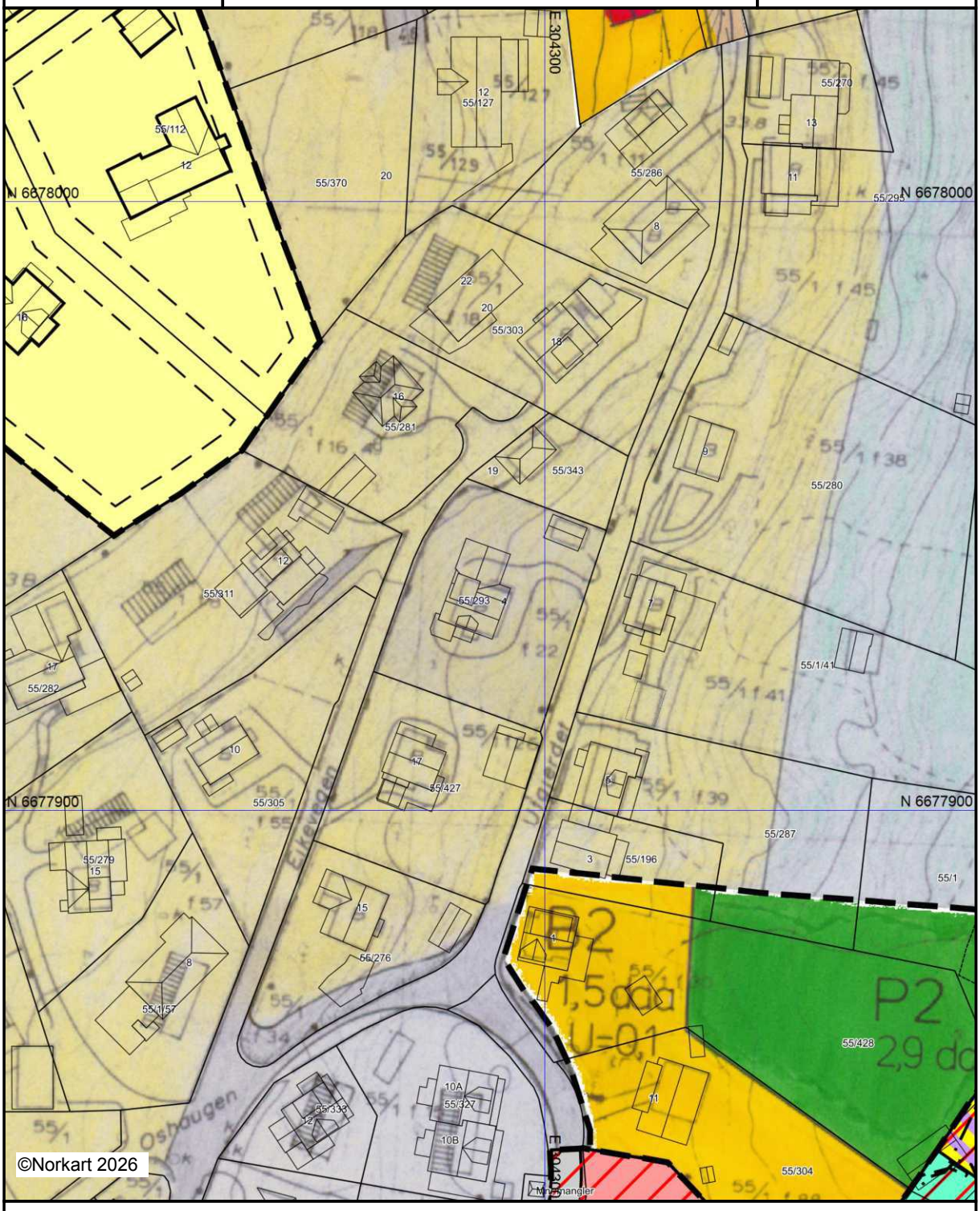
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/293
Adresse: Utgjerdet 4
Dato: 21.07.2026
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 PBL 2008



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for området Svea - Osstølen, Os kommune.

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

§ 2. Eneboliger og rekkehus skal være i en etasje. I tillegg kommer underetasje hvor terrenget gjør en slik løsning naturlig. Gesimshøyde, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke overskride 3,o m, hvor der er sokkeletasje 5,5 m. Det blir ikke tillatt å nytte loftet til beboelse. Blokkbebyggelsen er i planen påført max. etasjetall.

§ 3. Småhusbebyggelse skal ha sadeltak med takvinkel ikke over 25 °. Takvinkelen skal være den samme for samme husgruppe eller byggeflukt. Bygningsrådet kan godkjenne flatt tak.

§ 4. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldingene påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger på samme byggeflukt får en harmonisk utførelse.
Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5. Plass for butikk er avsatt i planen. Utover dette tillates ikke butikker, lager, verksteder, bensinstasjoner m.v. oppført i området.

§ 6. Tomtearealer tilhørende blokkbebyggelsen skal opparbeides samtidig med oppførelsen av bygningene.
Plan for dette arbeidet skal legges ved byggemeldingene og godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Garasjer skal bygges sammen med huset der dette er mulig. Bygningsrådet kan godkjenne frittliggende garasjer i en etasje med grunnflate ikke over 35 m^2. Garasje kan plasseres i nabogrense.
For eneboliger skal det foruten 1 garasjeplass være 1 oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
For blokker og rekkehus skal det foruten 1 garasje- eller parkeringsplass pr. leilighet, være en oppstillingsplass for 1 bil pr. 3. leilighet.
Garasje- og parkeringsanlegg skal byggemeldes samtidig med bygningene.

§ 8. Til innhegning av tomtene skal det til vanlig nyttes lav hekk, buskplantning eller kantstein.
Der det anvendes gjerde skal dette være maksimalt 80 cm høyt og godkjennes av bygningsrådet.

Fylkesmannen i Nordland
30 AUG. 1973
Utbyggingsavdelingen

For rekkehus- og blokkbebyggelsen kan bygningsrådet forby bruk av gjerder.

§ 9. I friområder kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til dette og ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, så som barnehager, daghjem o. l. institusjoner, samt bygninger som har tilknytning til idretts- og friluftsliv.

§ 10. Eksisterende, verdifull vegetasjon må ikke fjernes uten tvingende grunn. Det må ikke plantes trær eller busker som vil være til særlig skade eller ulempe for nabo eller ferdsel. Tvist avgjøres av bygningsrådet.

§ 11. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslov og vedtekter for Os kommune.

§ 12. Etter at disse reguleringsbestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

MILJØVERNDEP.
1913 30.10.72
PL.

OS BYGNINGSRÅD

F E R D I G A T T E S T.

For eigedom **g.nr. 55 b.nr. 1, festetomt nr. 22 i Os.**
Ein vitnar med dette at byggearbeidet på ovannemnde eigedom, eigar: **Herr Christian Pedersen, Boks 80, 5201 Os.** godkjent av Os bygingsråd den **8/5-72** er lovleg.

Det er halde synsforretning i samsvar med bygningslova § 99.

Bygningen kan takast i bruk.

Os, den **22/11**19 **72.**
OS BYGNINGSRÅD

.....
Rolf Skaathun.
bygningssjef.

bygningskontrollør.

Utgjerdet 4

Nabolaget Osøyro sentrum - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 292 elever, 13 klasser	5 min 2.5 km
Borgafjellet barneskule (1-7 kl.) 250 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Os barneskule (1-7 kl.) 211 elever, 12 klasser	5 min 2.6 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	4 min 0.3 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	13 min 1 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjellheim Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	28 min 29.5 km
Bergen Flesland	23 min

BARNEHAGER

Os barnehage (0-5 år) 111 barn	15 min 1.2 km
Espira Ulvenvatnet barnehage (0-5 ... 96 barn	6 min 2.4 km
Banktjørhaugen barnehage (0-5 år) 49 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kuven Stasjon	9 min
Coop Extra Osøyro	10 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	22 min
Apotek 1 Os	10 min
Os Vinmonopol	12 min

SPORT

Os barne- og ungdomsskole	4 min
Os gymnas	15 min
Sprek & Blid Os Treningssenter	8 min
Aktiv365 Xpress Os	9 min

«Sentralt og billig»

— Sitat fra en lokalkjent

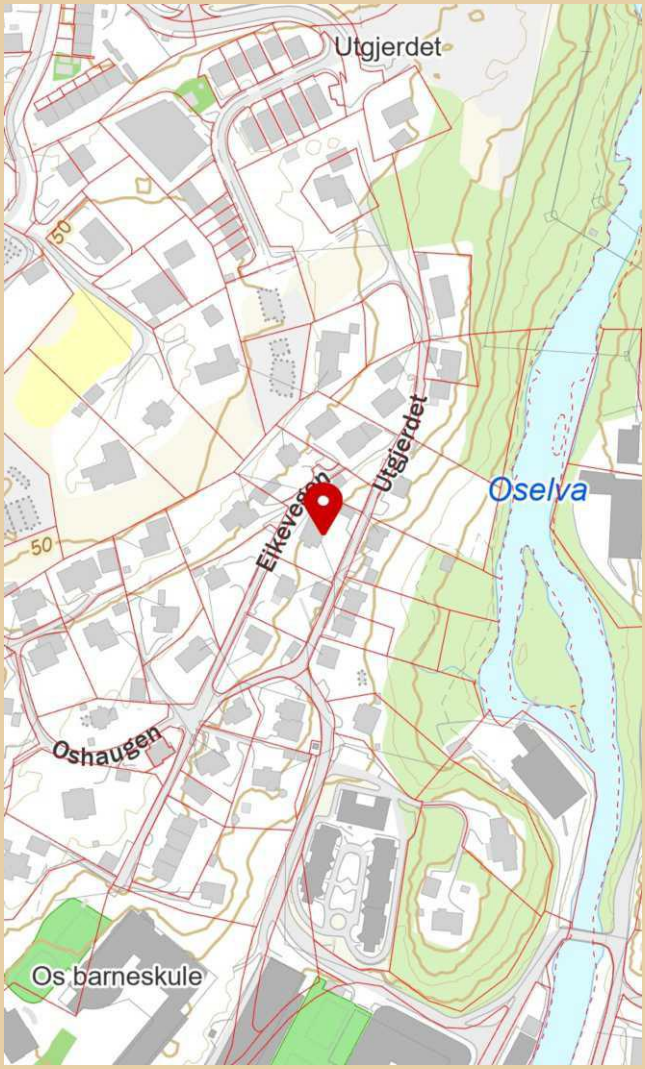
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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:
Utgjerdet 4, 5200 Os
Gnr. 55, Bnr. 293, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
106260100

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.
