PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

# NEDRE VARÅSEN 1

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Eiendomskart

Bygningstegninger

Basiskart

Veistatuskart

Utsnitt reguleringsplan

Ferdigattest

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Varåsen 1, 5210 OS
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 54, bnr. 323

**Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 240 m²**



**Befaringsdato:** 27.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20423-1387 **Eiendomsverdi ref nr:** PH2119

**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

raymond@rajotakst.no

932 01 636

**Medansvarlig**

Jonas Grönqvist

jonas@rajotakst.no

982 86 630

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer oppført i 1974 og tilbygget i senere tid. Årstall for tilbygg er ukjent. Eiendommen ligger sentralt til i Varåsen på Osøyro i Bjørnafjorden kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger, samt enkelte næringsbygg. Det er kort vei til de fleste fasiliteter, og AMFI Os ligger rett over veien. Det er gangavstand til barnehage, skoler, idrettsplass og busstopp.

Bygningen er i hovedsak fra byggeåret. Boligen går over to plan med leilighet/hybel i kjeller.

Rominndeling
1. etasje:
Gang/trappegang, kjøkken, stue, tre soverom, bad og bod.

Kjeller:
Entré, soverom, gang/trappegang, toalettrom, gang, bod og vaskerom.

Leilighet/hybel:
Gang, bad, to boder, kjøkken, tre ganger, to soverom og stue.

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

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

**Enebolig - Byggeår: 1974**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein.

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av plast. Besiktiget fra bakkenivå. Nedløp er ført i bakken, men ukjent hvor vannet ledes.

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

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon av selvbærende w-takstoler og sperrekonstruksjoner i tre.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med isolérglass.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og to stk skyvebalkongdører i aluminium.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Veranda bygget i tre, med dekke og rekkverk av tre som er malt.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av betong, tepper, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Normal bruksslitasje iht alder.

Overflater:
Innvendig er det gulv av furu, tepper og belegg. Veggene har tapet,trepanel,malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater,trepanel og himlingsplater. Normal bruksslitasje iht alder.

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er ukjent.
Oppbygging av etasjeskille og gulv mot grunn er ukjent.
Det er målt store høydeavvik i boligen.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe, peis i stue og peis i stue til leilighet/hybel .

Rom under terreng:
Gulvet er av betong,har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Fuktmåling er foretattl og måleresultat er 20%.

Innvendige trapper:
Boligen har malte tretrapper, med belegg i trinn i trapp mellom etasjene.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad (9,8 m2)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med vinylbelegg på gulv og våtromstapet, plater og trepanel på vegg. Malt trepanel i himlingen. Rommet har toalett, servant, servant med innredning, bide og badekar.
Fallforhold er ikke kontrollert med må påregnes utbedres til dagens standard.
Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav
TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.

Vaskerom (5 m2)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med betong på gulv og betong/panel på vegger. Rommet har ikke tettesjikt på gulv eller vegger. Rommet har utslagsvask i stål og to varmtvannstanker.
Fallforhold er ikke kontrollert og må påregnes utbedret til dagens standard.
Våtrom bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav

Bad (3,4 m2)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med vinylbelegg på gulv, betong og baderomspanel på vegg. Malte plater i himlingen. Rommet har toalett, servant og dusjvegger.

# Beskrivelse av eiendommen

Fallforhold er ikke kontrollert med må påregnes utbedret til dagens standard.
Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen hvitevarer
Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det er ikkje kjent om dette føres ut via egen ventil eller andre systemer

Kjøkken leilighet/hybel:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det er ikkje kjent om dette føres ut via egen ventil eller andre systemer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulvet og malte plater. Det er montert toalett og servant. Rommet har naturlig lufting via ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert i gang i leilighet/hybel. Vannet er avslått under befaring.

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen. Vannet er avslått under befaring og vasker er derfor ikke funksjonstestet.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og i vegg. Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming leilighet:
Det er installert varmepumpe og peis i stue.

Oppvarming:
Det er installert varmepumpe i trappegang, varmepumpe og peis i stue og det er varmekabler på bad. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstank:
Boligen har to varmtvannstanker som er fra 2013 og 2021. Tankene er på ca. 200 liter og en på ca 170 liter. Tankene er plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult anlegg med skrusikringer fra byggeår. Sikringskap er lokalisert i entre.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og Drenering:
Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Pent opparbeidet hage med gruset innkjørsel. Eiendommen er opparbeidet med trapper, grusede stier, bed, hekk, plen og beplantning. Stor skiferplatting på baksiden og ved utgang fra leilighet/hybel.

Utvendig VVS:
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Type vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er registrert enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet i boligen.

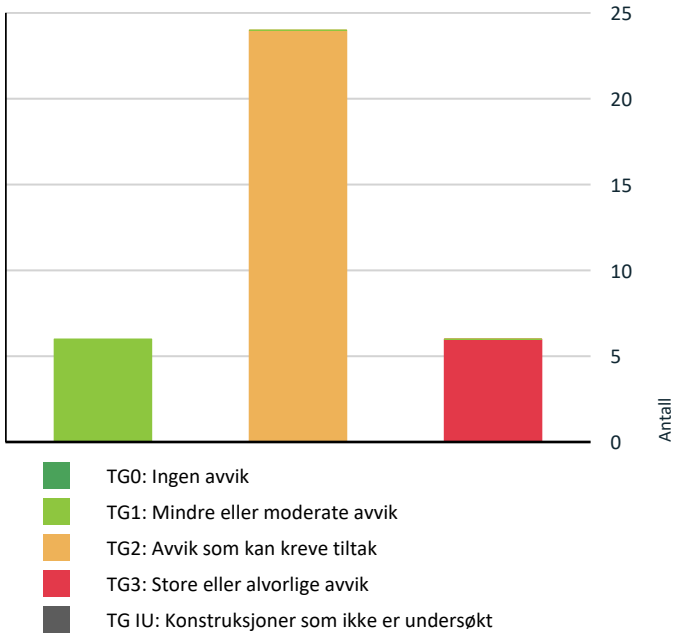
**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

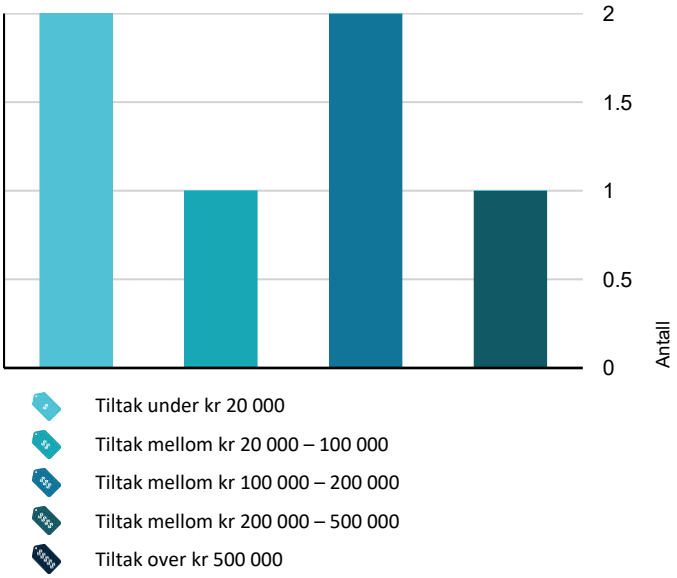
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Andre innvendige forhold** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (10,6 m2) > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad (9,8 m2) > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5 m2) > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Leilighet/hybel > Bad (3,4 m2) > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ❗ | **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| ❗ | **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| ❗ | **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| ❗ | **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| ❗ | **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| ❗ | **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| ❗ | **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Oppvarming leilighet** | Gå til side |
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Oppvarming** | Gå til side |
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| ❗ | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ❗ | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ❗ | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ❗ | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 1. etasje > Bad (9,8 m2) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| ❗ | **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom (2,5 m2) > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5 m2) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > Leilighet/hybel > Bad (3,4 m2) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| ❗ | **Kjøkken > Leilighet/hybel > Kjøkken (11,1 m2) > Overflater og innredning** | Gå til side |

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1974

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er i tillegg oppdaget en del mose og slitasje på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av plast. Besiktiget fra bakkenivå. Nedløp er ført i bakken, men ukjent hvor vannet ledes.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Takrenner og nedløpsrør trenger lokale utbedringer for å forlenge brukstiden noe.

# Tilstandsrapport






## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

- Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Utbedringer kan gjøres lokalt for å forlenge brukstiden til veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport






## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon av selvbærende w-takstoler og sperrekonstruksjoner i tre. Inspeksjoner er utført på kaldtloft, det er vanskelig tilkomst på store deler av loftet og deler av konstruksjonen er gjenbygget.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

-Det er registrert tegn til aktivitet etter mus, noe fuktskjolder i undertaket/sperrekonstruksjoner og det er målt noe forhøyede verdier ved fuktmåling. Måleresultat ved kontroll er 17%.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av fuktskjolder, spesielt rundt pipe og aktivitet etter mus. Det anbefales å utføre forebyggende tiltak mot skadedyr som mus ved å tette potensielle adkomstpunkter, kontrollere isolasjon og overflater for aktivitet eller skade.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med isolérglass.

**Vurdering av avvik:**

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

-Det er påvist noen punkterte vindu.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer må justeres.

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 flere vindu.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og to stk skyvebalkongdør i aluminium.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

- Det bør utføres generelt vedlikehold av dører som justering og smøring.

# Tilstandsrapport



Entrédør



Skyvedør i stue leilighet/hybel



Skyvedør i stue

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Veranda bygget i tre, med dekke og rekkverk av tre som er malt.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Overflater:
Innvendig er det gulv av betong, tepper, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Normal bruksslitasje iht alder.

### TG 1 Overflater leilighet/hybel

**Beskrivelse**

Overflater:

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av furu, tepper og belegg. Veggene har tapet,trepanel,malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater,trepanel og himlingsplater. Normal bruksslitasje iht alder.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er ukjent. Oppbygging av etasjeskille og gulv mot grunn er ukjent.
Kontrollmål er utført på tilfeldige steder. Bygningen er møblert på befaring, dvs at det kan være noe avvik i målingen.

Høydeforskjell er målt
Gang/trappegang: 38 mm innenfor 2m og 69 mm gjennom rommet.
Stue 1.etasje: 27 mm innenfor 2m og 82 mm gjennom rommet.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

-Kostnad er basert på ytterligere undersøkelser/kartlegging. Det må påregnes betydelig større kostnader ved evt utbedring av høydeforskjeller.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe, peis i stue og peis i stue til leilighet/hybel .

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

-Jeg anbefaler kontroll på pipe/ildsted av fagperson.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Rom under terreng:
Gulvet er av betong,har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fuktmåling er foretatt i synlig trepanel og måleresultat er 20.

**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 saltutsalg på flere vegger og forhøyede verdier ved fuktmåling i synlig trepanel.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre 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 ytterligere undersøkelser. Konsekvens av påvist avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

Konsekvens:
-Konsekvens av påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen er vanskelig å fastsette uten å gjøre mer undersøkelser. Det kan være fukt fra feil oppbygging av veggen og/eller det kan være fukt som kommer fra dårlig drenering av bygget utvendig. Fukt kan skade bygningen og påvirke innemiljøet negativt. Større kostnader etter undersøkelser kan ikke utelukkes

# Tilstandsrapport







## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendige trapper:
Boligen har malte tretrapper, med belegg i trinn i trapp mellom etasjene.





## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører:
Innvendig har boligen finèrdører.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 3 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Soverom i 1.etasje og stue i leilighet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

-Soverommet har plater som er begynt å smuldre og det er tegn etter vann/fuktpåkjenning over tid. Det ble ikke registrert forhøyede verdier ved befaring.
-Det er påvist svellinger på gulv i stue i leiligheten.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Det er behov for tiltak som sanering og/eller utskifting av bygningsdeler. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går ut over undersøkelsesnivået i denne rapporten og det må gjøres ytterligere undersøkelser.
Kostnad er basert på ytterligere undersøkelser. Det må påregnes større kostnader etter undersøkelse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (9,8 M2)

#### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

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

Bad med vinylbelegg på gulv og våtromstapet, plater og trepanel på vegg. Malt trepanel i himlingen. Rommet har toalett, servant, servant med innredning, bide og badekar.

Fallforhold er ikke kontrollert med må påregnes utbedres til dagens standard.

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

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





Viser sluken under badekaret

## 1. ETASJE > BAD (9,8 M2)

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra soverom og inn mot våt sone på vask. Måleresultat er 16%. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Målinger mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt/råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



## KJELLER > VASKEROM (5 M2)

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

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

Vaskerom med betong på gulv og betong/panel på vegger. Rommet har ikke tettesjikt på gulv eller vegger. Rommet har utslagsvask i stål og to varmtvannstanker.

# Tilstandsrapport

Fallforhold er ikke kontrollert og må påregnes utbedret til dagens standard.

Våtrom bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav
TG3 er satt på grunn av alder på våtrom, oppbygging og teknisk forskrift.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > VASKEROM (5 M2)

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er foretatt. Måleresultat er 16%.

Fuktmåling på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt med pigger i synlig treverk i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Målinger mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt/råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET/HYBEL > BAD (3,4 M2)

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

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

Bad med vinylbelegg på gulv, betong og baderomspanel på vegg. Malte plater i himlingen. Rommet har toalett, servant og dusjvegger.

Fallforhold er ikke kontrollert med må påregnes utbedret til dagens standard.

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

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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: 100 000 - 200 000**





## LEILIGHET/HYBEL > BAD (3,4 M2)

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt. Måleresultat er 16,7 %. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

-Målinger mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt/råteskader og her bør en åpne opp deler av konstruksjonen å undersøke rundt årsaken og holde jevnlig oppsyn med utviklingen. Det er funnet begynnende råte på plater som går inn mot badet.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Må sees i sammenheng med resten av badet. Tiltak må påregnes.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN (10,6 M2)

#### TG 3 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen hvitevarer

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

-Kjøkkeninnredning er skadet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Skade må utbedres for at kjøkkenet skal fungere som tiltenkt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





### 1. ETASJE > KJØKKEN (10,6 M2)

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det er ikkje kjent om dette føres ut via egen ventil eller andre systemer

### LEILIGHET/HYBEL > KJØKKEN (11,1 M2)

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen hvitevarer.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Innredning av eldre dato. Noe bruksslitasje, svelling på innredning og noe dører som tar i innredning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Det anbefales å justere dører på innredningen. Avvikene ellers er av kosmetisk betydning og kjøkkenet fungerer.



## LEILIGHET/HYBEL > KJØKKEN (11,1 M2)

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det er ikke kjent om dette føres ut via egen ventil eller andre systemer.

## SPESIALROM

## KJELLER > TOALETTROM (2,5 M2)

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom:
Toalettrom med belegg på gulvet og malte plater. Det er montert toalett og servant. Rommet har naturlig lufting via ventil.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert i gang i leilighet/hybel. Vannet er avslått under befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.Vannet er avslått under befaring og vasker er derfor ikke funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og i vegg. Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

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

-Det er påvist kondens i flere vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

## TG 2 Oppvarming leilighet

**Beskrivelse**

Oppvarming leilighet:
Det er installert varmepumpe og peis i stue.

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

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

## TG 2 Oppvarming

**Beskrivelse**

Oppvarming:
Det er installert varmepumpe i trappegang, varmepumpe og peis i stue og det er varmekabler på bad i 1. etasje. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

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

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

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstank:
Boligen har to varmtvannstanker som er fra 2013 og 2021. Tankene er på ca. 200 liter og en på ca. 170 liter. Tankene er plassert på vaskerom.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## 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**

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult anlegg med skrusikringer fra byggeår. Sikringskap er lokalisert i entre.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Ja -Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med bakgrunn i elkontroll som har vært i boligen. På generelt grunnlag anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 og undersøkelse av nødvendig oppgradering iht dagens bruk.**



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Det er sett knotteplast flere steder rundt boligen. Her mangler klemlist i toppen av knotteplast. Det er også områder hvor knotteplast ikke er synlig og det er opparbeidet bed langs deler av muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

-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**

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Pent opparbeidet hage med gruset innkjørsel. Eiendommen er opparbeidet med trapper, grusede stier, bed, hekk, plen og beplantning. Stor skiferplatting på baksiden og ved utgang fra leilighet/hybel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

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.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

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

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

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er registrert enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet i boligen.

**Vurdering av avvik:**

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

- Det er ikke montert snøfangere på boligen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

# 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**
Garasje oppført med grunnmur i betong og lettklinker. Bindingsverk av tre med stående bordkledning og spilevegg. Taket er av typen flatt tak med enkel trekonstruksjon og utvendig tekket med asfaltpapp. Renner og nedløp av plast. Det er gruset gulv i garasjedelen og det er ikke tilkomst til bod under befaring. Må påregnes å skifte yttertaket og påvist sig i konstruksjonen og tegn til råte i konstruksjoner.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

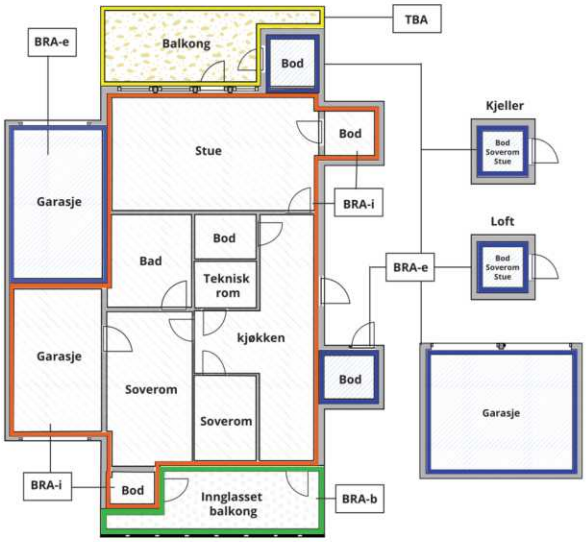
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 1. etasje | 111 | | | 111 | 4 |
| Kjeller | 44 | | | 44 | |
| Leilighet/hybel | 85 | | | 85 | |
| **SUM** | **240** | | | | **4** |
| **SUM BRA** | **240** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Gang/trappegang (13,4 m2), kjøkken (10,6 m2), stue (43,2 m2), soverom (6,9 m2), soverom 2 (11,8 m2), soverom 3 (9,6 m2), bad (9,8 m2), bod (2,9 m2) | | |
| Kjeller | Entré (5,5 m2), soverom (12,1 m2), gang/trappegang (9,9 m2), toalettrom (2,5 m2), gang 2 (2,3 m2), bod (4,1 m2), vaskerom (5 m2) | | |
| Leilighet/hybel | Gang ( 4,1 m2), gang 2 (4,7 m2), bad (3,4 m2), bod (3 m2), bod 2 (4,2 m2), kjøkken (11,1 m2), gang 3 (7,4 m2), soverom (4,5 m2), soverom 2 (10,4 m2), stue (25,9 m2) | | |

**Kommentar**

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

TBA på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert

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

### Lovlighet

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 17 | | 17 | |
| **SUM** | | **17** | | | |

| SUM BRA | 17 |
|---|---|

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje, bod | |

**Kommentar**

Areal er oppmålt på stedet med laser.

### Lovlighet

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.5.2026 | Raymond Skaar | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4624 BJØRNAFJORDEN | 54 | 323 | | 0 | 932.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Nedre Varåsen 1

**Hjemmelshaver**

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt til i Våråsen på Os i Bjørnafjorden kommune. Eiendommen ligger i et bebygget området med hovedsakelig eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger. Det er også noen næringsbygg i området.
Det er kort vei til de fleste fasiliteter og Amfi kjøpesenter ligger rett over veien. Barnehage, skoler, idrettsplass og busstopp med gangavstand fra boligen.

**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 933 m². Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Pent opparbeidet hage med gruset innkjørsel. Eiendommen er opparbeidet med trapper, grusede stier, bed, hekk, plen og beplantning. Stor skiferplatting på baksiden og ved utgang fra leilighet/hybel.

**Byggemåte**

Enebolig oppført med grunnmur i betong. Videre er ytterveggene oppført i bindingsverk fra byggeår. Utvendig er boligen kledd med liggende og stående bordkledning. Taket er av typen saltak/pulttak og er oppført i ordinære w-takstoler/sperrkonstruksjoner i tre. Utvendig er taket tekket med betongtakstein.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring El anlegg | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| El-kontroll | | | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon våtrom | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger bolig | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.05.2026 | |
| 2 | 29.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

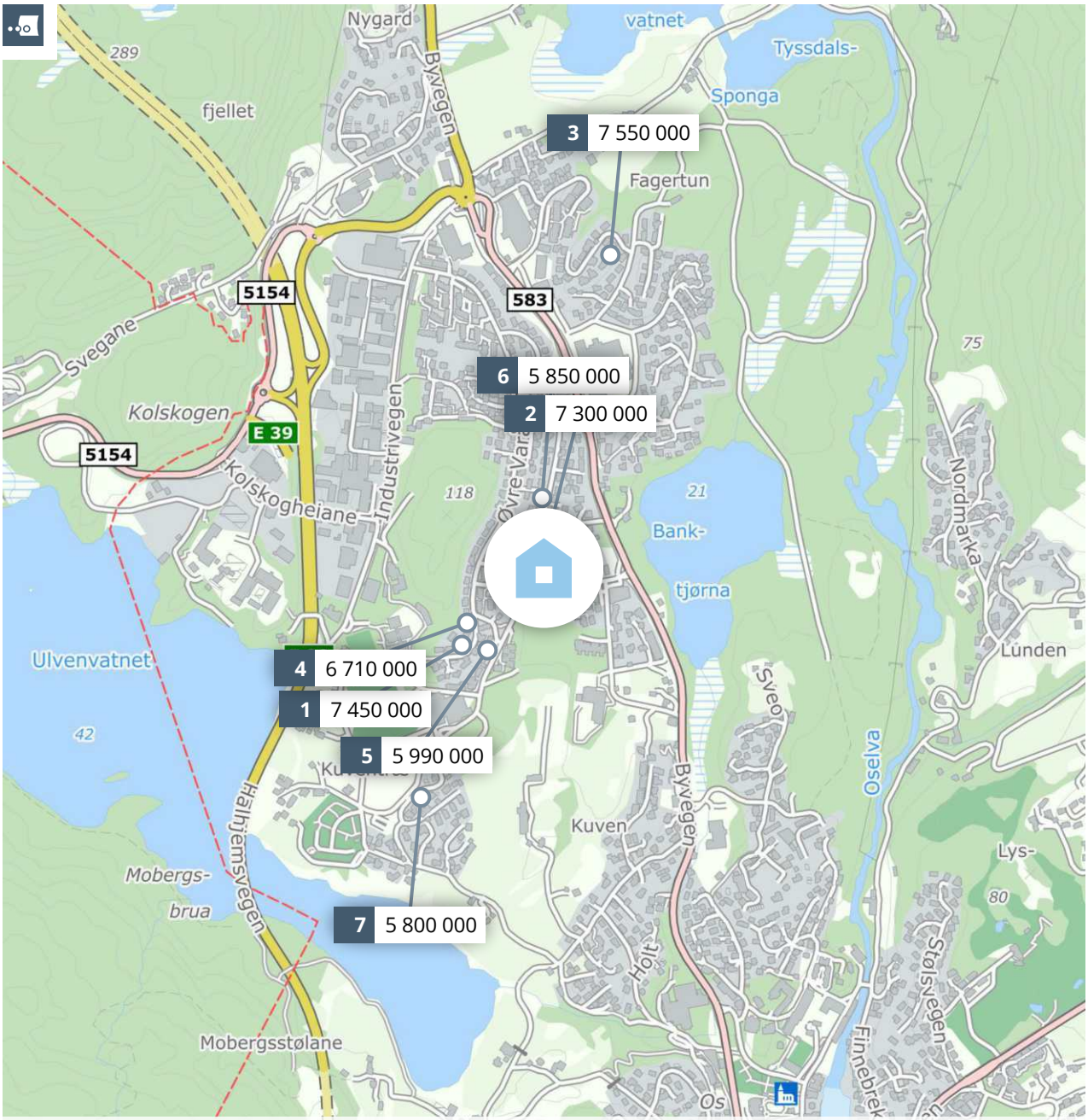
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PH2119

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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




# Meglers verdivurdering

# NEDRE VARÅSEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 09.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Nedre Varåsen 1, 5210 OS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 54 BNR 323 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS VARÅSEN

Verdivurdert til

**4 490 000**

| - | 4 490 000 | 18 708 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 240 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1974 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 6 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Øvre Varåsen 8 | | | | 13.02.2026 | 6 690 000 | **7 450 000** | 0 | 7 450 000 | **38 205** |
| | 195 m² | 1978 | 1 140 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Nedre Varåsen 7 | | | | 29.09.2025 | 7 490 000 | **7 300 000** | 0 | 7 300 000 | **40 556** |
| | 180 m² | 1975 | 764 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Hjortestigen 8 | | | | 24.04.2026 | 6 950 000 | **7 550 000** | 0 | 7 550 000 | **28 598** |
| | 264 m² | 1977 | 913 m² | 5 sov | | | | | | |
| 4 | Øvre Varåsen 12 | | | | 21.04.2026 | 6 490 000 | **6 710 000** | 0 | 6 710 000 | **33 383** |
| | 201 m² | 1973 | 764 m² | 4 sov | | | | | | |
| 5 | Idrettsvegen 19 | | | | 14.07.2025 | 5 990 000 | **5 990 000** | 0 | 5 990 000 | **30 561** |
| | 196 m² | 1975 | 877 m² | 3 sov | | | | | | |
| 6 | Nedre Varåsen 18 | | | | 27.10.2025 | 5 990 000 | **5 850 000** | 0 | 5 850 000 | **21 910** |
| | 267 m² | 1973 | 882 m² | 4 sov | | | | | | |
| 7 | Furulunden 12 | | | | 04.09.2024 | 5 890 000 | **5 800 000** | 0 | 5 800 000 | **20 641** |
| | 281 m² | 1997 | 849 m² | 6 sov | | | | | | |

Velkommen til Nedre Varåsen 1! Her får du en romslig enebolig opprinnelig oppført i 1974, med tilbygninger fra 1977 og 1983. Boligen har en utleiedel i kjelleren med to soverom, kjøkken, bad og en stor stue – en attraktiv løsning for både utleie og generasjonsbolig.

Huset har behov for oppgradering og modernisering, både innvendig og utvendig, men byr samtidig på en flott mulighet til å skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov.

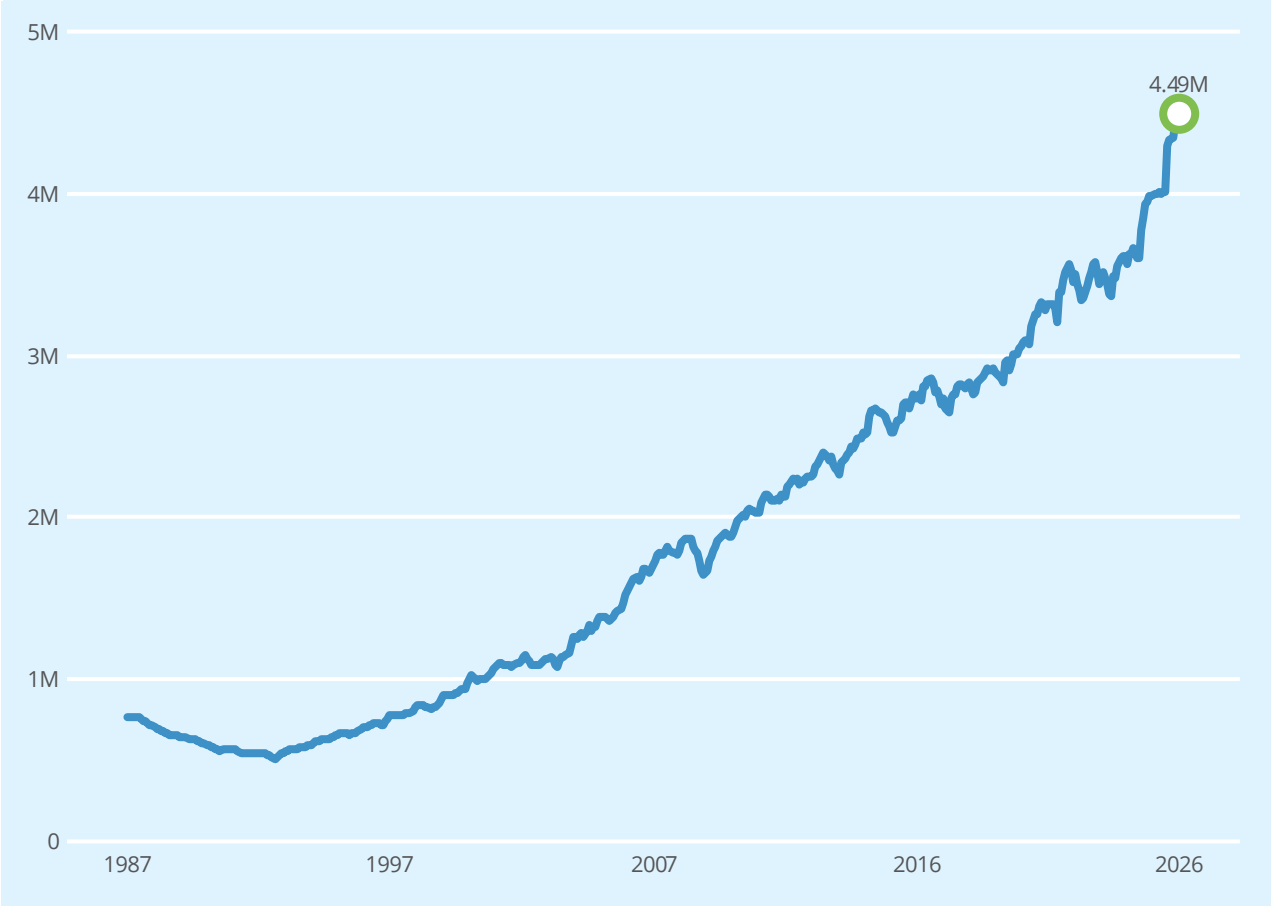
Eiendommen har en svært sentral og familievennlig beliggenhet med et bredt utvalg av servicetilbud i umiddelbar nærhet. Kiwi ligger kun ca. 200 meter unna, mens Kuventræ idrettsanlegg og barneskole nås på omtrent 550 meter.

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

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

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

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

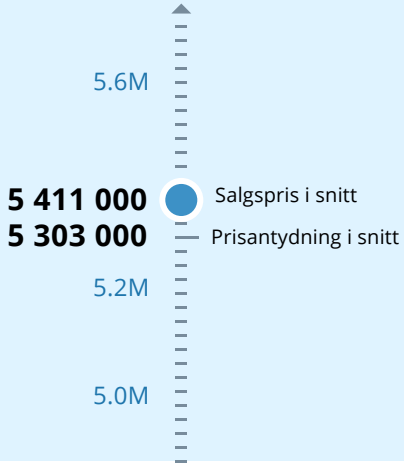
| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.07.1988 | | 14.07.1988 | - | 970 000 | - | 970 000 |

# Eneboliger til salgs i 5210 OS nå

Ingen eneboliger til salgs nå

# Eneboliger solgt i 5210 OS siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

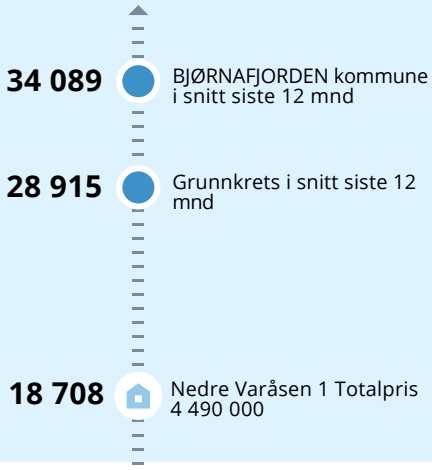



Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 1.4% over prisantydning

# Analyse m²-priser



Utskriftsdato: 01.06.2026

# Eiendomskart for eiendom 4624 - 54/323//




*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

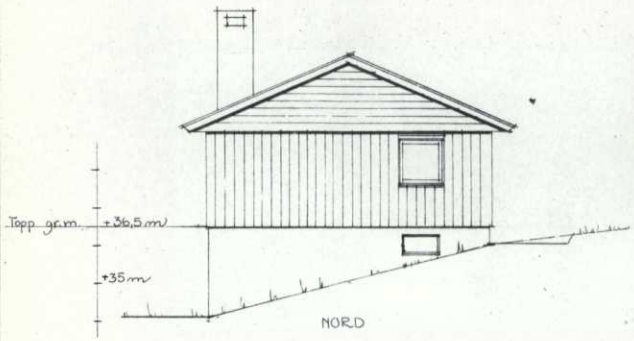
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

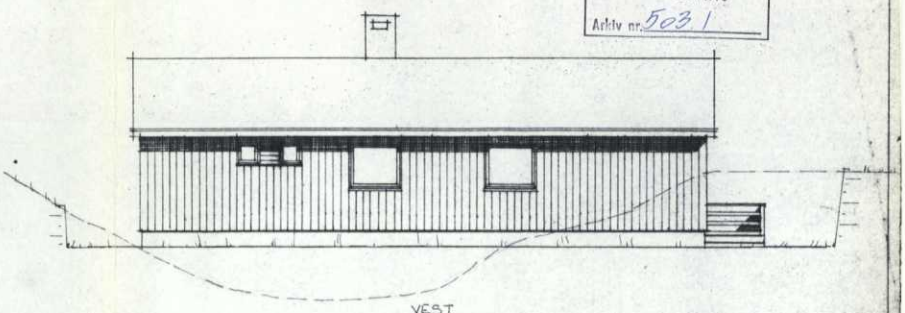
# Areal og koordinater for eiendommen

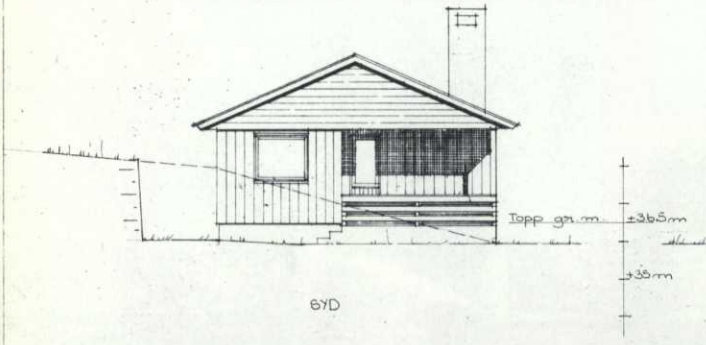
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 932,80 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6678705,14 | **Øst** | 303557,86 | |

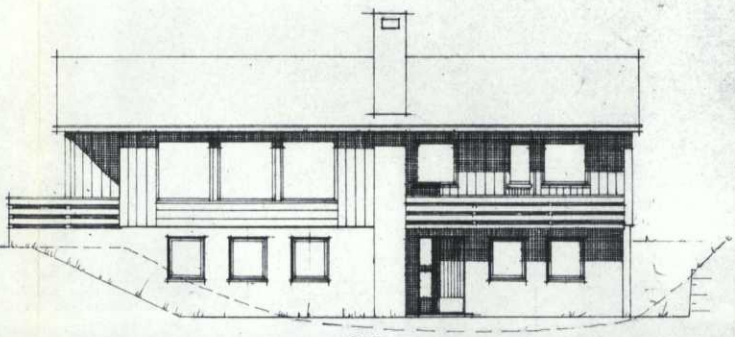
| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6678682,32 | 303543,57 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 42,08 | 300,27 |
| 2 | 6678682,55 | 303543,84 | 14 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 0,35 | |
| 3 | 6678708,26 | 303571,98 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 38,12 | |
| 4 | 6678712,17 | 303571,12 | 14 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 4,00 | |
| 5 | 6678723,91 | 303560,16 | 14 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 16,06 | |
| 6 | 6678723,5 | 303536,02 | 14 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 24,14 | |
| 7 | 6678723,48 | 303534,99 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,03 | |

OS KOMM. ING. KONTOR
4. JUNI 1973
Arkiv nr. 503 I




OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 13/8 -73

FB

HUS NR. 147 M/ HYBEL OG INNGANG NEDE.

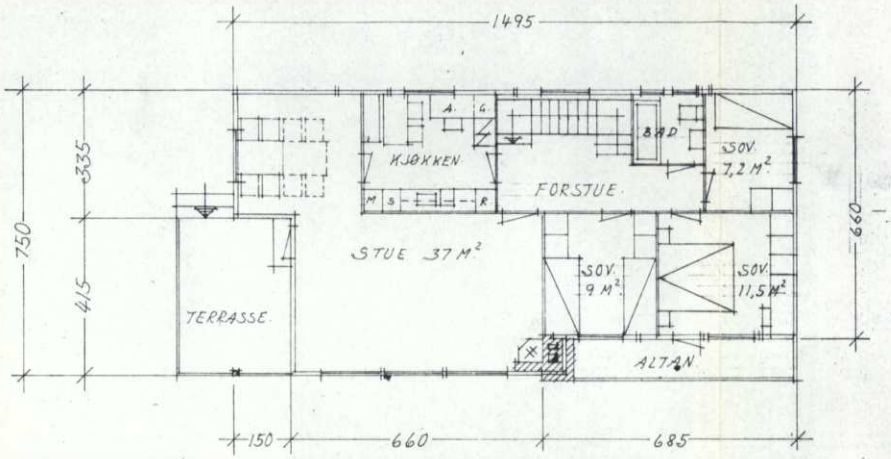
A.S FLORVAAG BRUK · 5001 BERGEN
POSTB. 171 · VALCKEND.GT. 4 · TELF. 31 620

BYGGHERRE: ELISABETH OG GUNNAR FURNES

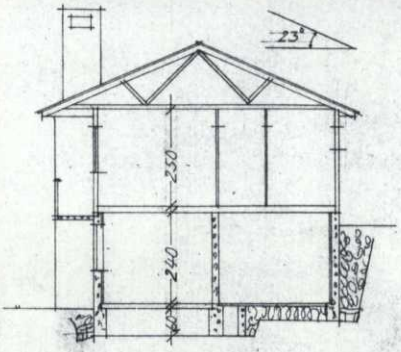
| | |
|---|---|
| TEGN. NR. | 2 |
| DATO | 10-12-70 |
| MÅL | 1:100 |
| BR.GR.FL. | 99,7 M² |
| NT. LIREAR. | 1st 95 M² |
| SIGN. | A.F. |
| RETTET | |

Den som bygger etter denne tegning trepliker seg til å kjøpe byggevarene hos A.s Florvaag Bruk, Bergen. Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

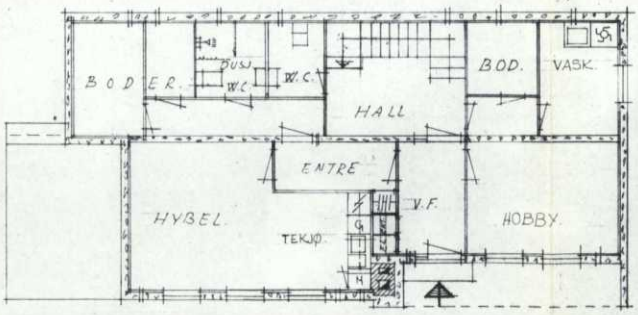
OS KOMM. ING. KONTOR
- 4. JUNI 1973
Arkiv nr. 5031




1. ETASJE:



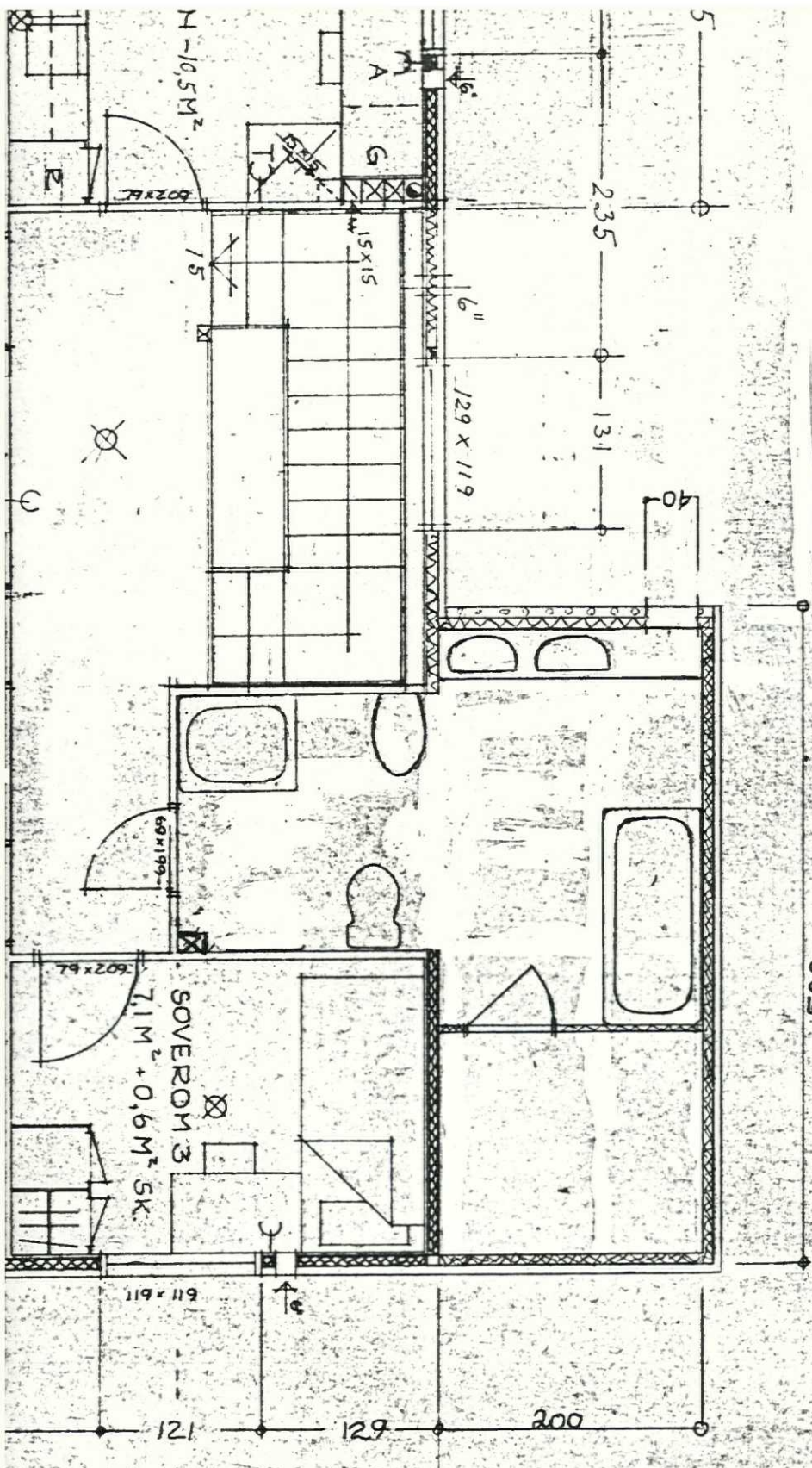

SNITT:




KJELLER:

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 13/8 -73

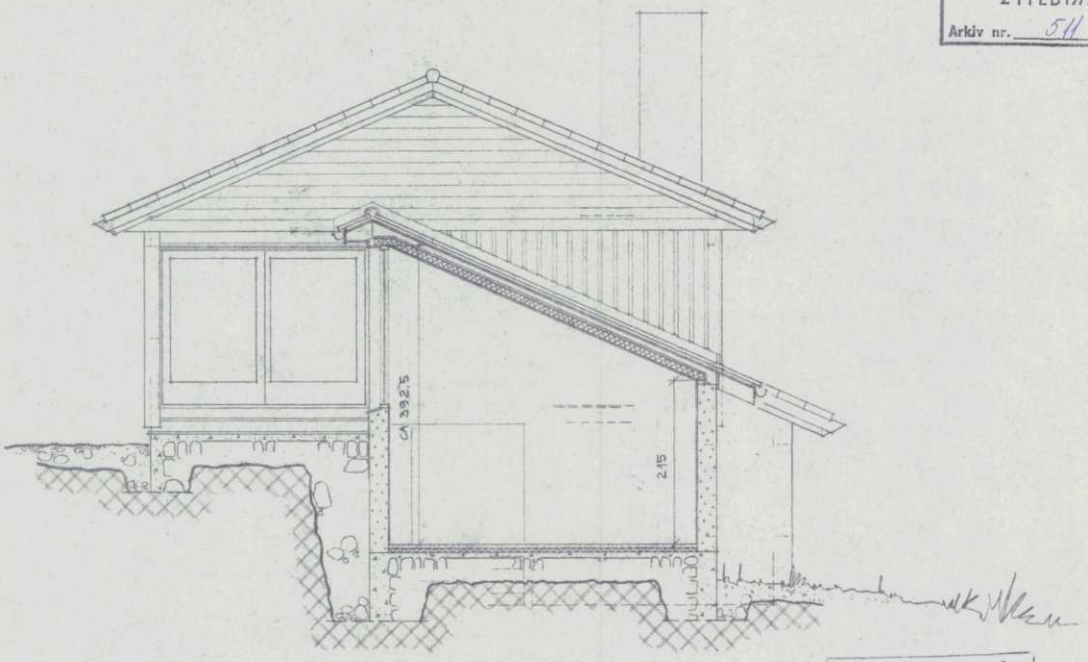
FB
HUS NR. 141 - M/ HYBEL OG INNGANG NEDE
A.S FLØRVAAG BRUK · 5001 BERGEN
POSTB. 171 · VALKENDG. 4 · TELF. 31 620
TEGN. NR. 1
DATO 10-12-70
MÅL 1:100
BR. OM. R. 99,7 M²
BYGGHERRE ELISABETH OG GUNNAR FØRNES
ANT. LEILIGH. 1 ST. 95 M²
SKISS N.S
MERKET 16-73 S.N.
Dna som tegner viser denne tegning beskyttet og vil ikke overgivelse fra A.S Flørvaag Bruk, Bergen, Tegningen må ikke kopieres eller gjøres uten tillatelse.




OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
20 JAN. 1982
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 2/3-82

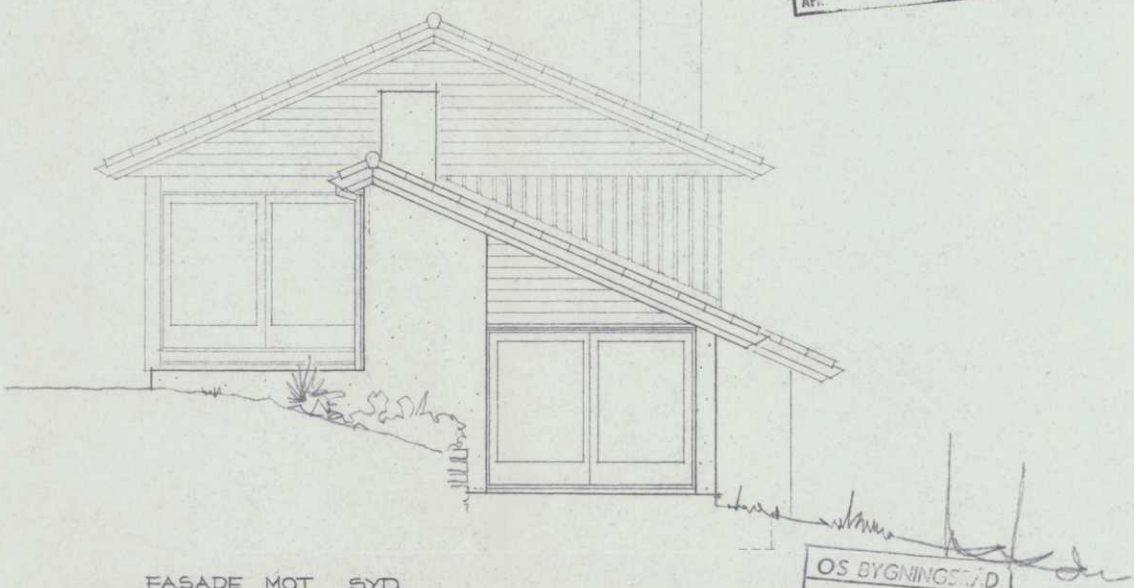
OS KOMMUNE
21 FEB 1977
Arkiv nr. 511




SNITT: a - a

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 29/3 -77

| | | |
|---|---|---|
| DATO: 31.01.77 | ELISABETH & GUNNAR FURNES<br>GENERASJONSBOLIG I VARÅSEN I | SIGN: S. JOH. |
| | TILBYGG FOR MARIT MURSTAD.<br>SNITT: a - a | MÅL. 1:50 |
| | LARS LEKVEN, ARKITEKT MNAL, OSØYRI. | BL. 3 |

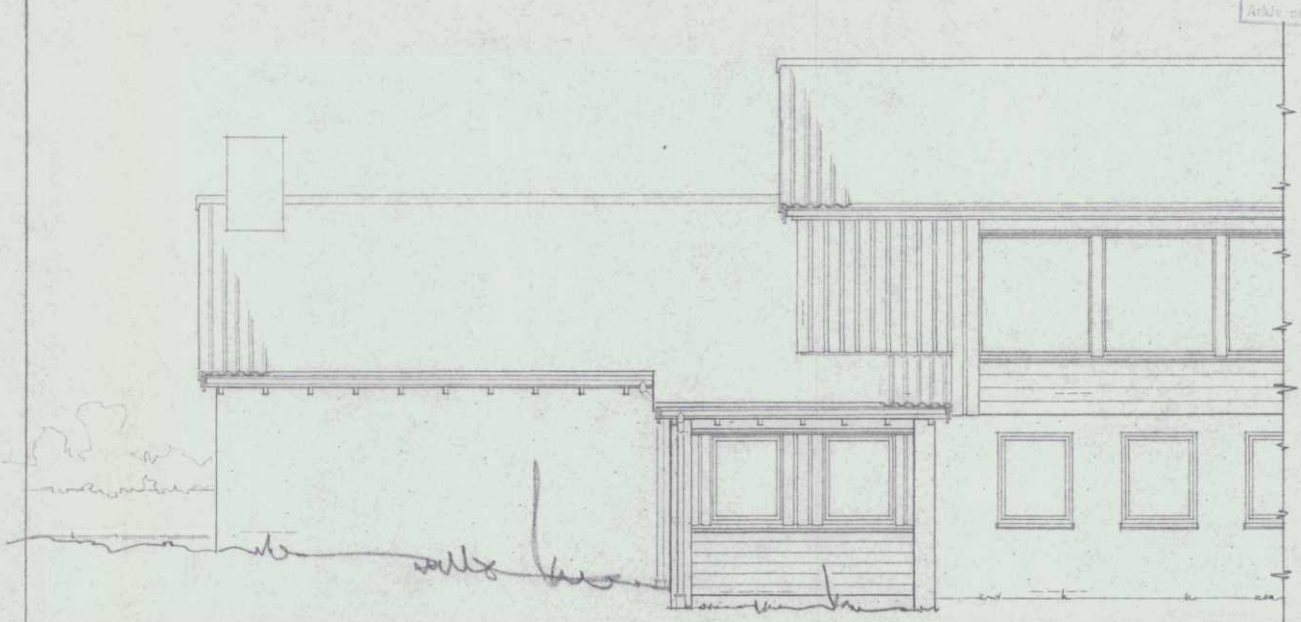


FASADE MOT SYD

OS I.. TEKN. ETAT
2 FEB 1977
Ark. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 23/3 -77

| | | |
|---|---|---|
| DATO: 31.01.77 | ELISABETH & GUNNAR FURNES<br>GENERASJONSBOLIG I VARÅSEN I | SIGN: S.JOH. |
| | TILBYGG FOR MARIT MURSTAD.<br>FASADE MOT SYD | MÅL. 1:50 |
| | LARS LEKVEN, ARKITEKT MNAL, OSØYRI. | BL. 4 |

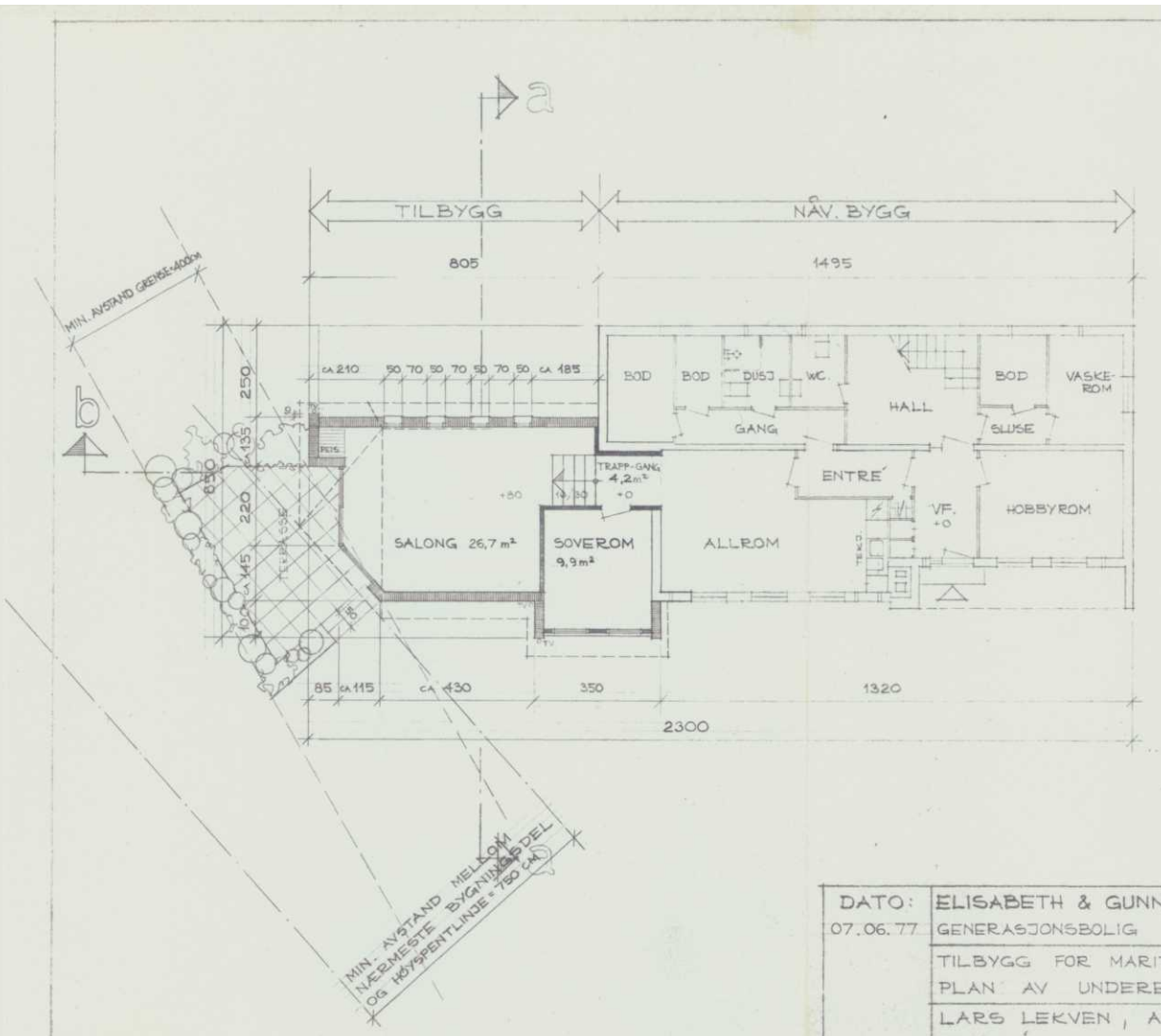


FASADE MOT AUST

OS KOMMUNE. TEKNISK
21 FEB 1977
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 3/3 -77

| | | |
|---|---|---|
| DATO: 31.01.77 | ELISABETH & GUNNAR FURNES<br>GENERASJONSBOLIG I VARÅSEN I | SIGN: S.JOH. |
| | TILBYGG FOR MARIT MURSTAD.<br>FASADE MOT AUST | MÅL. 1:50 |
| | LARS LEKVEN, ARKITEKT MNAL,<br>OSØYRI. | BL. 6 |

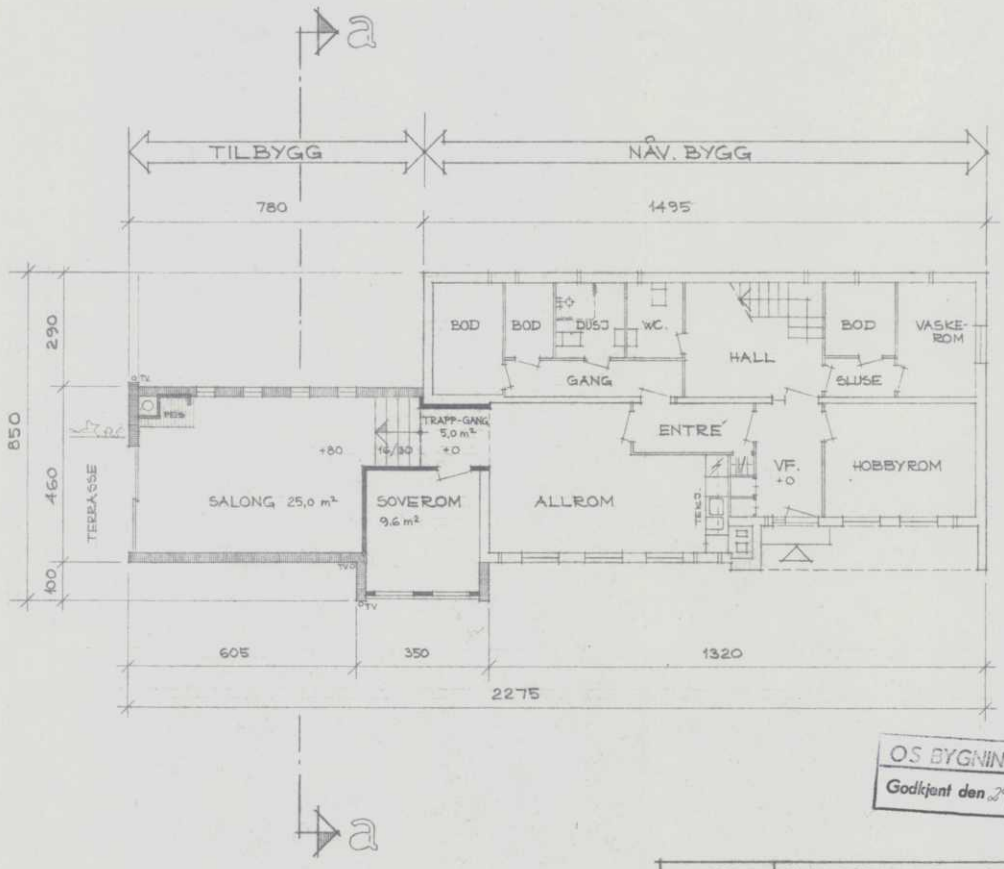



OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
-9 JUN 1977
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 14/7 - 77

NORD

| | | |
|---|---|---|
| DATO: 07.06.77 | ELISABETH & GUNNAR FURNES<br>GENERASJONSBOLIG I VARÅSEN I | SIGN: S. JOH. |
| | TILBYGG FOR MARIT MURSTAD.<br>PLAN AV UNDERETASJE, ALT. 3 | MÅL: 1:100 |
| | LARS LEKVEN, ARKITEKT MNAL,<br>OSØYRI. | BL. 3 |

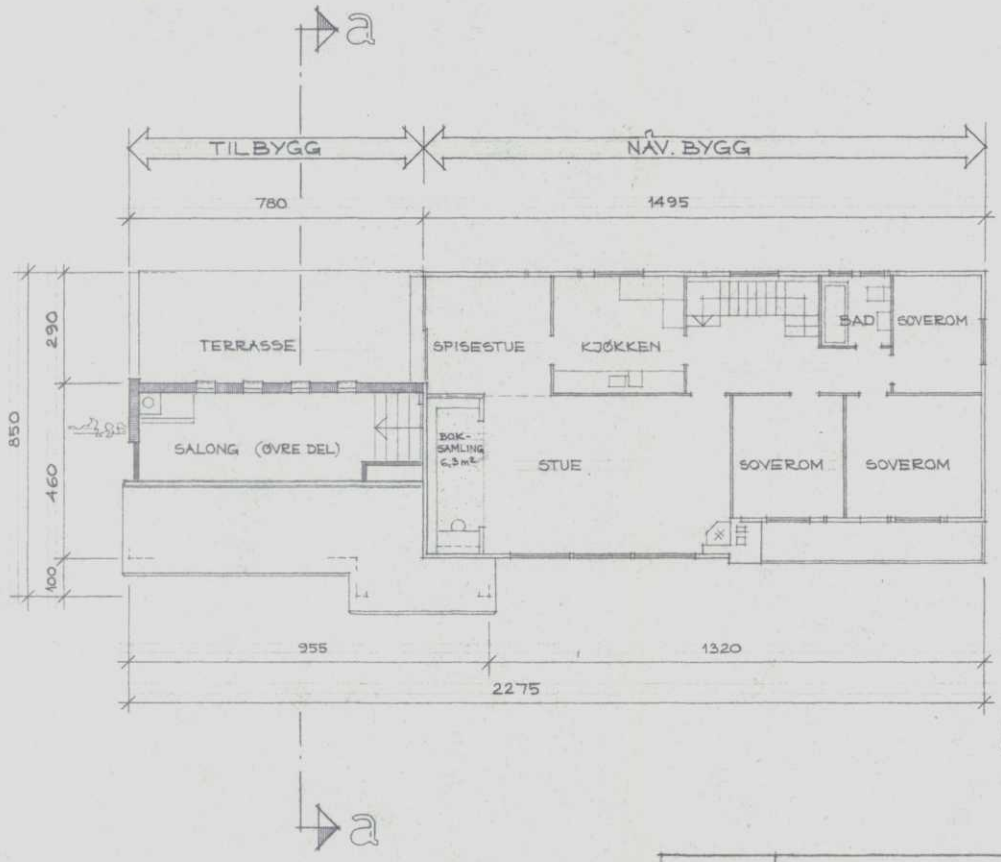



OS KOMMUNE. TEKNISK E.
21 FEB 1977
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 29/3 -77

NORD

| | | |
|---|---|---|
| DATO: 31.01.77 | ELISABETH & GUNNAR FURNES. GENERASJONSBOLIG I VARÅSEN I | SIGN: S. JOH. |
| | TILBYGG FOR MARIT MURSTAD. PLAN AV UNDERETASJE | MÅL: 1:100 |
| | LARS LEKVEN, ARKITEKT MNAL, OSØYRI. | BL. 1 |



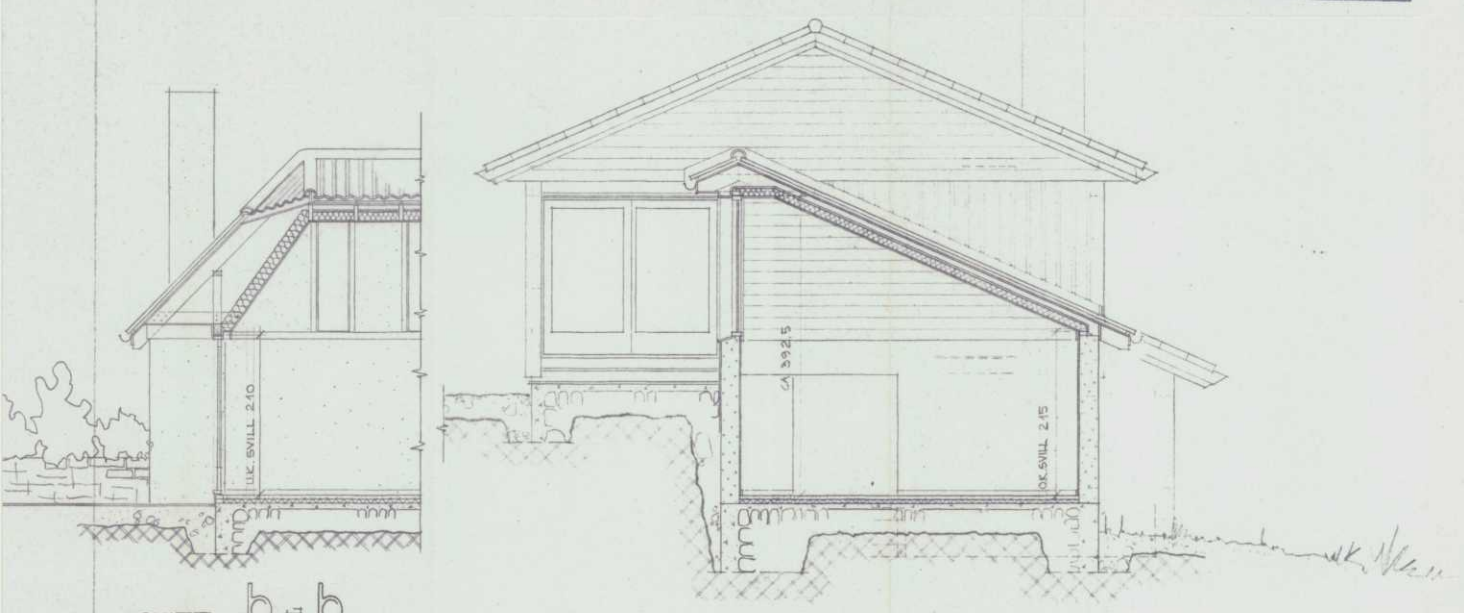

OS KOMMUNE. T. Ai
21 FEB 1977
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 23/3 -77

NORD

| | | |
|---|---|---|
| DATO: 31.01.77 14.02.77 | ELISABETH & GUNNAR FURNES<br>GENERASJONSBOLIG I VARÅSEN I | SIGN: S.JOH. |
| | TILBYGG FOR MARIT MURSTAD.<br>PLAN AV 1. ETASJE | MAL. 1:100 |
| | LARS LEKVEN, ARKITEKT MNAL<br>OSØYRI. | BL. 2 |

OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
-9 JUN 1977
Arkiv nr. 511



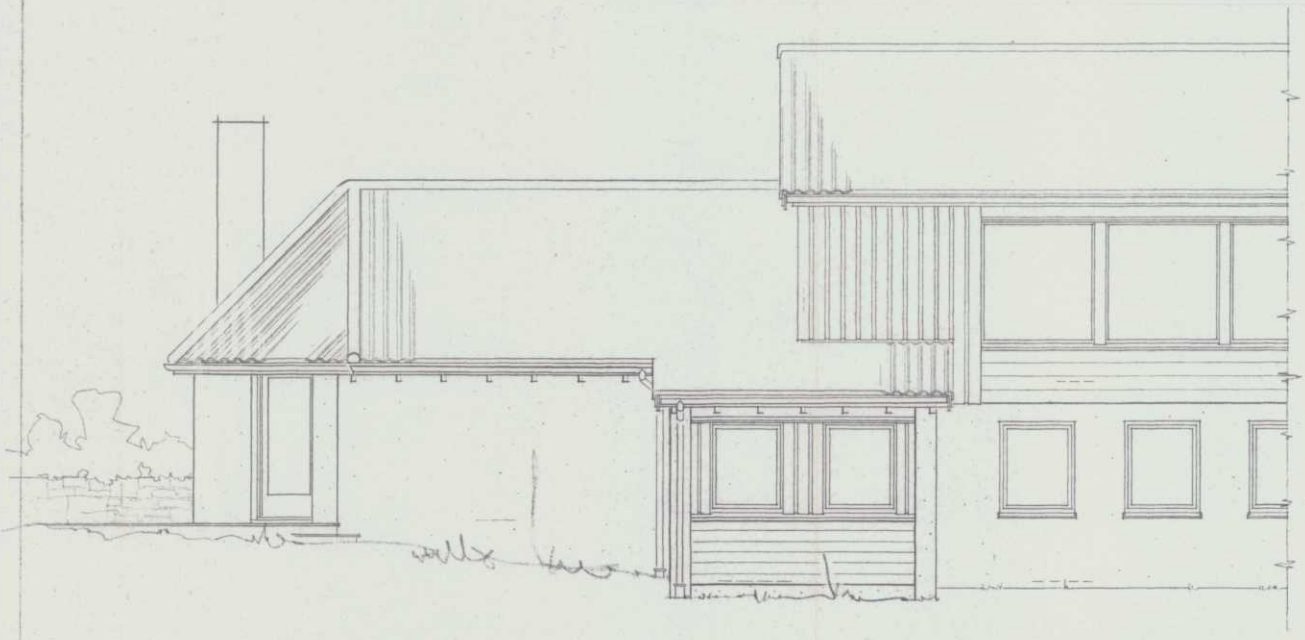

SNITT : b - b

SNÍTT : a - a

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 14/7 -77

| | | |
|---|---|---|
| DATO: 07.06.77 | ELISABETH & GUNNAR FURNES<br>GENERASJONSBOLIG I VARÅSEN I | SIGN: S. JOH. |
| | TILBYGG FOR MARIT MURISTAD<br>ALT. 3 - SNITT : a - a, b - b | MÅL. 1:50 |
| | LARS LEKVEN, ARKITEKT MNAL,<br>OSØYRI. | BL. 9 |

OS KOMMUNE. TEKN. L.
-9 JUN 1977
Arkiv nr. 511

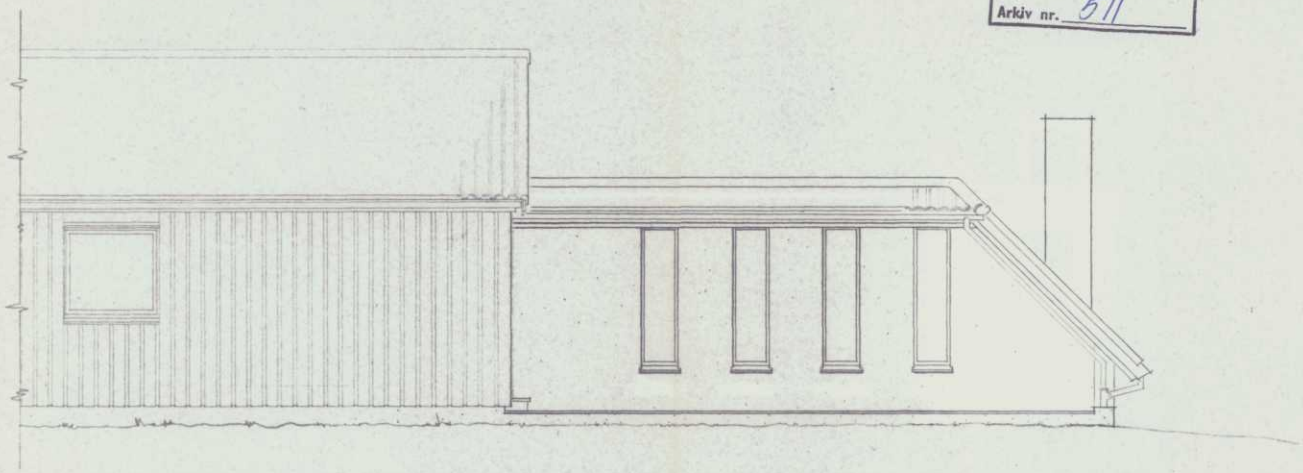


FASADE MOT AUST

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 14/7 - 77

| | | |
|---|---|---|
| DATO: 07.06.77 | ELISABETH & GUNNAR FURNES<br>GENERASJONSBOLIG I VARÅSEN I | SIGN: S.JOH. |
| | TILBYGG FOR MARIT MURSTAD.<br>FASADE MOT AUST, ALT. 3 | MÅL. 1:50. |
| | LARS LEKVEN, ARKITEKT MNAL,<br>OSØYRI. | BL. 12 |

OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
-9 JUN 1977
Arkiv nr. 511



FASADE MOT VEST

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 14/7 -77

| | | |
|---|---|---|
| DATO: 07.06.77 | ELISABETH & GUNNAR FURNES GENERASJONSBOLIG I VARÅSEN I | SIGN: S. JOH. |
| | TILBYGG FOR MARIT MURSTAD. FASADE MOT VEST, ALT. 3 | MÅL: 1:50 |
| | LARS LEKVEN, ARK. MNAL, OSØYRI. | BL. 11 |

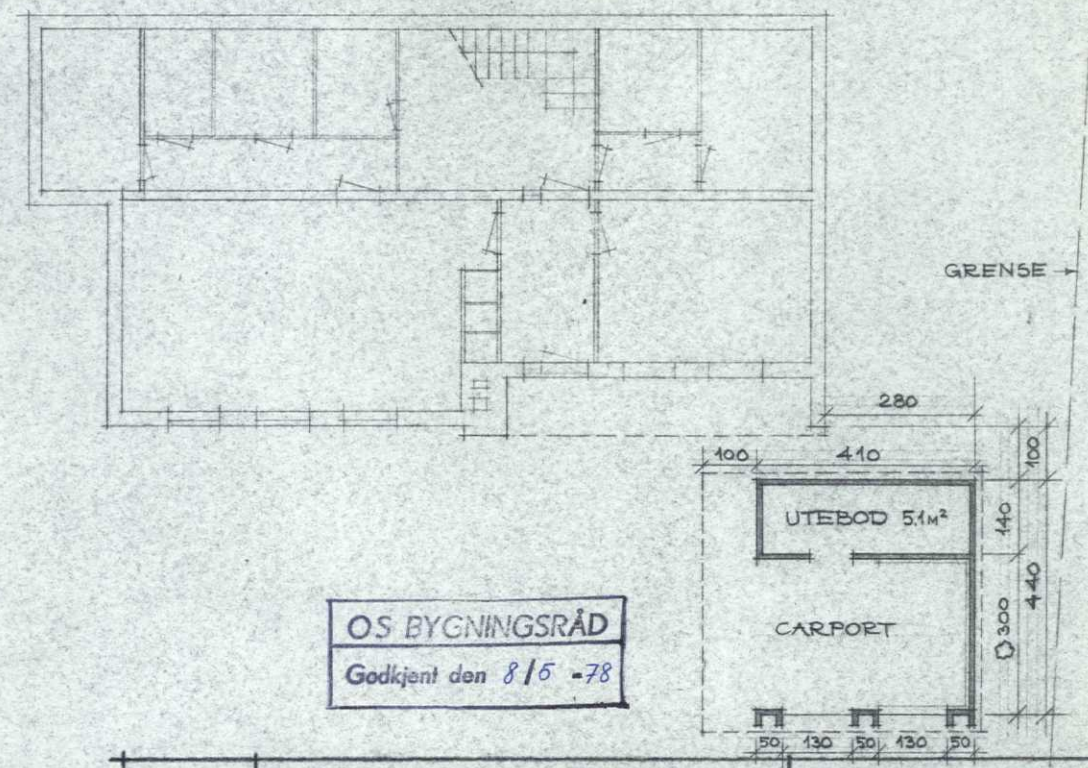
OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
-9 JUN 1977
Arkiv nr. 511



FASADE MOT SYD

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 14/7 -77

| | | |
|---|---|---|
| DATO: 07.06.77 | ELISABETH & GUNNAR FURNES<br>GENERASJONSBOLIG I VARÅSEN I | SIGN: S.JOH. |
| | TILBYGG FOR MARIT MURSTAD.<br>FASADE MOT SYD, ALT. 3 | MÅL. 1:50 |
| | LARS LEKVEN, ARKITEKT MNAL,<br>OSØYRI. | BL. 10 |

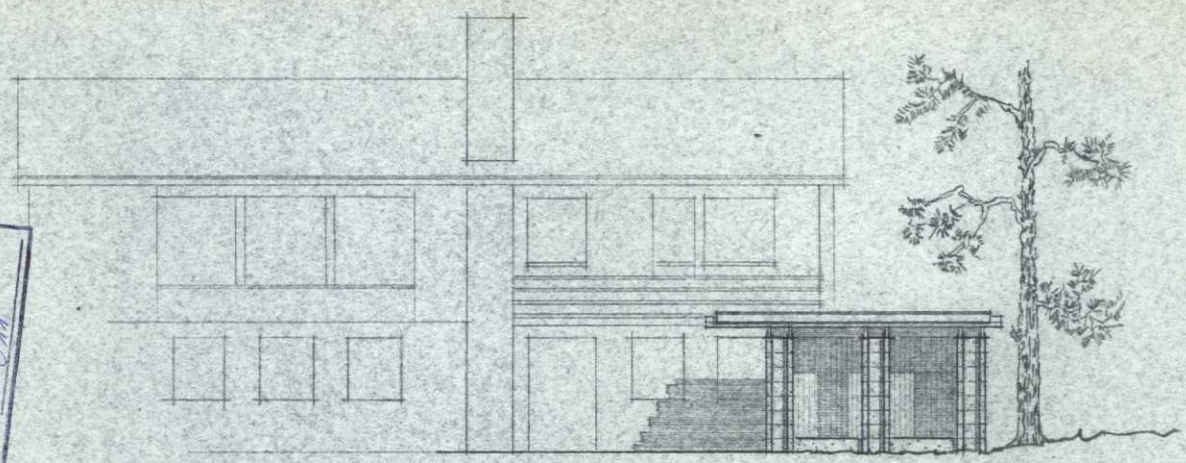



OS KOMMUNE
20 FEB 1978
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 8/5 -78

| | | |
|---|---|---|
| DATO: 30.01.78 | ELISABETH & GUNNAR FURNES<br>CARPORT I NEDRE VARÅSEN 1, 5200 OS | ARK. STEINAR JOHANNESSEN,<br>ST. HANSHAUGVN. 24, 5200 OS |
| | ALT. I<br>PLAN AV CARPORT/UTEBOD | MÅL: 1:100 |

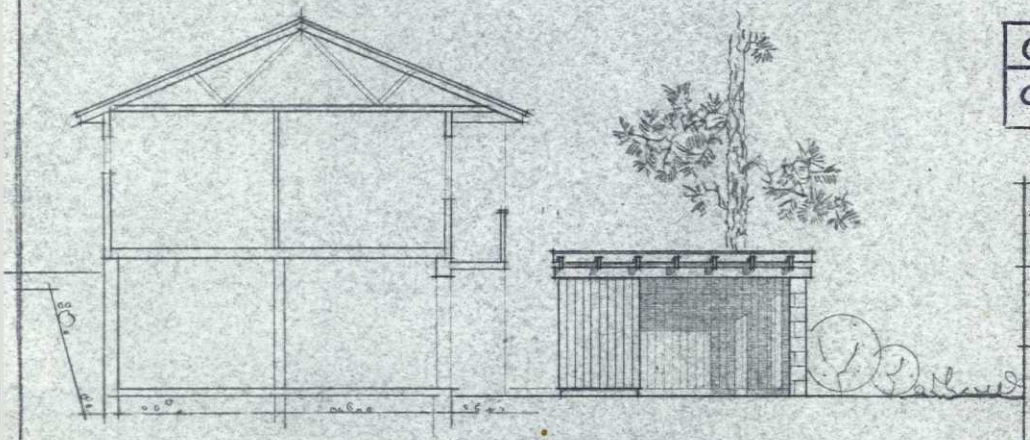
037-01



FASADE MOT AUST

OS KOMMUNE, Teknisk
20 FEB 1978
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 8/5-78



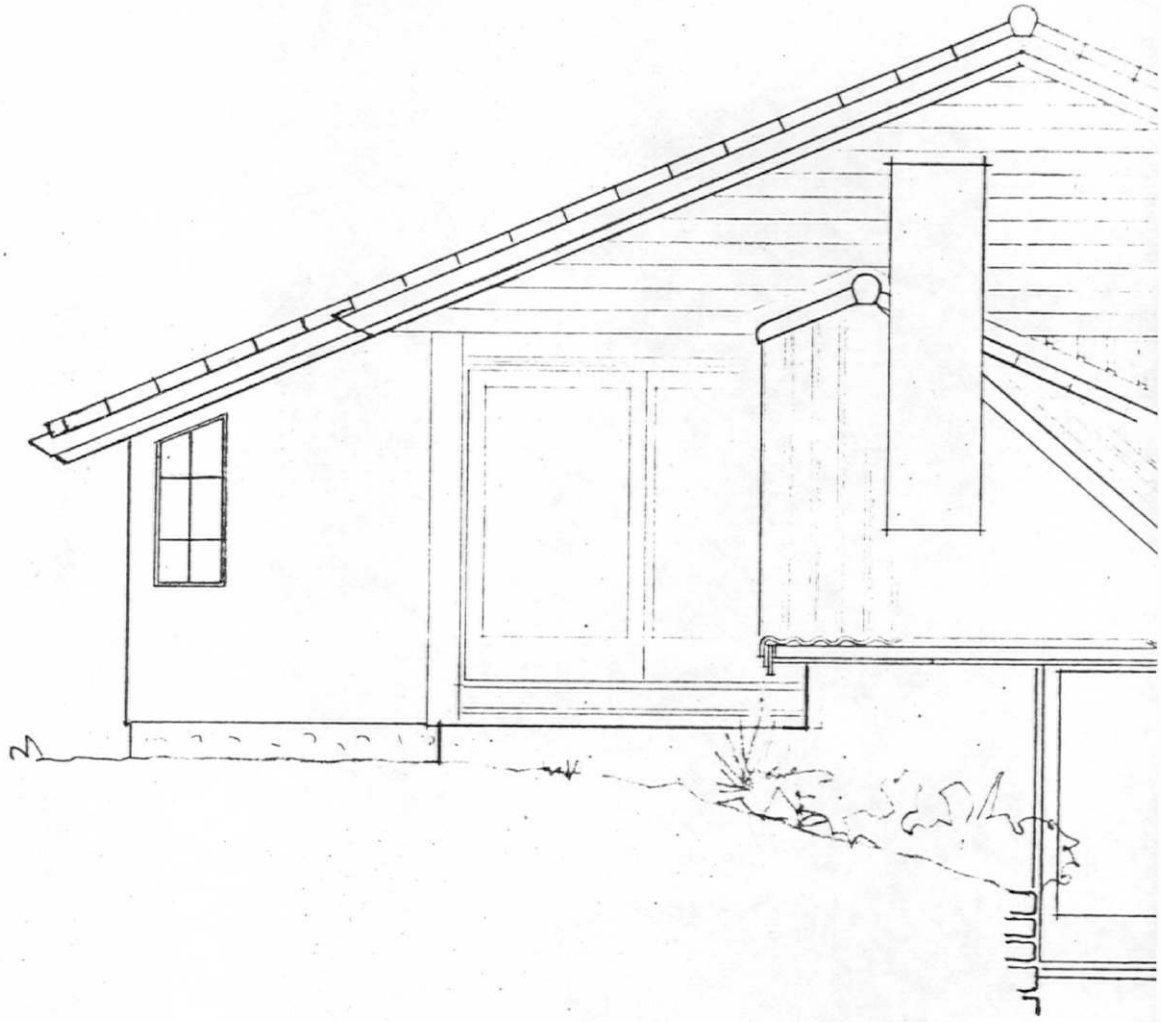
FASADE MOT SYD

ELISABETH & GUNNAR FURNES
CARPORT I NEDRE VARÅSEN 1, 5200 OS

ALT. I
FASADE MOT SYD OG AUST.

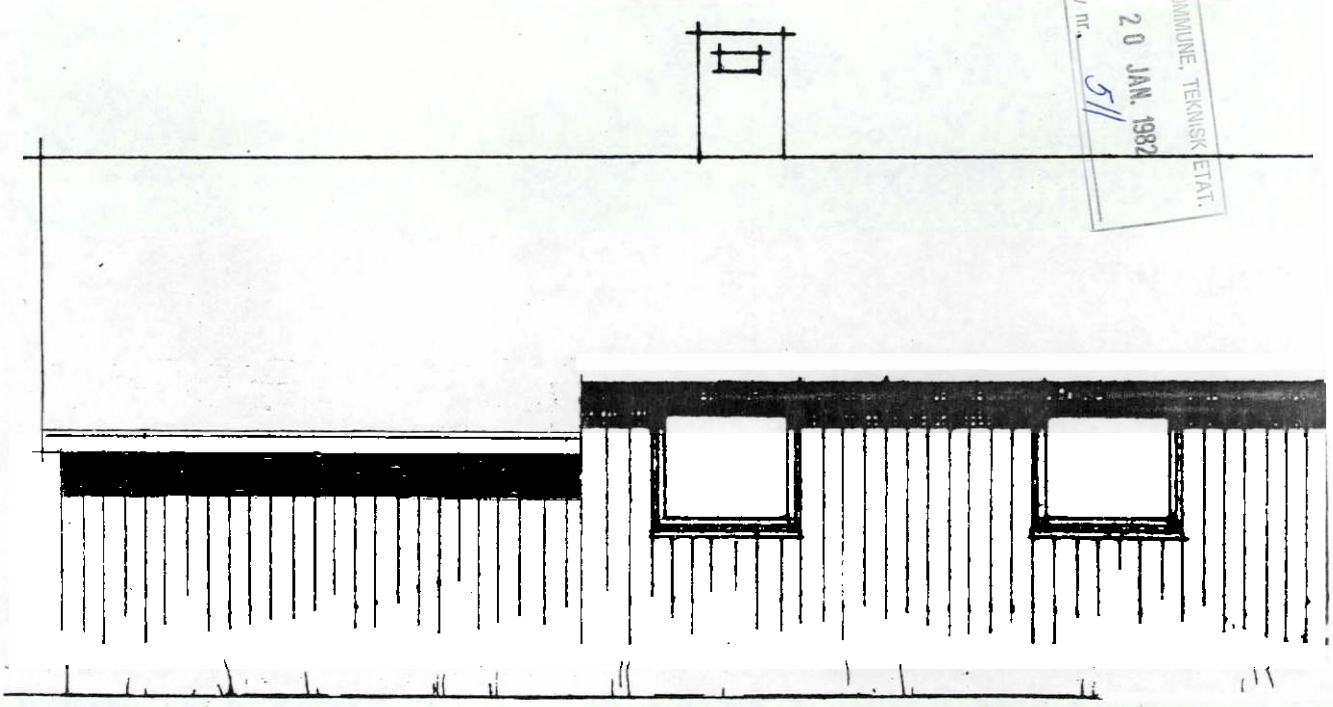
| DATO: | ARK. STEINAR JOHANNESSEN, |
|---|---|
| 30.01.78 | ST. HANSHAUGVN. 24, 5200 OS |
| MÅL: 1:100 | 037-02 |

OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
20 JAN. 1982
Arkiv nr. 511



FASADE MOT SYD

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 2/3-82

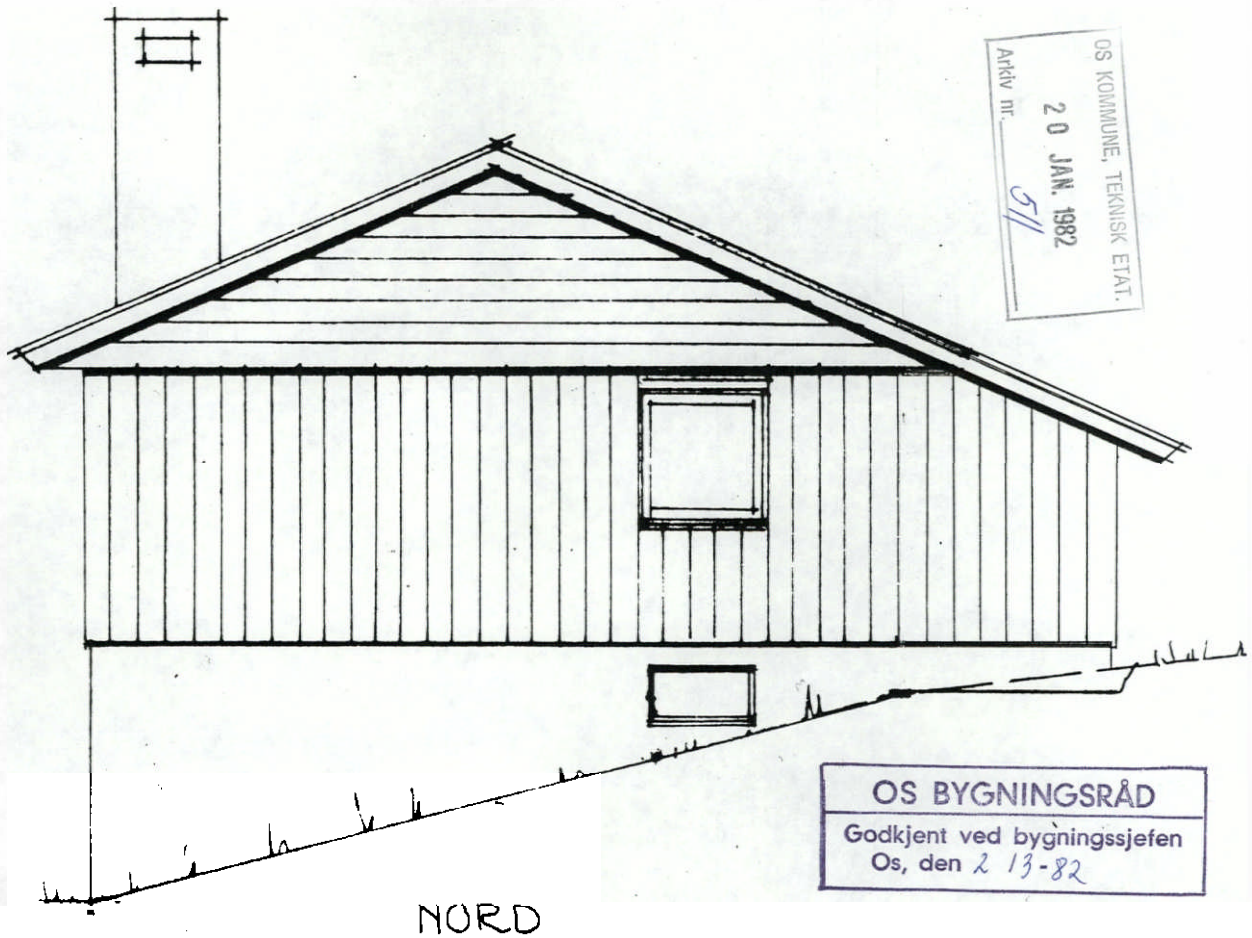


OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
20 JAN. 1982
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 21/3-82

VEST

MÅL: 1:50



OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
20 JAN. 1982
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 2 13-82

NORD

MÅL: 1:50

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

# Basiskart

**Gnr/Bnr:** 54/323
**Adresse:** Nedre Varåsen 1
**Målestokk:** 1:1000
**Dato:** 01.06.2026

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)

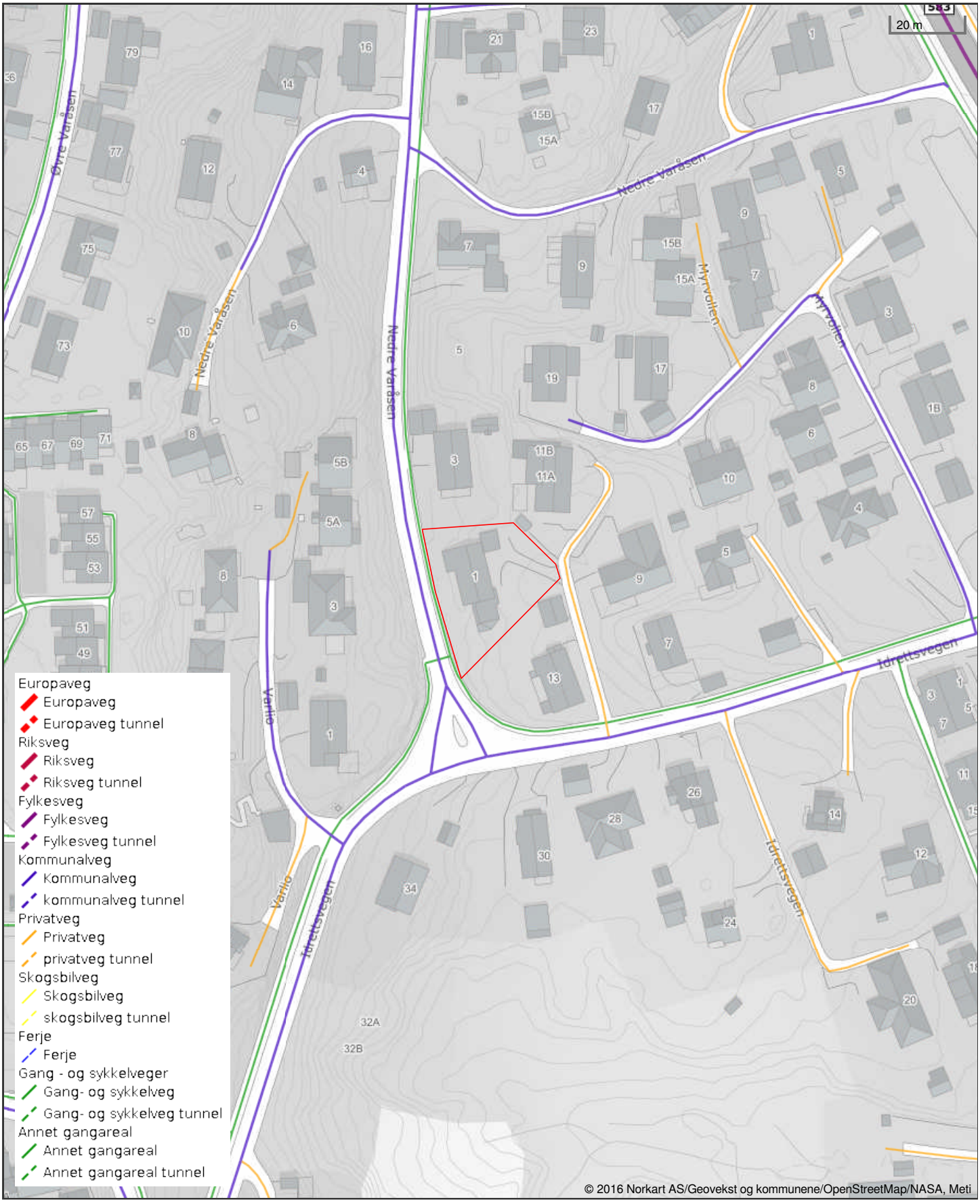
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 01.06.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4624 - 54/323//




*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.*

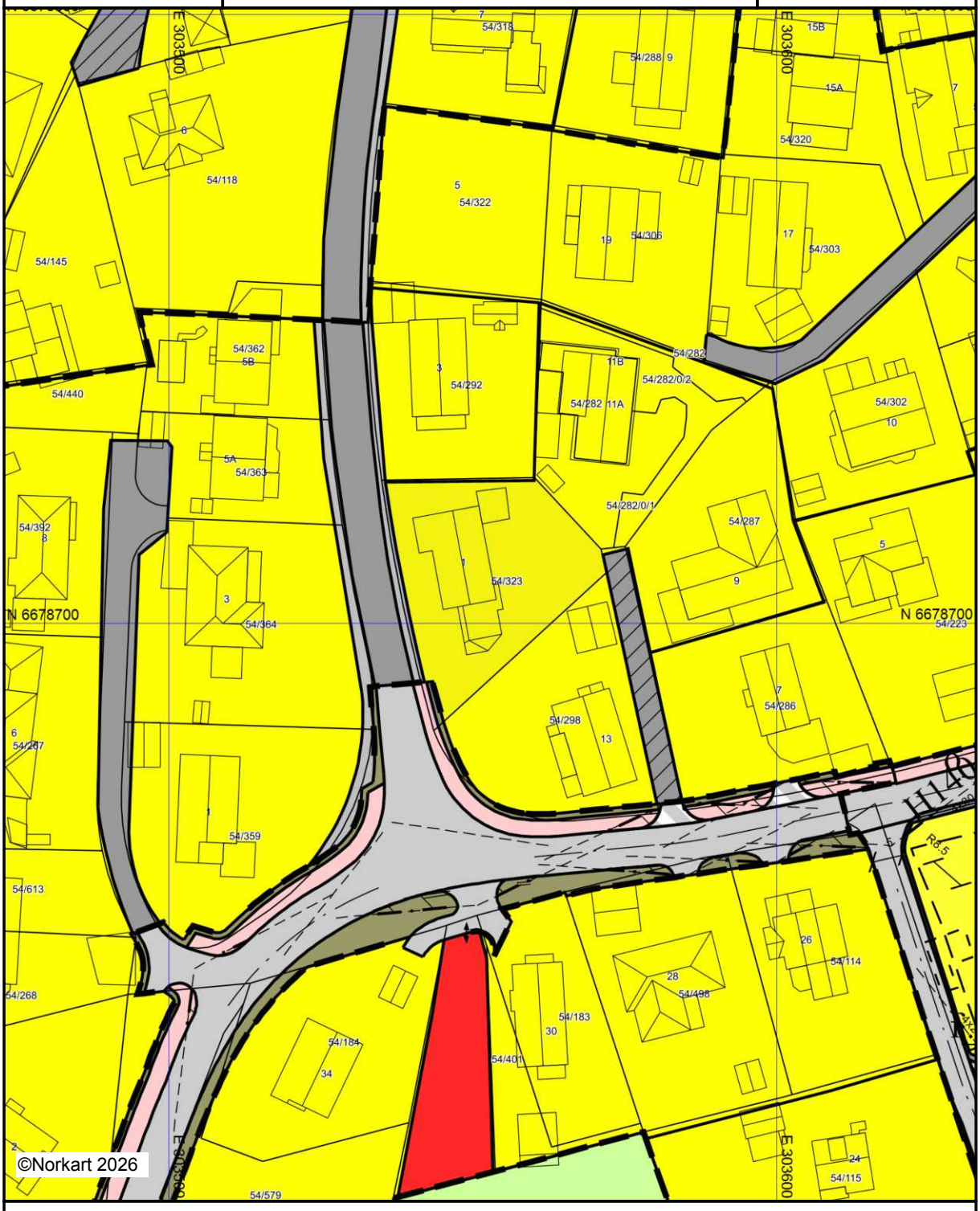
Bjørnafjorden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 54/323
Adresse: Nedre Varåsen 1
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Sikringsone - Frisikt

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

OS BYGNINGSRÅD

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

for carport.

For eigedom g.nr.54, b.nr.323, Nedre Varåsen 1,

Ein vitnar med dette at byggearbeidet på ovannemnde eigedom, eigar: Gunnar K. Furnes, Nedre Varåsen 1, 5200 Os, godkjent av Os bygningsråd den 8. mai 1978 er lovleg.

Det er halde synsforretning i samsvar med bygningslova § 99.

Bygningen kan takast i bruk.

Os, den 15. september 1980.

OS BYGNINGSRÅD

Kåre Herdlevær.

bygningssjef.

Jarl Våge.

bygningskontrollør.

OS BYGNINGSRÅD

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

For eigedom Nedre Varåsen 1, g.nr. 54 b.nr. 323 i Os.
Ein vitnar med dette at byggearbeidet på ovannemnde eigedom, eigar: Gunnar Furnes, Nedre Varåsen,1, 5200 Os, godkjent av Os bygningsråd den 13/8-73 er lovleg.
Det er halde synsforretning i samsvar med bygningslova § 99.
Bygningen kan takast i bruk.

Os, den 2/5- 19 74.

OS BYGNINGSRÅD

Rolf Skaathun.
.....
bygningssjef.

bygningskontrollør.

OS BYGNINGSRÅD

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

Tilbygg til bustadhus

For eigedom g.nr. 54, b.nr. 323.

Ein vitnar med dette at byggearbeidet på ovannemnde eigedom, eigar: Elisabeth & Gunnar Furnes, Nedre Varåsen 1, 5200 Os, godkjent av Os bygningsråd den 2/3-82 er lovleg.

Det er halde synsforretning i samsvar med bygningslova § 99.

Bygningen kan takast i bruk.

Os, den 2/12, 1983

OS BYGNINGSRÅD

Kåre Herdlevær
bygningssjef.

Arvid Tangerås
bygningskontrollør.

OS BYGNINGSRÅD

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

For eigedom g.nr. 54 b.nr. 323, Nedre Varåsen 1 i Os.

Ein vitnar med dette at byggearbeidet på ovannemnde eigedom, eigar: Gunnar K. Furnes, Nedre Varåsen 1, 5200 Os. godkjent av Os bygningsråd den 14/7-77 er lovleg.

Det er halde synsforretning i samsvar med bygningslova § 99.

Bygningen kan takast i bruk.

Os, den 30/12-1977.

OS BYGNINGSRÅD

Kåre Herdlevær.

bygningssjef.

J. B. Sverresvold.

bygningskontrollør.

# Nedre Varåsen 1

Nabolaget Varaåsen/Ulven - vurdert av 37 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kuventræ barneskule (1-7 kl.)<br>292 elever, 13 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Os barneskule (1-7 kl.)<br>211 elever, 12 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Os ungdomsskule (8-10 kl.)<br>486 elever, 35 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Os gymnas<br>270 elever, 11 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Os vidaregåande skule<br>460 elever, 33 klasser | 15 min<br>1.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Os gymnas - Vestland fylkeskommune | 7 min |
| AMFI Os | 10 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Flåten sør<br>Totalt 8 ulike linjer | 3 min<br>0.3 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 26 min<br>26.5 km |
| Bergen Flesland | 21 min |

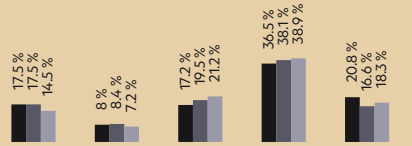
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Os barnehage (0-5 år)<br>111 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Espira Ulvenvatnet barnehage (0-5 å...<br>96 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Espira Kuventræ barnehage (0-5 år)<br>114 barn | 12 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Idrettsvegen | 3 min |
| Spar Amfi Os | 11 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Varaåsen/Ulven | 1 543 | 691 |
| Osøyro | 10 172 | 4 391 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 69/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Os gymnas | 7 min |
| Os idrettshall | 9 min |
| Actic Osbadet | 9 min |
| EVO Os | 15 min |

«Trivelig nabolag med kort vei til alt. Skole, buss, barnehage, butikk og alt man trenger i gangavstand.»

— Sitat fra en lokalkjent

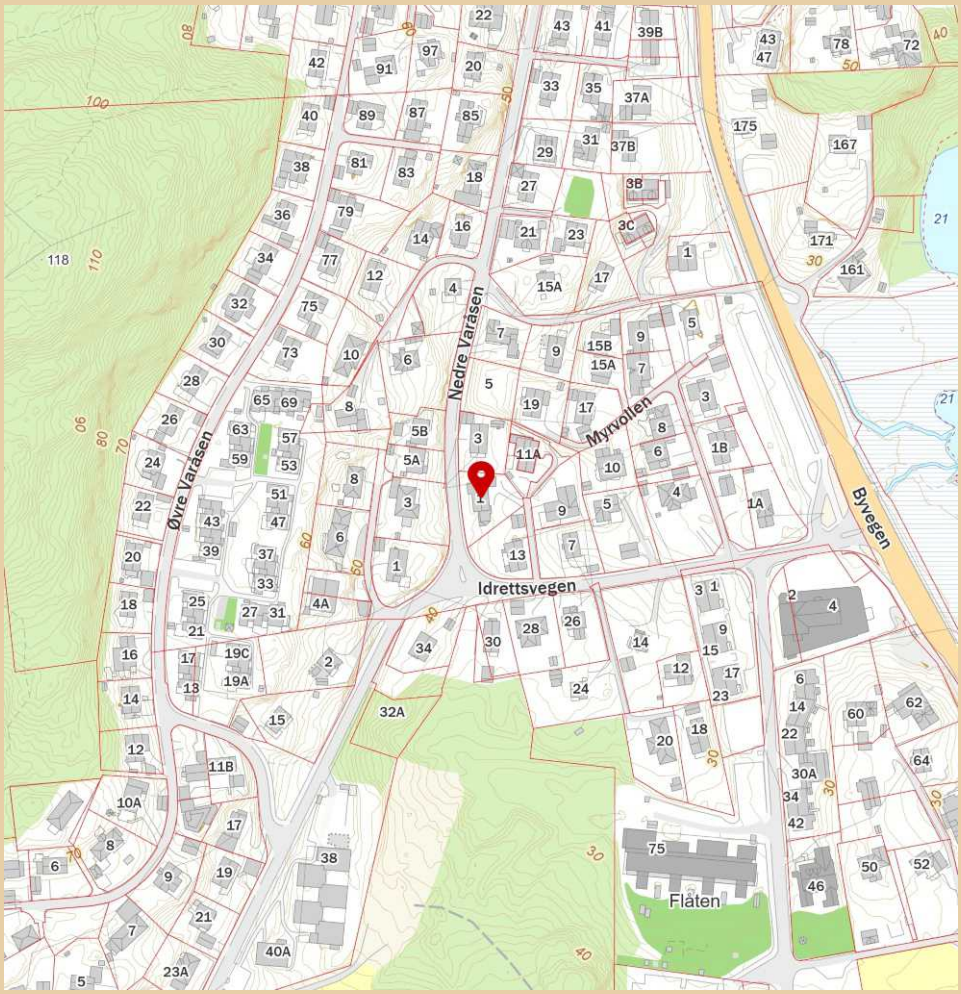
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100




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:**
Nedre Varåsen 1, 5210 Os
Gnr. 54, Bnr. 323, Bjørnafjorden kommune.

**Oppdragsnummer:**
106260086


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

**Saksbehandler:** Sandra Kvamme

**Telefon / Mobil:** 56 30 32 30 / 406 09 310

**E-post:** sandra.kvamme@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.

---