PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

SKORVANE 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Eiendomskart

Energiattest

Bygningstegninger bolig og garasje

Basiskart

Veistatuskart

Utsnitt reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser

Midlertidig brukstillatelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Skorvane 9, 5217 HAGAVIK
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 34, bnr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20423-1394 **Eiendomsverdi ref nr:** SQ1688

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jonas Grönqvist
jonas@rajotakst.no
982 86 630

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 med frittstående garasje oppført i 1980. Eiendommen ligger på Nore Neset i Hagavik, utenfor Os sentrum i Bjørnafjorden kommune. Boligen ligger i et etablert boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger og flermannsboliger. Eiendommen har gode solforhold og kort vei til skole, idrettsanlegg og øvrige fasiliteter i Osområdet.

Bygningen er i hovedsak fra byggeåret. Det opplyses at badet ble fornyet i 2016. I 2020 ble tre vinduer oppe i stue skiftet. I 2023 ble det installert ny varmepumpe i stuen, montert vannmåler, skiftet utvendig stoppekran, lagt ny sveisepapp over entré samt montert nytt beslag rundt pipe. I 2024 ble varmepumpen i kjeller skiftet. I 2026 ble deler av den utvendige bordkledningen på kjellerdelen av boligen skiftet, vinduer i kjelleretasje ble skiftet og det ble utført service på varmepumpene.

Rominndeling

Hovedetasje:
Entré, to ganger, kjøkken/spisestue, stue, bad, to soverom, bod og trappegang.
Kjeller:
To soverom, stue, TV-stue, to boder, gang, bad og vaskerom.

Boligen har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelser under de enkelte bygningsdelene. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.
Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein og sveisepapp over entre. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon av selvbærende w-takstoler.

Takkonstruksjon over entre:
Flatt tak over entre med ukjent oppbygging.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med isolérglass.

Vindu soverom:
Bygningen har malte trevinduer med isolérglass.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør videre er det malt profilert dører i hovedetasje og kjeller. Det er terrassedør fra soverom og stue ut til terrasse/veranda.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasse og veranda oppført i trekonstruksjoner med dekke og rekkverk av tre. Deler av terrasse/veranda er overbygget.

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er tilfarergulv.

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

Rom under terreng:
Gulvet har plater, parkett og laminat. Veggene har betong/mur,plater og panel.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,4 m2)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel er målt til 20 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør på ca. 35 mm, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt på oppkant.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Bad har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Vaskerom (4,5 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, innredning med benkeplate av laminat, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Fallforhold er ikke kontrollert og må pårenges utbedret.

Bad (6,1 m2)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har panel.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel er målt til ca. 7 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør.
Det er registrert oppkant ved dør på ca. 50 mm, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt på oppkant.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Bad har mekanisk avtrekk og naturlig lufting vis veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap,induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og noe plastrør.

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

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

Oppvarming:
Det er installert varmepumpe og i stue i hovedetasje. Det er varmepumpe og vedovn i stue i kjeller og det er varmekabler i entre og på bad i begge etasjer.

Varmtvannstanken:
Varmtvannstanken er fra 2021 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult og synlig anlegg med automatsikringer. Sikring skap er lokalisert i gang i kjeller.

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. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

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

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Pent opparbeidet hage med asfaltert innkjørsel. Eiendommen er opparbeidet med trapper, grusede stier, belegningstein, bed, prydbusker, plen og beplantning. Stor terrasse med utegrill og murt levegg.

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

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

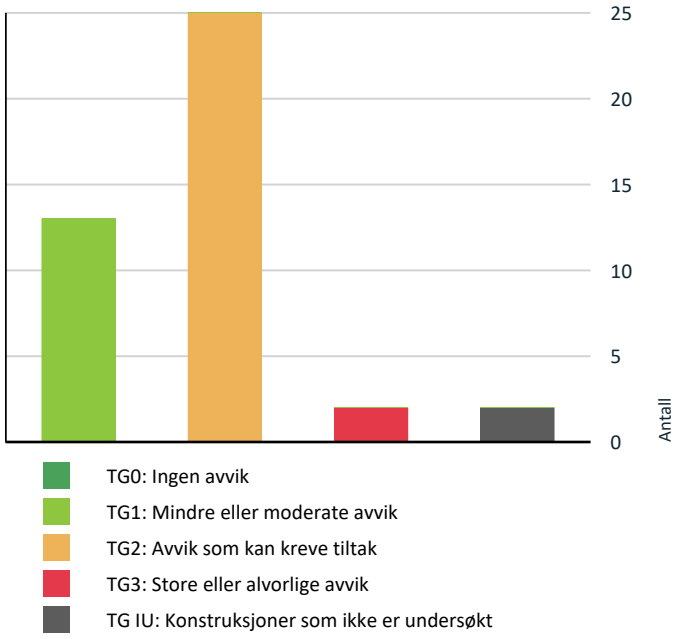
Enebolig

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

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og de framlagte tegningene. Entré/tilbygg mellom boligen og garasjen er ikke inntegnet på tilgjengelige tegninger. Soverom i kjelleretasjen er på tegningene vist som del av hobbyrom og disponibelt rom. Kjellerstuen er inntegnet som sports -/redskapsbod, vaskerommet er vist med større areal enn dagens utførelse, og bodene i bakkant av kjelleretasjen er inntegnet som én sammenhengende bod. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Det er ikke undersøkt om de registrerte endringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

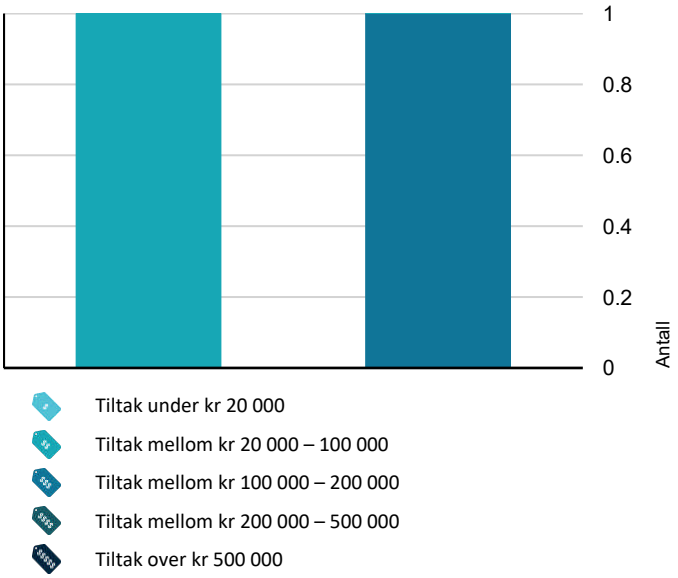
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad (6,1 m2) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom (4,5 m2) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon over entre	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom (4,5 m2) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vindu soverom** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Gulv i kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > 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 > 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
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken/spisestue (17,4 m2) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5,4 m2) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (6,1 m2) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (6,1 m2) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (6,1 m2) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (6,1 m2) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein og sveisepapp over entre. 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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





TG 1 Taktekking over entre

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking over entre:
Taktekkingen er av sveisepapp over entre. Lagt ny i 2023.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av plast, stål/aluminium. 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:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.

-Nedløp i kjeller bør føres ned i system/sluk.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon av selvbærende w-takstoler.

Tilstandsrapport






TG IU Takkonstruksjon over entre

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon over entre:
Flatt tak over entre med ukjent oppbygging.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med isolérglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Tilstandsrapport



TG 2 Vindu soverom

Beskrivelse

Vindu soverom:
Bygningen har malte trevinduer med isolérglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Glasset er sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det er opplyst at glassmester er bestilt for å skifte ut glasset i vinduet.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør, videre er det malt profilert dører i hovedetasje og kjeller. Det er terrassedør fra soverom og stue ut til terrasse/veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasse og veranda oppført i trekonstruksjoner med dekke og rekkverk av tre. Deler av terrasse/veranda er overbygget.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 2 Gulv i kjeller

Beskrivelse

Gulv i kjeller:
Gang i kjeller er det gulv av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Gulvet buler enkelte steder. Trolig pga for liten avstand inn mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Rommet fungerer med avviket, men lokal utbedring må utføres for å lukke avviket.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er tilfarergulv. Tilfarer er en utsatt konstruksjon.
Kontrollmål er utført på tilfeldige steder. Bygningen er møblert på befaring, dvs at det kan være noe avvik i målingen.

Det er registrert skjevheter etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.

Høydeforskjell er målt i stue i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

-Det er påvist noe knirk i gulvet.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Jeg anbefaler at fagperson undersøker pipe og tilstand.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulvet har plater, parkett og laminat. Veggene har betong/mur,plater og panel. Fuktmåling er foretatt. Måleresultat er 19%. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Utforede vegger under terreng og tilfarer gulv er en utsatt konstruksjon. Oppbygging av veggen er ikke fremvist og det er målt forhøyede verdier i boden.Målinger mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Jeg anbefaller å undersøke årsaken og holde jevnlig oppsyn med utviklingen.

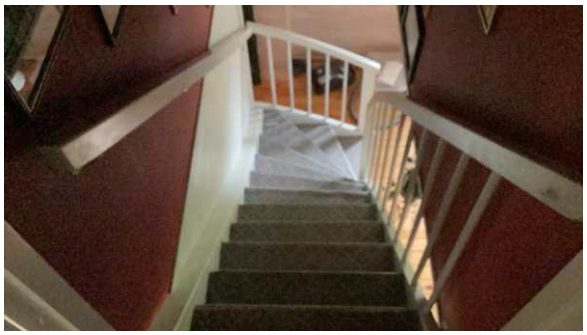
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører:
Innvendig har boligen fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD (5,4 M2)

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD (5,4 M2)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD (5,4 M2)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell er målt til 20 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør på ca. 35 mm, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt på oppkant.

ETASJE > BAD (5,4 M2)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Innhent dokumentasjon om mulig.



ETASJE > BAD (5,4 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD (5,4 M2)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte under dør.

ETASJE > BAD (5,4 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i åpen konstruksjon under bad uten å påvise unormale forhold. Måleresultat er 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display. 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 på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



KJELLER > BAD (6,1 M2)

Generell

Beskrivelse

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





KJELLER > BAD (6,1 M2)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Plater som er montert på vegg er ikke beregnet for bruk i våtrom og tåler ikke fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er ikke symptomer på svellinger eller fuktskjolder på platene. Kjøper gjøres oppmerksom på at en må være forsiktig med vannsøl på veggene og bruk av dusjkabinett er helt nødvendig. Oppgradering bør planlegges.

KJELLER > BAD (6,1 M2)

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell er målt til ca. 7 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør på ca. 50 mm, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt på oppkant.

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

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

-Kostnad er basert på å rette fallet på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD (6,1 M2)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

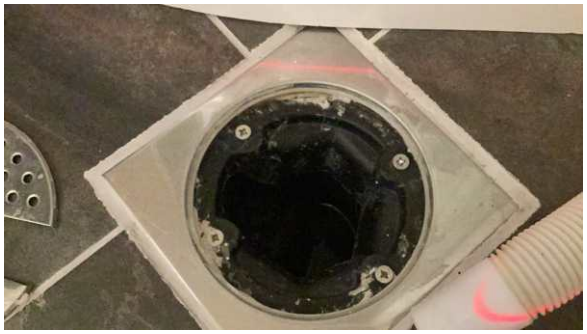
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > BAD (6,1 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.



KJELLER > BAD (6,1 M2)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har mekanisk avtrekk og naturlig lufting via veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > BAD (6,1 M2)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vegger er ikke utført med tettesjikt/membran og oppgradering må påregnes. Det er utført fuktmålinger direkte i trepanel inne på badet uten å måle forhøyede verdier.

KJELLER > VASKEROM (4,5 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, innredning med benkeplate av laminat, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Fallforhold er ikke kontrollert og må pårenges utbedret.

Våtrom bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav

Tilstandsrapport

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 tilfredsstille dagens krav og bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Alder på våtrommet gir økt risiko for skjulte feil/avvik og vær oppmerksom på at eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM (4,5 M2)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er betongvegger, ytterbegg og våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE (17,4 M2)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap,induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist fuktskjolder på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det er opplyst at det var en vannlekkasje fra kjøle/fryseskuff og denne er utbedret. Fuktskjolder på gulv er i hovedsak estetisk.

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE (17,4 M2)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og noe plastrør. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert på vaskerom og er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

-Avløp under vask på badet i kjeller er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og på yttervegg. Det er mekanisk avtrekk på badene og kjøkken. Motorenhet for ventilasjonsanlegg er ikke funnet/undersøkt under befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming:
Det er installert varmepumpe i stue i hovedetasje. Det er varmepumpe og vedovn i stue i kjeller og det er varmekabler i entre og på bad i begge etasjer. Varmekabler er ikke funksjonstestet.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken:
Varmtvannstanken er fra 2021 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom.

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.

Tilstandsrapport



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 og synlig anlegg med automatsikringer. Sikring skap er lokalisert i gang i kjeller.

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?
   Nei

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?
   Nei

Generell kommentar

-Rapporten er ikke fremvist/gjennomgått. Befaring er opplyst gjennomført 04.01.2022.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

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:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er ikke påvist noe større riss, 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 asfaltert innkjørsel. Eiendommen er opparbeidet med trapper, grusede stier, belegningstein, bed, prydbusker, plen og beplantning. Stor terrasse med utegrill og murt levegg.

Vurdering av avvik:

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

-Ventiler ligger flere steder under terreng.

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, ventiler under terreng og 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 innvirkning på byggets brukstid dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

-Det er ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

-Boligen ligger i et snøfattig område, men snøfanger må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med ringmur i murkonstruksjoner og videre er yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig liggende kledning. Taket er av typen valmtak/pulttak og er oppført i ordinære trekonstruksjoner. Utvendig er taket tekket med betongstein.

Utvendig er den bygget i samme stil som hovedhus med tilsvarende kvaliteter.

Innvendig er det støpt betonggolv laget til for oppbevaring og det er innlagt strøm, montert elbil lader. Det er leddet garasjeport i tre med elektrisk åpner. Det er under befaring funnet råte i sperrekonstruksjoner på pulttaket. Takstein ligger også under anbefalt helning for denne typen stein. Jeg anbefaler ytterligger undersøkelser og utskiftning/oppgradering må påregnes for nevnte avvik. Det er ikke en uttømmende liste for bygget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

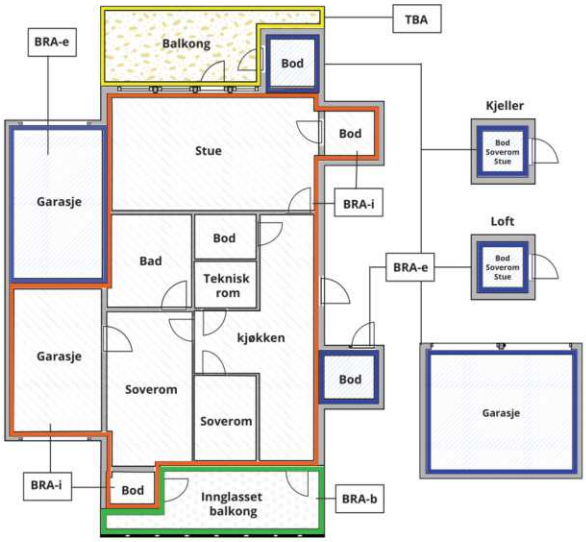
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	106			106	45
Kjeller	87			87	
SUM	**193**				**45**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré (9,3 m2), gang (7,5 m2), kjøkken/spisestue (17,4 m2), stue (37,5 m2), gang 2 (3,2 m2), bad (5,4 m2), soverom (7,5 m2), bod (1,5 m2), soverom 2 (10,4 m2), trappegang (2,3 m2)		
Kjeller	Soverom (10 m2), soverom 2 (10,3 m2), stue (24,7 m2), tv-stue (8 m2), bod (5,6 m2), bod 2 (8,5 m2), gang (6,9 m2), bad (6,1 m2), vaskerom (4,5 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
Terrasse ved soverom er målt til 31 m2
Veranda ved stue er målt til 15,7 m2

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

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og de framlagte tegningene. Entré/tilbygg mellom boligen og garasjen er ikke inntegnet på tilgjengelige tegninger. Soverom i kjelleretasjen er på tegningene vist som del av hobbyrom og disponibelt rom. Kjellerstuen er inntegnet som sports-/redskapsbod, vaskerommet er vist med større areal enn dagens utførelse, og bodene i bakkant av kjelleretasjen er inntegnet som én sammenhengende bod. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Det er ikke undersøkt om de registrerte endringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Se selger sin egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.6.2026	Raymond Skaar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4624 BJØRNAFJORDEN	34	235		0	1109.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skorvane 9

Hjemmelshaver

Dahl Oddny Torunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nore Neset i Hagavik, utenfor Os sentrum i Bjørnafjorden kommune.
Boligen ligger i et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger og flermannsboliger. Det er gode solforhold, kort vei til skole, idrettsanlegg og ellers de fleste andre fasiliteter som du finner i Os.

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 1 109 m².
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Pent opparbeidet hage med asfaltert innkjørsel. Eiendommen er opparbeidet med trapper, grusede stier, belegningstein, bed, prydbusker, plen og beplantning. Stor terrasse med utegrill og murt levegg.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinker som er pusset utvendig. Videre er vegger oppført i bindingsverk av tre fra byggeår og senere år ved tilbygg, utvendig kledning av stående bordkledning. Valmtak oppført i trekonstruksjoner som er utvendig tekket med betongtakstein. Flatt tak med ukjent oppbygging og utvendig tekket med sveisepapp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
El-kontroll			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	17.06.1980	Tegninger garasje datert 22.10.1996 er gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	20.11.1980		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	23.06.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal 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 ytttervegger). 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/SQ1688

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikøyr & Brandt	Oppdragsnr.	106260090
Addresse	Skorvane 9		
Postnr.	5217	Sted	HAGAVIK
Selgers navn	Oddny Torunn Dahl		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1980

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

46 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

958562

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
O T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Røropplegg bad

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flislegging og membran

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Stig Nilsen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Huseigar

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Huseier

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt tak over inngang

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fløysand tak

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet 4 vinduer i kjeller i 20263vinduer i stue i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Austevoll glassØystein Vårdal

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradert sikringsskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Os elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygg garasje gang

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Vann 2022

Er forholdet utbedret?

Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

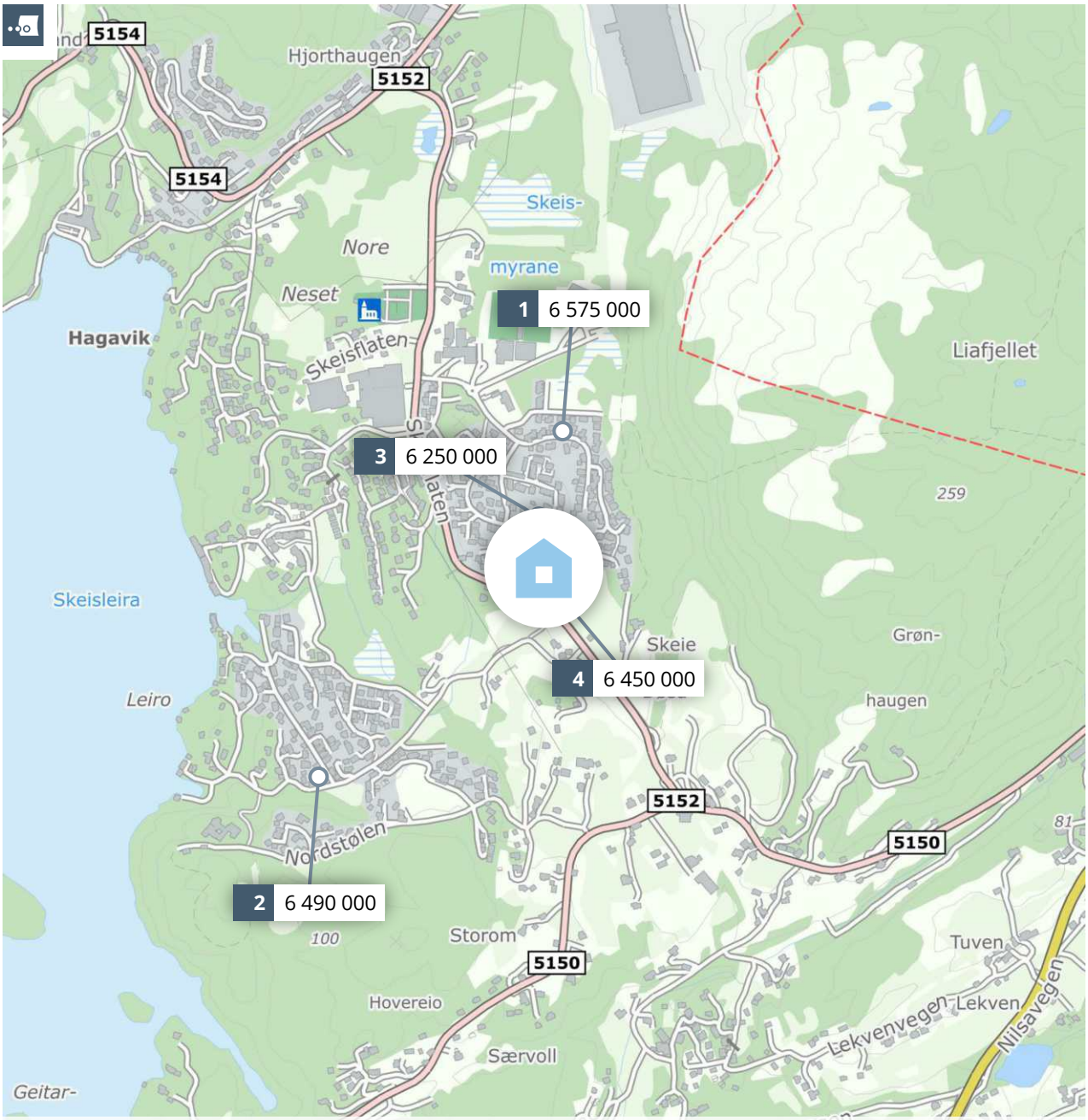
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.06.2026

Signert av *Oddny Torunn Dahl*

Initialer selger:
O T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SKORVANE 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 15.06.2026

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

Skorvane 9, 5217 HAGAVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 34 BNR 235 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS SKEIE

Verdivurdert til

5 750 000

-	5 750 000	30 263
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	190 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skeismyra 60				23.08.2024	6 290 000	**6 575 000**	0	6 575 000	**30 724**
	214 m²	1987	629 m²	6 sov						
2	Skeisstøa 105 A				13.05.2026	6 490 000	**6 490 000**	0	6 490 000	**33 979**
	191 m²	1960	1 180 m²	5 sov						
3	Skorvane 33				08.05.2023	6 290 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**30 788**
	203 m²	1980	796 m²	6 sov						
4	Skorvane 7				15.01.2026	6 590 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**34 865**
	185 m²	1981	831 m²	4 sov						

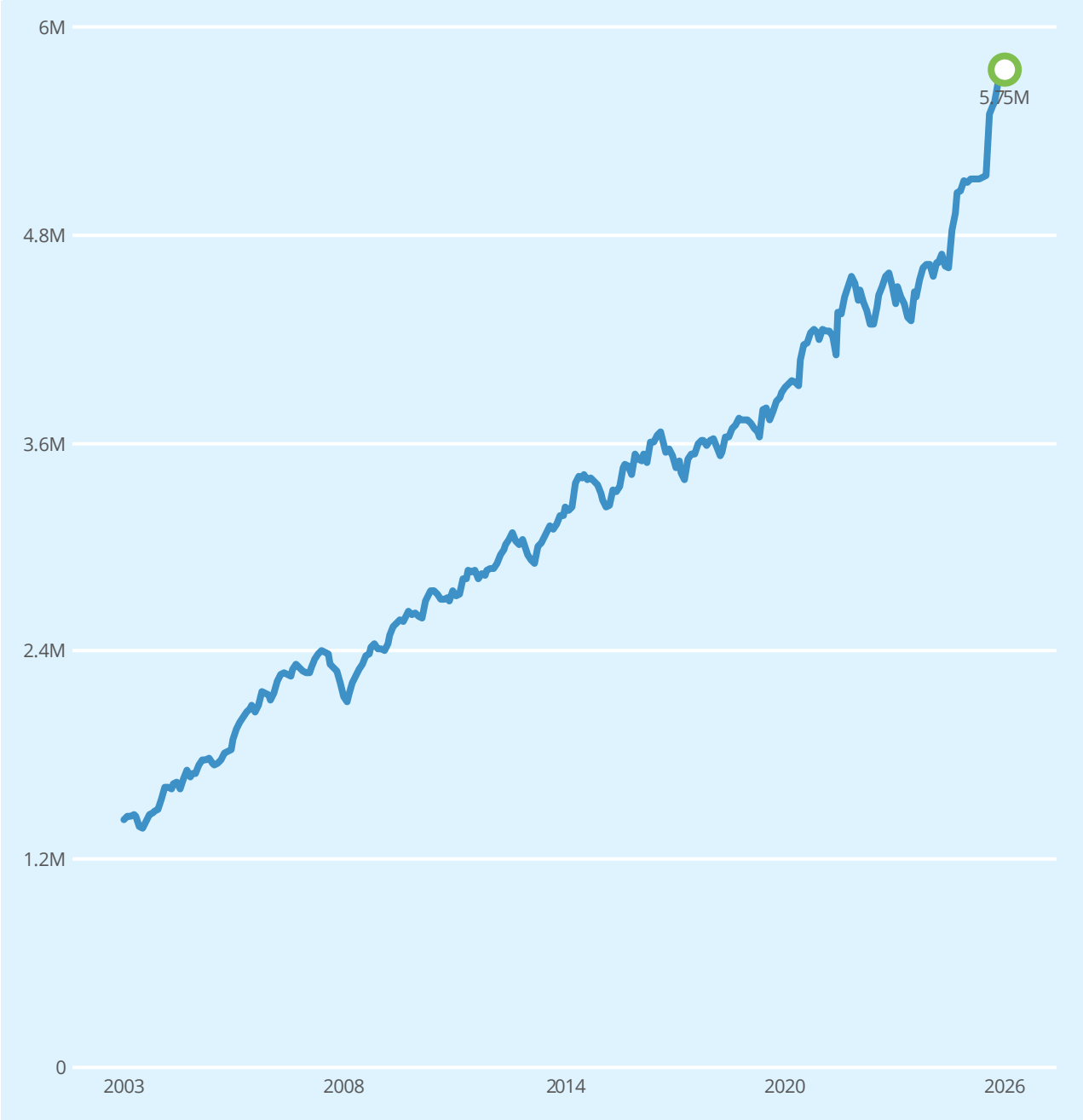
Eldre vellholdt enebolig i meget populært område på Nore Neset. Gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og flott idrettsanlegg. Mange populære turområder like utenfor døren.
Lekeplass like inni gata.
Boligen framstår vellholdt og den har flere flotte soner rundt huset samt en fantastisk hage med mye plass for lek og moro både for voksne og for barna.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 5217 HAGAVIK nå

2
eneboliger til salgs

5.8M
5.6M
5 420 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Eneboliger solgt i 5217 HAGAVIK siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

6.8M
6 764 000 Salgspris i snitt
6 691 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

35 588 BJØRNAFJORDEN kommune i snitt siste 6 mnd
34 569 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

30 263 Skorvane 9 Totalpris 5 750 000

Utskriftsdato: 16.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 34/235//



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	1 109,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676149,75	**Øst**	301263,47	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676141,26	301288,78	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	0,76	
2	6676144,03	301259,31	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	29,60	
3	6676144,19	301257,62	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
4	6676175,41	301247,2	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,13	82,69
5	6676175,2	301249,21	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	2,02	
6	6676170,74	301291,73	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	42,75	
7	6676141,19	301289,54	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,63	

enova

Energiattest



Adresse **Skorvane 9, 5217 HAGAVIK**	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316400**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12534450**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **235**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **193,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **183,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 731 kWh**



Skorvane 9, 5217 HAGAVIK

Detaljering

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

Skorvane 9, 5217 HAGAVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

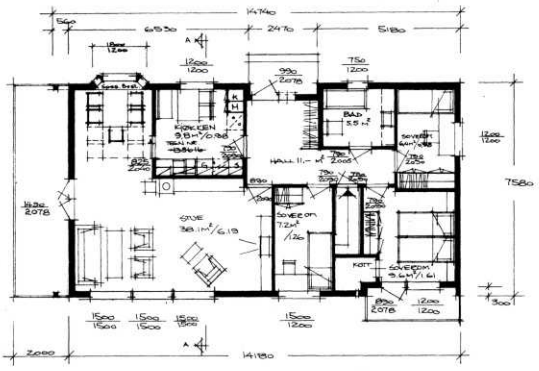
https://www.enova.no/energimerking

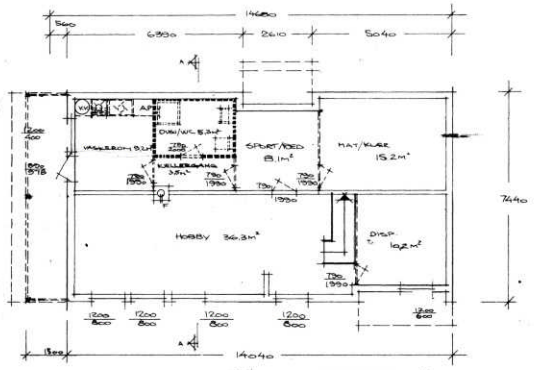
Spørsmål om energiattesten

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

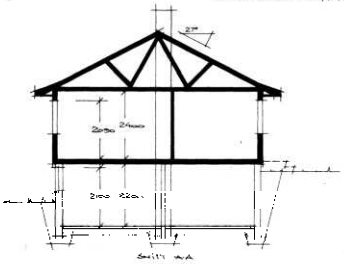
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



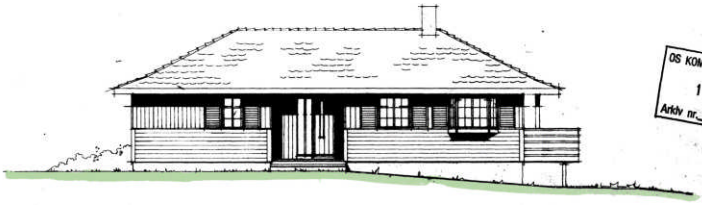


GRUNNMURSTEIGN NR. 441700

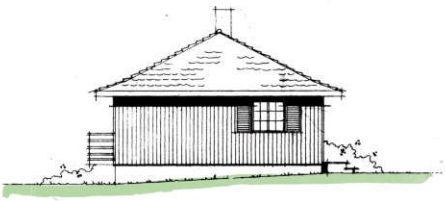




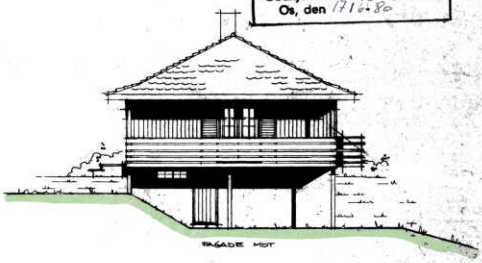
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
11 MARS 1980
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 17/4-80

REV				
		VINDUER/DØRER/SPRØSSER	JAV	5.3.80
		Rev. etter kommunen	JAV	15.8.79
		NY ORIGINAL TEGNET	JAV	15.8.79
		DØRER, GARN. OG INNG. TRAPP	GAL	18.07.78
REV.	SIGN.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: GUNNAR DAHL
BYGGEPLASS: SKOGVEIEN 26 TOMT 3

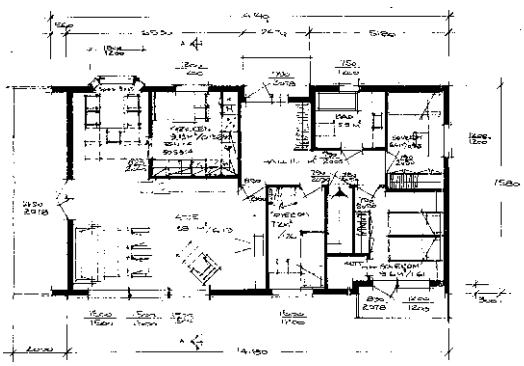
UTREGNING AV LEIEAREALET:
13.80 × 7.20 = 99.36 m²
- INNTREKK 2.85 × 0.45 = 1.28 m²
- " 2.45 × 6.30 = 1.04 m²
+ V.E. 1.40 × 1.20 = 1.68 m²
NETTO LEIEAREAL = 98.86 m²

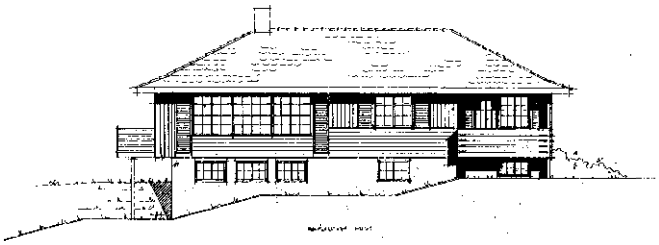
HUSBANKENS REG. NR. 081-75

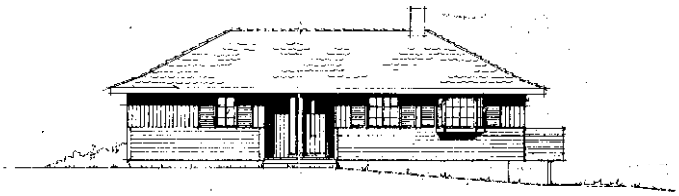
BLOCK 12 ALT 1–79	
Block Watne	
G. Block Watne as Block Watne Bygg als Block Watne Hus as	
SIGN.	
GODKJ.	
DATO.	12/2-75
TEGN.	
TEGN NR	441701
MÅLESTOKK	1:100
PROSJ. NR	81888

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/s ikke medvirker i.

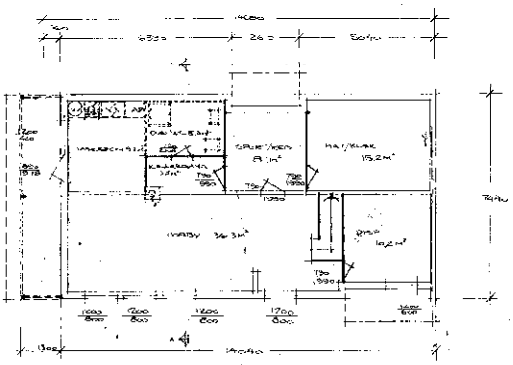
Dansk Scanning A/S

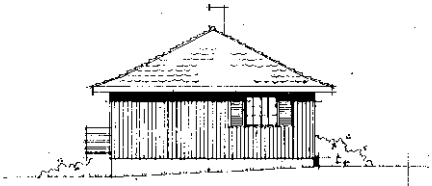


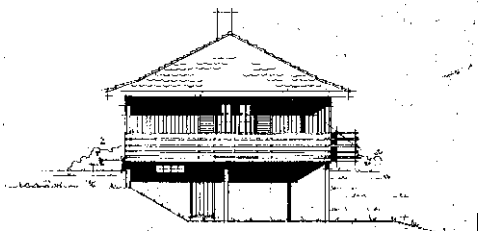


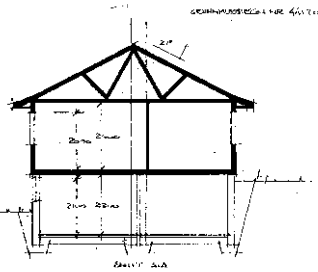


265









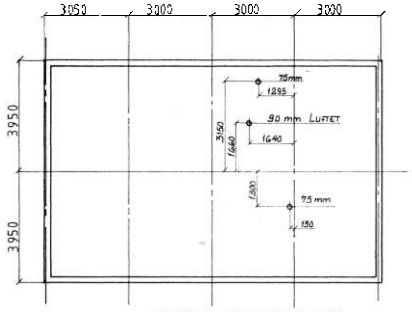
BLOCK 12 ALT 1-79

Block Watne

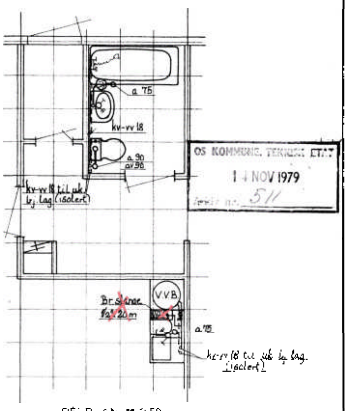
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as



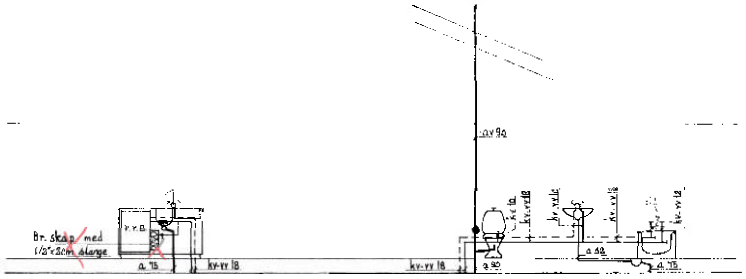
PLAN M 1:100



NEDSTIKK FRA 1ETG M 1:100



DETALJPLAN M 1:50



OPPLEGGSKJEMA M 1:50

UTSTYR SOM ER KRYSSET UT
INNGÅR IKKE I LEVERANSEN
FRA MB
VANN OG/ELLER AVLØP ER I
TILFELLE PLUGGET FOR DETTE

FOR RØRLEGGER
TIL ANMELDELSE
Johs. Heggland
Rørleggerbedr. - 5200 OS
Tlf. 27 74 92

Sek.	Gj.snavn	Nr.	Mskr	Detalj.tegn.	Anm
MOELVEN FAMILIEBOLIG					
HUSTYPE MK 4004 M 'spes'					

Målestokk	Tegn.	Kontr.
1:100		
1:50	Godkj.	

Erstatning for:

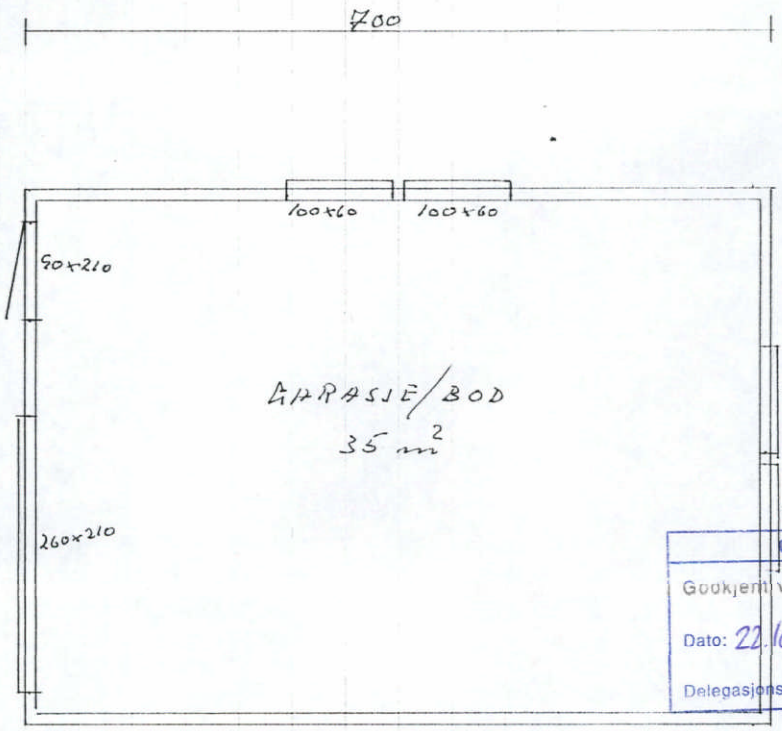
AKTIESELSKAPET
MOELVEN BRUG

41920f

ANMELDELSESTEGNING SANITÆR

Erstattet av:

0 50 100 Plotet i stene besvarer 1 er denne rigilen 100 mm
Dansk Scanning A-S



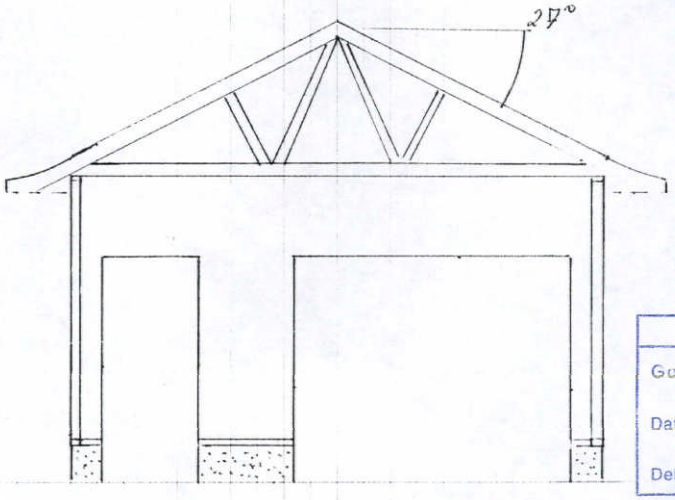
OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 22.10.96 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 96/0227

OS BYGGSENTER

GNR. 34 BNR 235
SKORVANE 9. 5220 HAGAVIK.

M/ÅK 1:50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



OS KOMMUNE TEKNISK ETAT
01. 10. 96
020637/96 GHL
MA 34/235
L42
9610 3718

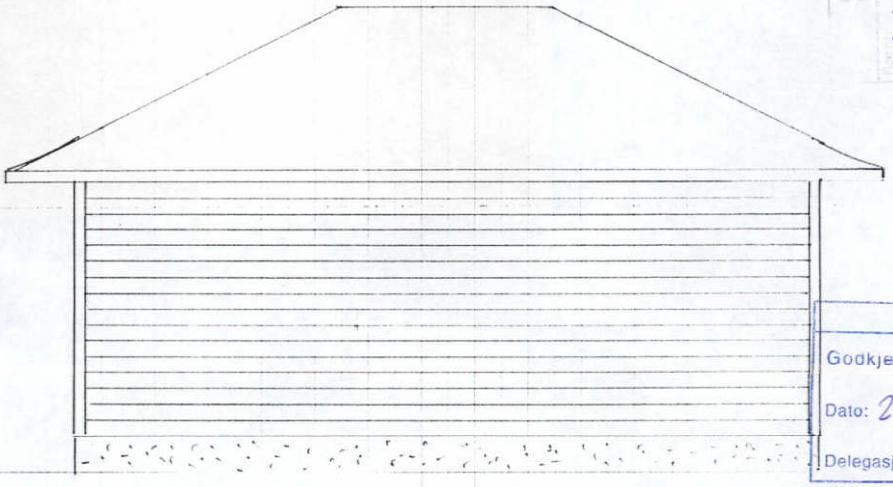
OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 22.10.96 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 96/0227

SNITT

OS BYGGSENTER

MÅL 1:50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 1. 10. 96
020637/96 GHE
MA 34/235
L42
96/03718

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 22.10.96 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 96/0127

FASADE MOT: SYD

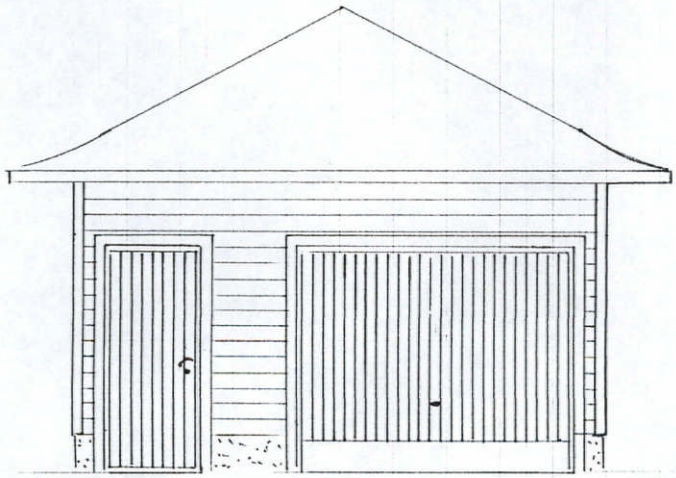
RUNAR DAHL

OS BYGGSENTER

MÅL 1:50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



OS KOMMUNE
TEKNISK SJEF
0206 37/196 GHE
01. 10. 96
MA 34/235
L42
96/03719

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 22.10.96 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 96/0227

FASADE MOT VEST

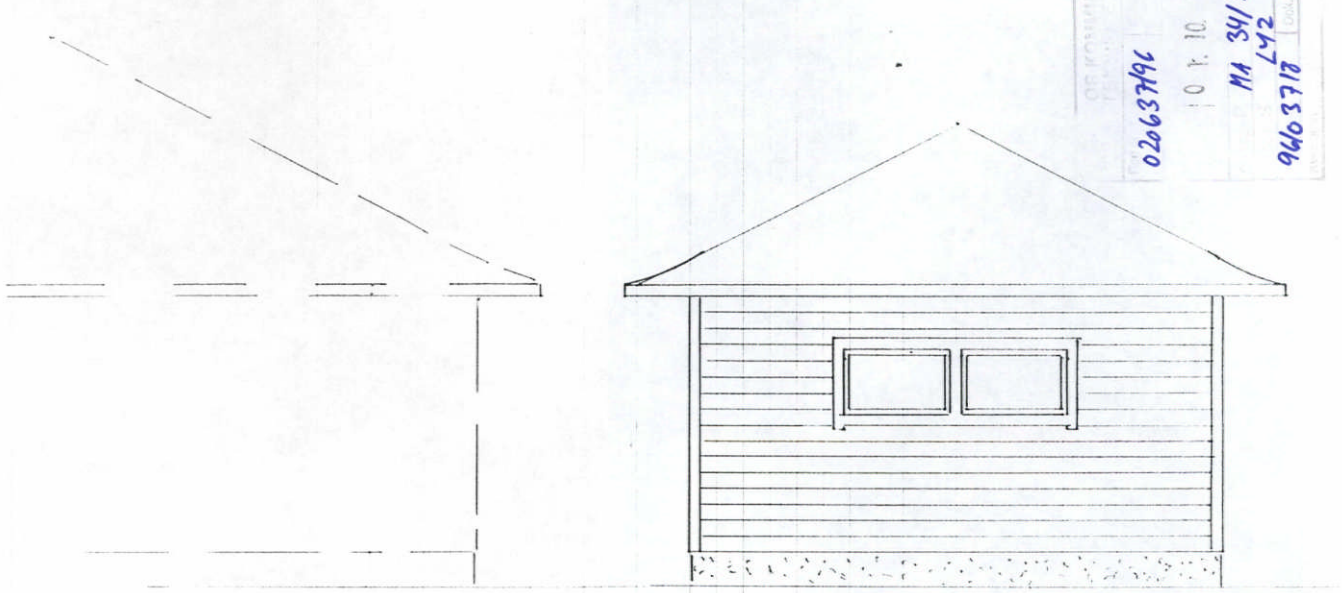
AUNVAR DAHL

OS BYGGSENTER

MÅL 1:50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT: ØST

ALMNAR DAHL

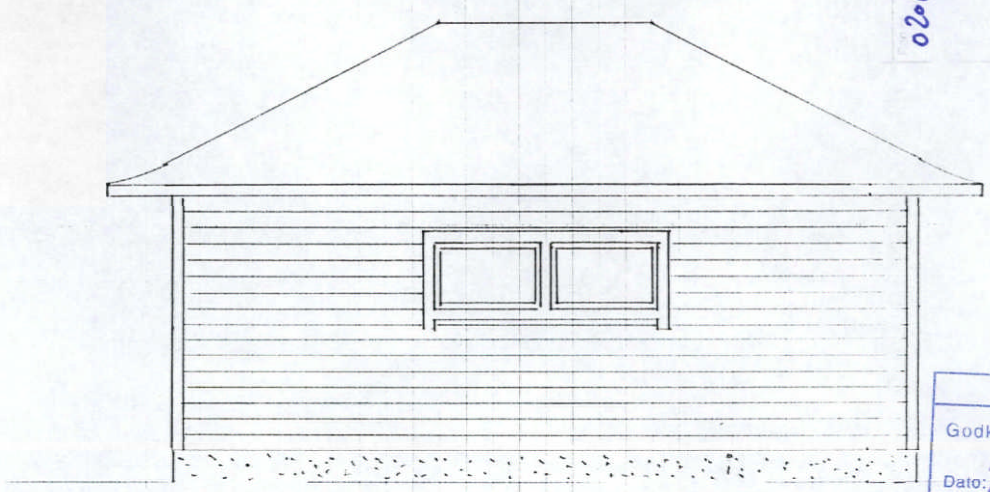
OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 22.10.96 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 9610223

OS BYGGSENTER

M 1:50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 22.10.96 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 96/0227

FASADE MOT: NORD

AUNVAR DAHL.

OS BYGGSENTER

MÅL 1:50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 34/235
Adresse: Skorvane 9,
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.06.2026

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)

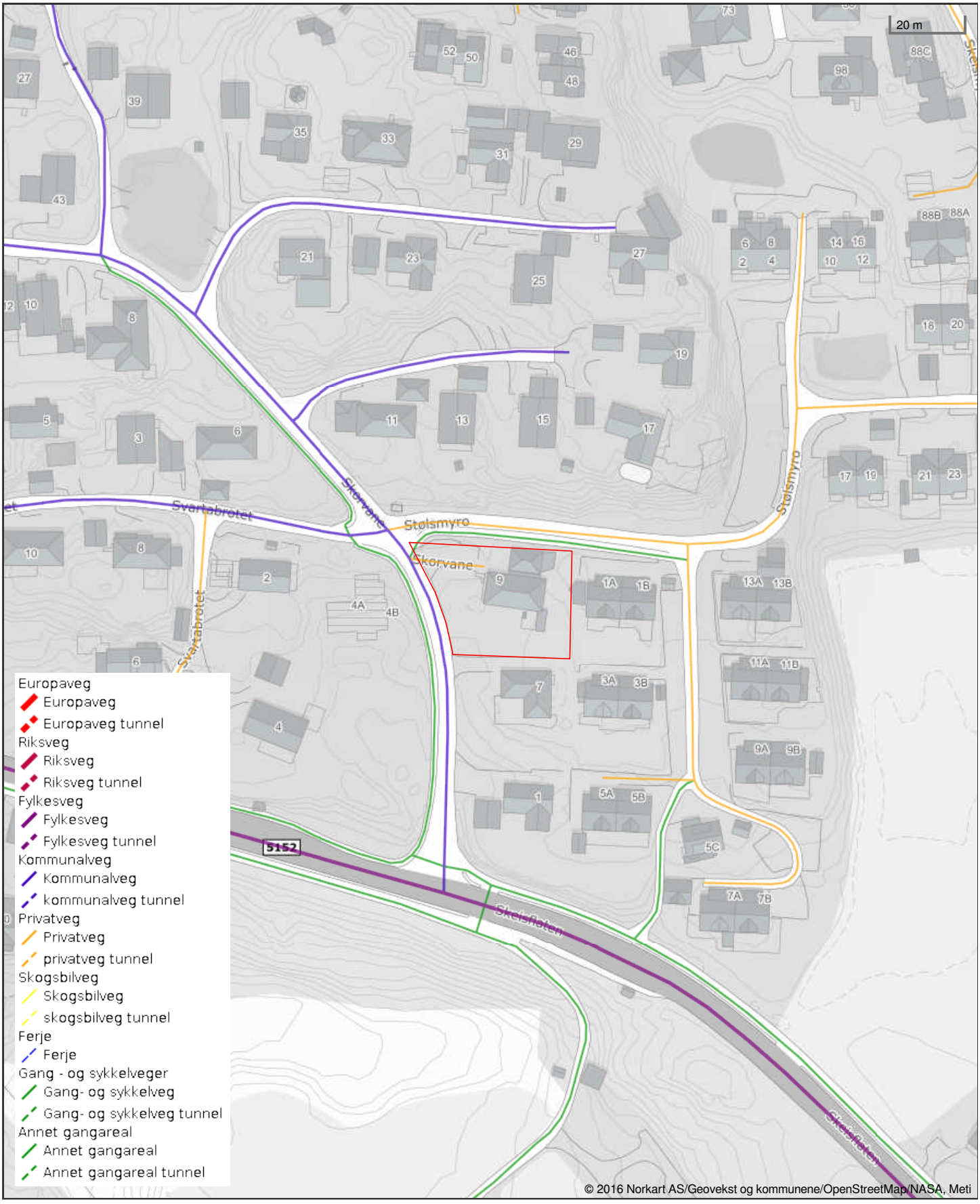
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 16.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 34/235//



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.

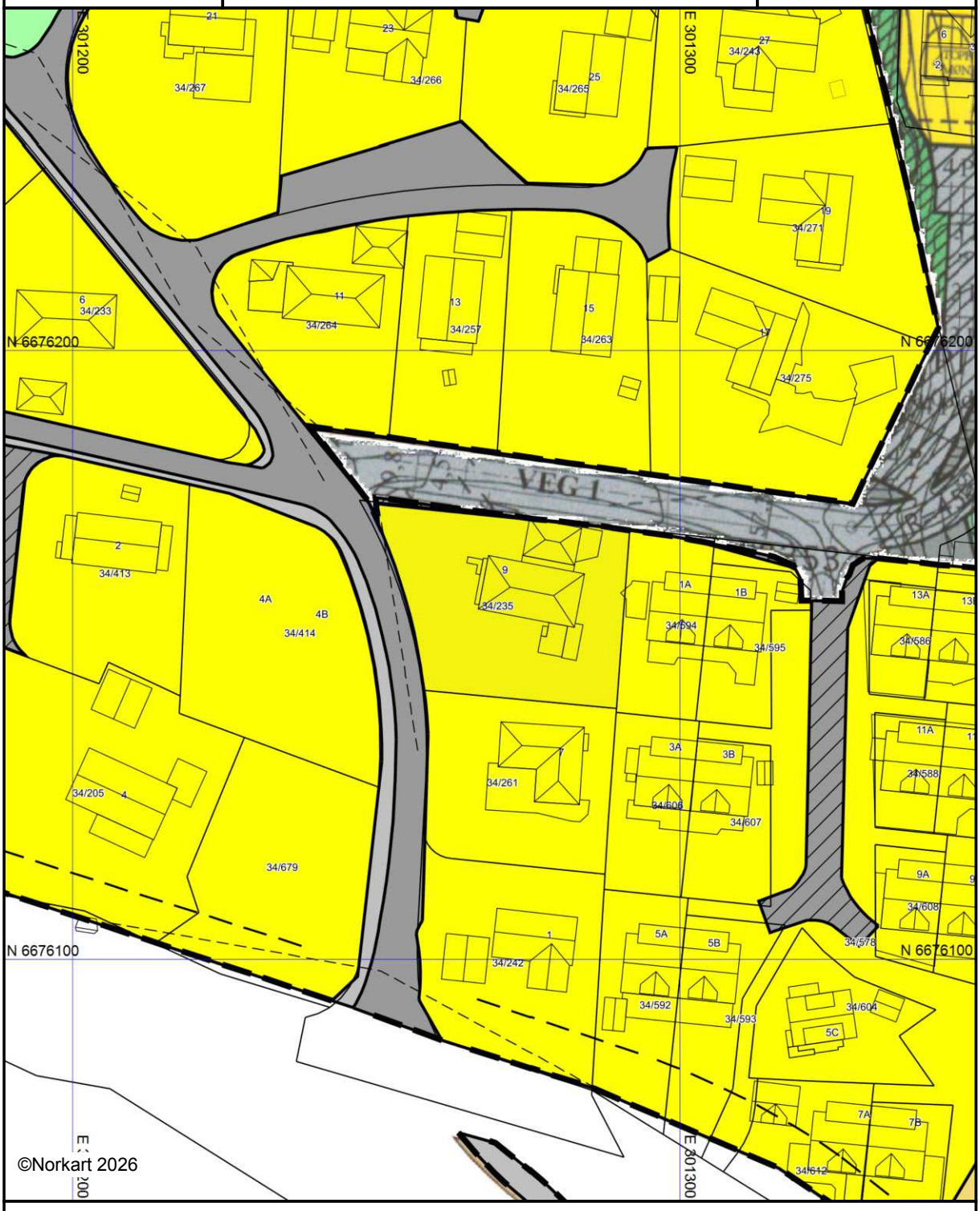
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/235
Adresse: Skorvane 9
Dato: 16.06.2026
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 jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje

OS KOMMUNE tlf.: 56575000 faks: 56575001

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

REGULERINGSFØRESEGNER FOR SKORVANE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 02.11.89.

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde Pbl. § 25.1	- bustader, garasjer, off.bygg
Landbruksområde Pbl. § 25.2	- jordbruk, buffersone
Offentlege trafikkområde, Pbl. § 25.3	- køyrevegar, gangvegar, P- plassar
Offentlege friområde Pbl. § 25.4	- park/turveg/leikeområde, idrettsbane
Fellesområde Pbl. § 25.7	- felles leikeområde, felles tilkomstvegar, felles p-plassar

§ 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

1.01 Maksimal utnyttingsgrad er vist på plankartet for kvart område, definert som største lovlege byggeareal rekna i prosent av tomtearealet for kvar einskild tomt.

1.02 På plankartet er det vist byggegrense mot fylkesveg. I tillegg gjeld byggegrense på 4 m mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast utafor byggegrense mot naboeigedom, innafor rammene av byggeforskriftene.

1.03 For eksisterande bygningar i strid med byggegrensene mot veg gjeld byggegrensene ved oppattbygging eller nybygging.

1.1 Bustader

1.11 Før område B8 blir bygd ut skal det leggjast fram utbyggingsplan for godkjenning av Bygningsrådet. Utbyggingsplan skal vise tomtegrenser og -utnytting, m.a. plassering av bygningar, trafikkareal og leikeareal.

1.12 Bustader i område B1, B4, B5 og B6 skal vere frittliggjande og kan førast opp i 1 etasje. Underetasje er lovleg der terrengtilhøva ligg til rette for det, innafor rammene av byggeforskriftene. Loft kan innreiast til bustadføremål innafor rammene av byggeforskriftene.

1.14 I område B2 og B3 kan det førast opp rekkehus, og bustader med fleire bueiningar. I område B7 kan det førast opp ein- og tomannsbustader i tråd med det som er vist på plankartet.

1.14 For kvar einebustad skal det setjast av minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på eigen grunn. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemelding for bustad, sjølv om garasjen ikkje skal byggast samstundes med bustaden. For rekkehus områda er garasje/P-plass vist i planen. For bustader i område B7 kan parkering/garasje leggjast til fellesareal for føremålet, under føresetnad av at total parkeringsdekning vert som for einebustad, 2 plassar for kvar eining.

1.15 Gjerde høgare enn 1 m skal godkjennast av Bygningsrådet.

1.2 Offentlege bygg.

1.21 På areal for grendahus kan det førast opp forsamlingslokale, idrettshall o.l.

§ 2. **LANDBRUKSOMRÅDE**

2.1 Område J er sett av til jord- og skogbruk.

2.2 Buffersona skal skille landbruk/ bustadareal. Tre kan plantast i sona, høgder vert å tilpassa grannelova sine reglar.

§ 3. **OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE**

3.1 Områda er vist i planen som vegar, fortau og P-plassar.

3.2 I frisiktsonene skal ikkje gjerde eller planter vera høgare enn 50 cm.

§ 4. **OFFENTLEG FRIOMRÅDE**

4.1 Områda er sett av til park, turvegar og leikeområde med anlegg som naturleg har tilknytning til føremålet.

4.2 Område for idrett kan opparbeidast i høve til aktivitetar som naturleg høyrer inn under dette.

§ 5. **FELLESOMRÅDE**

5.1 Felles leikeplassar

5.11 Felles leikeplassar tilhøyrer tilsvarande merka bustadområde.

5.12 Felles leikeplassar skal vere ferdig opparbeida når bustadene blir tekne i bruk.

5.2 Felles tilkomstvegar

5.21 Felles tilkomstvegar tilhøyrer tilsvarande merka bustadområde.

§ 6. **FELLESFØRESEGNER**

6.1 Nødvendig frisikt skal vere opparbeida når veganlegga blir tekne i bruk.

6.2 I frisiktsonene er det forbod mot oppfyllingar, byggningsmessige arbeid og plantingar o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0.5 m over veg-planet.

6.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Os, den 02.11.89

Haldor Fosse

Haldor Fosse
bygn.og reg.sjef

Godkjent av Os kommunestyre i møte 26.06.90, sak 47/90.

OS KOMMUNE

R8914/REGBEST

OS KOMMUNE
EINING FOR AREALBRUK

Vår ref.	**Arkivkode.**	**Dato.**
03/03147-047/OAV	GEO R8914.04	28.06.2005

REGULERINGSFØRESEGNER

VESENTLEG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR SKORVANE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 20.09.04 revidert 11.03.05.

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggjeområde, plb. §25.1:	Einebustader, Fleirmannsbustader
Trafikkområde, plb. §25.3:	Offentleg køyreveg
Spesialområde, plb. §25.6:	Buffersone mot landbruk
Fellesområde, plb. §25.7:	Felles tilkomstveg Felles parkering Fellesareal Felles leikeområder

§ 1. BYGGJEOMRÅDE

- 1.01 Generelt

Maksimal utnyttingsgrad for bustadområde er sett til :
BYA=30% for einebustader og BYA 25% 2 og 4-mannsbustader.

BYA er definert som største lovleg bebygd areal rekna i prosent av tomtearealet. (areal sett av til byggeområde). I bebygd areal vert det rekna med bustadhus, uthus/garasje og andre byggverk slik det er definert i Miljøverndep. sin veiledar.

- 1.02 På plankartet er det vist byggjegrense mot veg. I tillegg gjeld byggjegrense på 4 m mot nabogrense og tilstøytande areal. Tomt nr 10 har byggegrense på 10m mot grensa til Stølsmyra gnr35, bnr1. Garasje eller uthus kan likevel plasserast utanfor byggjegrense mot naboeigedom, innanfor rammene i byggjeforskriftene.

- 1.03 Gjerde og/eller murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen og / eller det faste utvalet for plansaker.

- 1.1 Bustader.

- 1.11 Einebustader skal vera frittliggjande og kan førast opp i 1 etasje pluss underetasje og loft. Einebustad har eit hovudhusvære, med maksimalt eit husvære for utleige, som ikkje overstig 60% av arealet for hovudhusværet, for slikt utleigehusvære skal det visast ein biloppstillingsplass. Ved handsaming av byggjemelding vert det lagt stor vekt på at valgt hustype er tilpassa terrenget. Situasjonsplanen skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelt naudsynt fjellskjeringar og murar. Høgste mønehøgd er påført kvar tomt på plankartet. Fleirmannsbustader kan førast opp i 2 etasjar utan kjeller og loft. Mønehøgd skal ikkje overstige 8,0m over terreng. Høgste mønehøgd er påført kvar tomt på plankartet.

- 1.12 Eiga bustadeining i underetasje («hageleilighet») kan godkjennast for einebustader. Loft og 1. etasje til saman kan ikkje innehalda to bustadeiningar utan særskild dispensasjon. På plankartet er det påført antal husvære for fleirmannsbustader.

- 1.13 Saman med byggjemelding skal det gjerast greie for husplassering, og interne tilkomstvegar frå parkering til husværa.

- 1.14 Utbygging skal ikkje skje før veg og tekniske anlegg til tomta er opparbeidd. Området kan byggjast ut etappevis.

- 1.15 For kvar bustadeining er det sett av 3 biloppstillingsplassar på eigen grunn.

- 1.16 På einebustadtomtane skal plassering av garasje og tilkomst skal vera vist på situasjonsplan som følgjer byggjemelding for bustad, sjølv om garasje skal byggjast seinare.

- 1.17 Bustadeigedomane har gjerdeplikt mot jord- og skogbruksområde og tilgrensande LNF-område. Gjerdeplikta skal tinglysast på eigedomanane.

- 1.18 Bygging kan ikkje startast på tomtene før vegar m/ veglys og felles parkeringsareal er opparbeidd, samt at vassforsyningsanlegg, avlaupsanlegg, og overvassanlegg er ferdig og godkjent av eining for kommunalteknikk.

- 1.19 Området kan byggjast ut i etappar. Plan for evt. etappevis utbygging skal på førehand søkast om og godkjennast av kommunen før det fysiske arbeidet vert sett i gang.

- § 2. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- 2.1 Vegar og fortau skal opparbeidast i samsvar med reglane i kommunalteknisk norm.

- § 3. SPESIALOMRÅDE

- 3.1 Buffersone mot landbruk grensarmot sør til gnr34 bnr10 og gnr35 bnr1.

- 3.2 Buffersone mot landbruk skal parkmessig beplantast.

- § 4. FELLESOMRÅDE

- 4.1 Felles tilkomstvegar tilhøyrer dei nye bustadtomtene innanfor planområdet. Minste vegbredde er 4,0m, inklusiv skulder, pluss naudsynt grøftebredde, rekkverksrom og breiddeutviding i svingane.

  P1 og P2 tilhøyrer tomt nr1 og 2.
  P3 er felles for tomt nr 5 og 6.
  Veg 1 er felles for tomt alle tomtane.
  Veg 2 er felles for tomt 1 og 2.
  Veg 3 er felles for tomt 3 og oppover.
  L1, L2, L3 og Felles naturområde er felles for alle eigedomane innanfor planområdet.

- 4.2 Felles leikeområde L2 skal vera ferdig opparbeidd og planert før tilstøytande bustader vert tekne i bruk. Naudsynte bygg og anlegg for sport og leik som ikkje er til hinder for bruken av arealet, kan førast opp i leikeområda.. Området skal sikrast mot vegen med gjerde.

- 4.3 Anna fellesareal natur.

- 4.4 Kvart husvære har ein andel kvar i fellesanlegg, også i vedlikehaldsutgifter.

- § 5. FELLESFØRESEGNER

- 5.1 Før utbygging skal det setjast av tomt for trafokiosk etter tilvising frå BKK A/S og godkjennast av Teknisk etat.

- 5.2 Kabel for veglys, straum-, telefon- og evt. TV-kablar skal så langt råd er leggjast i felles grøft, og i størst mogeleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.

- 5.3 Naudsynt frisikt skal vera opparbeidd før veganlegga vert tekne i bruk.

- 5.4 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantar o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

- 5.5 Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av veganlegget elles.

- 5.6 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

- 5.7 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Os, den 28.06.05

Godkjent av Os kommunestyret i møte 12.04.05, sak 0025/05

Øyvind Tøsdal
Kommunaldirektør

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

MELLOMBELS BRUKSLØYVE.

I medhald av bygningslova, § 99 pkt. 2 og 3, vert det etter synfaring den 20/11 1980 på eigedomen g.nr. 34 b.nr. 235 i Os gitt mellombels bruksløyve for bustadhus,
byggherre: Gunnar Dahl, Skorvane 9, 5220 Hagavik.

Desse arbeida står att før ferdigattest kan utferdast:

1. Taknedløp må førast til drens eller på annan forskriftsmessig måte leiast bort frå grunnmuren.
2. Grunnmurspapp må pussast eller klemmast inntil grunnmuren.
3. Tapet må ikkje koma nærare røykrøyr og peisinnsats enn 30 cm.
4. Pussarbeid kjellar må gjerast ferdig.
5. Rydding, planering og tilbakefylling må gjerast ferdig.

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

Os, den 28/11 1980.

Kåre Herdlevær.
bygningssjef

Jarl Våge.
bygningskontrollør

Skorvane 9

Nabolaget Hagavik - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nore Neset barneskule (1-7 kl.) 302 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 469 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	6 min 4.7 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	10 min 6.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nore Neset ungdomsskule - Bjørnafj...	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skeie Linje 602, 603, 607	2 min 0.1 km
Bergen Flesland	23 min

BARNEHAGER

Skorvane Fus barnehage (0-5 år) 116 barn	7 min 0.6 km
Skeisbotnen barnehage (1-5 år) 88 barn	13 min 1.1 km
Søre Neset Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Hagavik	9 min
Spar Nore Neset	20 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Os	8 min
Apotek 1 Os	9 min
Os Vinmonopol	9 min

SPORT

Nore Neset idrettsplass	9 min
Lunde barneskule	6 min
InterPadel Os	3 min
EVO Os	7 min

«Det er stille og rolig her :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

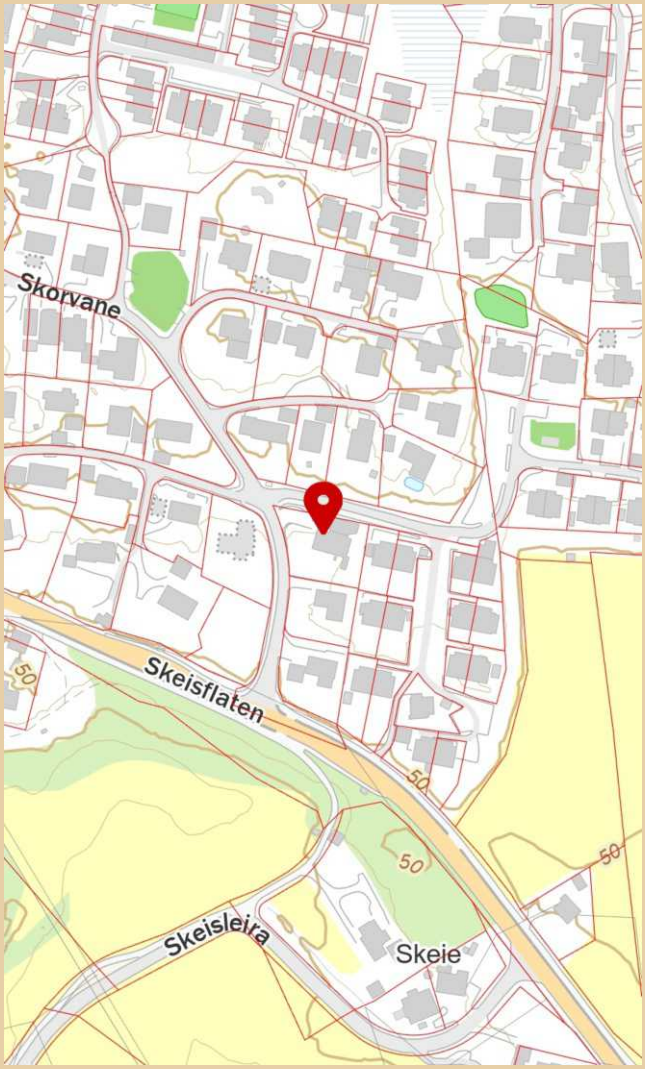
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skorvane 9, 5217 Hagavik
Gnr. 34, Bnr. 235, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
106260090

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Saksbehandler: Arild Vikøyr

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

E-post: arild.vikoyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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