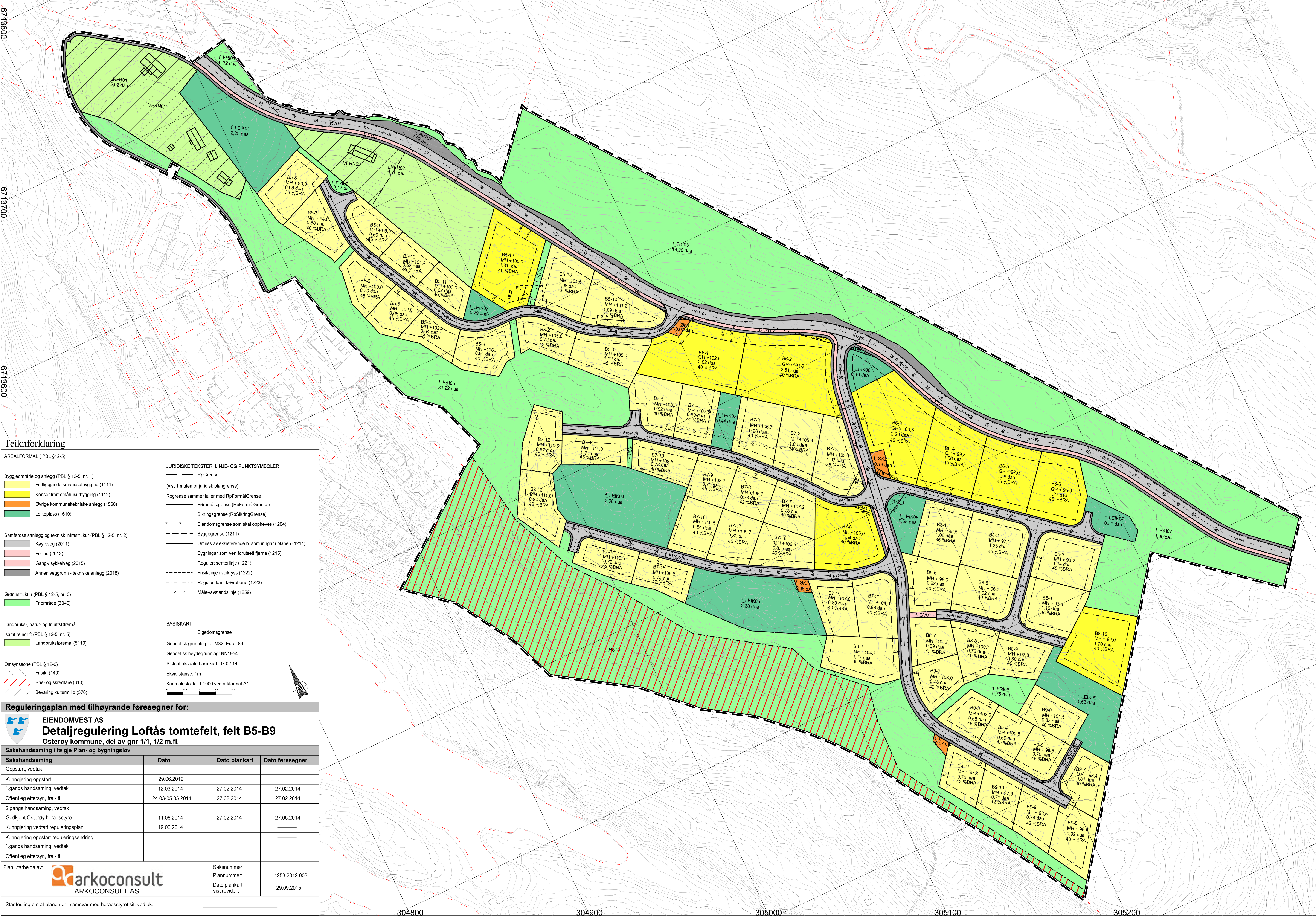




Teiknforklaring

AREALFORMAL (PBL §12-5)

Byggeområde og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Frittliggjande småhusutbygging (1111)
- Konsentrert småhusutbygging (1112)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- Leikeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen vegggrunn - tekniske anlegg (2018)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Frømåre (3040)

Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

- Landbruksføremål (5110)

Omsynssone (PBL § 12-6)

- Friskt (140)
- Ras- og skredfare (310)
- Bevering kulturmiljø (570)

JURIDISKE TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

RpGrense

(vist 1m utenfor juridisk plangrense)

RpGrense sammenfaller med RpFormålGrense

Føremålsgrense (RpFormålGrense)

Sikringsgrense (RpSikringGrense)

Elendomsgrense som skal oppheves (1204)

Byggegrense (1211)

Omriss av eksisterende b. som inngår i planen (1214)

Bygninger som vert forutsett fjerna (1215)

Regulert senterlinje (1221)

Frisktiltline i veikryss (1222)

Regulert kant køyrebane (1223)

Måle-/avstandslinje (1259)

BASISKART

Eiendomsgrense

Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref 89

Geodetisk høydegrunnlag: NN1954

Sisteutaksdato basiskart: 07.02.14

Ekvidistans: 1m

Kartmålestokk: 1:1000 ved arkformat A1

EIENDOMSVEST AS

Detaljregulering Loftås tomtefelt, felt B5-B9

Osterøy kommune, del av gnr 1/1, 1/2 m.fl.

Sakshandsaming i følge Plan- og bygningslov

Sakshandsaming	Dato	Dato plankart	Dato føresegner
Oppstart, vedtak			
Kunngjering oppstart	29.06.2012		
1.gangs handsaming, vedtak	12.03.2014	27.02.2014	27.02.2014
Offentleg ettersyn, fra - til	24.03.05.05.2014	27.02.2014	27.02.2014
2.gangs handsaming, vedtak			
Godkjent Osterøy heradsstyre	11.06.2014	27.02.2014	27.05.2014
Kunngjering vedtatt reguleringsplan	19.06.2014		
Kunngjering oppstart reguleringsendring			
1.gangs handsaming, vedtak			
Offentleg ettersyn, fra - til			

Plan utarbeida av:

Saksnummer:

Plannummer:

Dato plankart sist revidert:

1253 2012 003

29.09.2015

Stadfesting om at planen er i samsvar med heradsstyret sitt vedtak:

1 FØRESEGNER FOR LOFTÅS, FELT B5 – B9

GNR. 1, BNR 1 m. fl. OSTERØY KOMMUNE

Plan-id: 1253-2012 003

§1.0 GENERELT

§1.1 Det regulerte området er vist med grenseliner på plankart i målestokk 1: 1000 ved arkformat A1, datert 27.02.2014.

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

*Byggjeområde og anlegg:
PBL §12-5 pkt 1*

Frittliggjande småhusutbygging.
Konsentrert småhusutbygging.
Øvrige kommunaltekniske anlegg
Leikeplass

*Samferdsel og teknisk infrastruktur:
PBL §12-5 pkt 2*

Køyreveg
Fortau
Gang-/ sykkelveg
Anna veggrunn - teknisk anlegg

*Grønstruktur
PBL §12-5 pkt 3*

Friområde

*Landbruks-, Natur- og Friluftsføremål:
PBL §12-5 pkt 5*

Landbruksføremål

*Omsynssone
PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)*

Frisiktsone
Ras og skredfare
Bevaring av bygningar og anlegg

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Rekkjefølgjekrav

§ 2.1.1 Felles leikeplassar som er vist på planen skal ferdigstillast samstundes med følgjande bustadområde:

- f_LEIK01 og 02 med Felt B5
- f_LEIK03 og 05 Felt B7
- f_LEIK06 Felt B6
- f_LEIK07 og 8 med Felt B8
- f_LEIK09 Felt B9

§ 2.1.2 Før det kan gjevast bruksløyve til bustader i planområdet, skal det føreliggje bruksløyve på offentlig veg m/fortau, o_KV01. Det tillatast deretter stegvis utbygging. Følgjande vegar skal opparbeidast og ha midlertidig bruksløyve før det kan gjevast bruksløyve til bustader i følgjande bustadfelt;

- f_KV01 Felt B5 og B6-1
- f_KV02 Felt B7-1 til B7-12
- f_KV03 Felt B7-13 til B7-20
- f_KV04 og f_GV01 Felt B6-3 til B6-6 og B8
- o_KV02 og f_KV05 B9

§ 2.1.3 Før det kan søkjast om løyve til tiltak skal det ligga føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane innan planområdet. RTP skal godkjennast av BiR.

Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad. Returpunkt, innsamling av farleg avfall/grovavfall i nærområdet for mulig etablering av fellesløysingar, skal vera vurdert i RTP.

Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til bustader i felt B5, B6-1 og B6-2 skal avfallsanlegg på f_ØK1 ferdigstillast. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til øvrige bustader innanfor planområdet skal avfallsanlegg på f_ØK2 ferdigstillast.

§2.1.4 Område langs omsynssone H310 i f_FRI05 skal sikrast med gjerde før det vert gjeve bruksløyve til bustader i Felt B7 og B9.

§ 2.2 Terrenghandsaming

§ 2.2.1 Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalende form og handsaming. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.

§ 2.2.2 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha

minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.

- § 2.2.3 Temakart "Kulturminne" og "Vegetasjonskart" i planskildring, dagsett 26.05.2014, skal leggjast til grunn for bevaring av steingardar og opphavleg vegetasjon. Steingarden skal ha ein sikker og naturleg avslutning der han vert broten.

§ 2.3 Anlegg

- § 2.3.1 Areal brukt til rigg og fyllingar for veganlegga kan opparbeidast i anleggstida innanfor areal regulert til byggjeområde og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Når vegane er ferdig skal område brukt til riggareal setjast i stand.

- § 2.3.2 All distribusjon av straum, telefon, kabel-TV, o.a. i planområdet skal skje via nedgrave kabelanlegg.

§ 2.4 Avkøyrslar

- § 2.4.1 Det tillatast 1 avkøyrslar pr. eigedom med maksimal bredde på 5 m. Ingen tomter skal ha tilkomst frå veg o_KV01. Tomter som har mogleg tilkomst frå felles interne vegar skal ikkje ha tilkomst fra offentleg veg o_KV02. Plassering for avkjørsler vist i illustrasjonsplan datert 27.02.14 er rettleiande.

§ 2.5 Overvatn, vatn og avlaup

- § 2.5.1 Det kan leggjast VA-leidningar og borehol gjennom friområda. Areal som eventuelt vert greve opp skal innan eit halvt år dekkast til med jord/fyllmasse slik at terrenget får igjen sin naturlege form og vegetasjon.
- § 2.5.2 Overvatn skal handsamast lokalt ved fordrøyning/ infiltrasjon på kvar einskild tomt, grøntareal og anna veggrunn.
- § 2.5.3 Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flomfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms frå utsleppspunkta.
- § 2.5.4 Under anleggsperiode skal det sikrast mot avrenning som kan medføre forureining i Kringastemma.
- § 2.5.5 Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal, jf VA-rammeplan, NKF-norm og VA-miljøblad

§ 2.6 Universell utforming, UU

- § 2.6.1 Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Tilførselsvegar til leikeareal skal vera universelt utforma.

- § 2.6.2 Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Plassering og utforming av busetnad

- § 3.1.1 Det er ikkje tillate å nytta kontrastfargar til utvendig fargesetting. For bustader med møne skal hovudmøneretning følgje terrenget. Hovudmøneretning av bygga vist på illustrasjonsplan datert 27.02.14 er juridisk bindande.
- § 3.1.2 For alle bustader skal det utarbeidast situasjonsplan og terrengsnitt av fagkyndig firma med godkjenning i tiltaksklasse 2 for arkitektur/landskap etter Plan og bygningslova.
- § 3.1.3 Målbare plan som har himling lågare enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen reknast med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lågare enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, reknast ikkje med i bygningens bruksareal.
- § 3.1.4 Kvar bygning skal utformast med tanke på bærekraftig utvikling. Dette gjeld særleg materialar sitt livsløp og energibruk.
- § 3.1.5 Bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking, samt materialbruk på bygningar, murar osb.

§ 3.2 For alle byggjeområda

- § 3.2.1 Eine- og tomannsbustader er vist med føremål *Frittliggjande småhusutbygging* i plankart. Tomter med fleire bueiningar kjem fram av matrise i § 3.2.3. Alle andre tomter er regulert som einebustad.
- § 3.2.2 Fleirmannsbustader er vist i plankart med føremål *Konsentrert småhusutbygging*.
- § 3.2.3 Tomter der det kan byggjast to- og fleirmannsbustader. Vist med feltnamn;

<i>2-mannsbustader</i>	<i>B5-1 B5-13 B5-14 B8-2 B8-3 B8-4</i>
<i>Antal bueiningar i 2-mannsbustader</i>	<i>6 x 2 = 12</i>
<i>4-mannsbustader</i>	<i>B5-12</i>

	B7-6 B6-4, B6-5 B6-6 B8-10
<i>Antal bueiningar i 4-mannsbustader</i>	$6 \times 4 = 24$
<i>6-mannsbustader</i>	B6-1 B6-2 B6-3
<i>Antal bueiningar i 6-mannsbustader</i>	$3 \times 6 = 18$
<i>Antal bueiningar i to- og fleirmannsbustader</i>	54

§ 3.2.4 Følgjande bygg/feltnr. skal ha underetasje for å oppnå best mogeleg terrengtilpassing.

Bustader	Felt nr
<i>Einebustader</i>	B5-2 B5-3 B5-8 B7-10 B7-11 B7-14 B7-15
Totalt antal bueiningar med u.etg.	7

§ 3.2.5 I felt B5, B8 og B9 kan det førast opp bustadar med møne-eller pulttak/flatt tak. Dersom hus har pulttak/flatt tak skal maks høgde på gesims vera 1 m under maks mønehøgde i plankartet. Helling på pulttak må følgje terrenghellinga».

§ 3.3 Eine- og tomannsbustader

§ 3.3.1 Maks tillate kotehøgde for møne for Frittliggjande eine- og tomannsbustader går fram av plankart.

§ 3.3.2 Det kan innreias underetasje i eine- og tomannsbustader.

§ 3.3.3 Det kan innreias separat bueining med bruksareal på inntil 60 m². Ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eige tomt.

§ 3.4 Konsentrert småhusutbygging

- § 3.4.1 Maks tillate kotehøgd for møne for fleirmannsbustader, utanom Felt B6, går fram av plankart.

§ 3.5 Felt B6

- § 3.5.1 Felt B6 kan oppførast med maks gesimshøgd 9 m. Maks tillate kote høgd for gesims går fram av plankart. Feltet skal ha naturfargar på nordaustlege fasadar og tak. I tillegg skal dei oppførast med pulttak, matt taktekking og med lågast gesimshøgd mot nordaust.
- § 3.5.2 For B6-1, B6-2, B6-3 skal varmeanlegga for einingane på bakkenivå koplast opp mot, og motta/nytta vassboren varme.

§ 3.6 Øvrig kommunalteknisk anlegg

- § 3.6.1 F_ØK01 er sett av til boss og post.
- § 3.6.2 F_ØK02 er sett av til trafostasjon, boss og post.
- § 3.6.3 F_ØK03 og f_ØK04 er sett av til post.

§ 3.7 Leikeplassar

- § 3.7.1 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Ved opparbeiding skal eksisterande vegetasjon og einskilde tre i størst mogeleg grad bevarast.
- § 3.7.2 Det kan opparbeidast og planerast maks 500 m², med leikeapparat etc., i kvart av dei felles leikeareala f_LEIK04, f_LEIK05 og f_LEIK09, til saman 1500 m² (3 x 500 m²). Resten av desse areala skal bevarast som naturleikeareal.
- § 3.7.3 Alle leikeareal skal utstyrast med minimum sittebenk, sandkasse og sklie. Adkomst frå køyreveg til opparbeida leikeplasser i leikeareala skal vere universelt utforma.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

§ 4.1 Køyreveg

- § 4.1.1 Alle køyreveggar og fortau skal ha fast dekke.

§ 4.2 Anna veggrunn

§ 4.2.1 Området kan nyttast til vegutviding, grøftar, skråningar, skjeringar, samt anlegg for overvasshandtering.

§ 4.2.2 Der det er naudsynt jf. VA-rammeplan skal AVT tilpassast og opparbeidast som del av anlegg for LOD (Lokal Overvatns-Disponering)

§ 4.3 Parkering

§ 4.3.1 All parkering skal løysast på eiga tomt. For eine- og tomannsbustader skal det vere minimum 2 parkeringsplassar pr. bueining. For fleirmannsbustader skal det vere minimum 1,5 parkeringsplassar pr. bueining.

§ 4.3.2 Bilar skal kunne snu inne på kvar tomt.

§ 4.3.3 Frittliggjande garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje i frisiktsone eller nærare enn 1m frå fellesveg og/eller nabogrense. Ved felles garasje med nabo kan denne byggjast i nabogrense.

§ 5.0 GRØNSTRUKTUR.

§ 5.1 Friområde

§ 5.1.1 Friområda skal vera ålment tilgjengeleg.

§ 5.1.2 Det kan anleggast gangstiar i Friområda i planområdet. I f_FRI07 kan det i tillegg etablerast veg for traktor til tilstøytande grøntområde utanfor planområde.

§ 6.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

§ 6.1 Landbruksføremål

§6.1.1 I område for Landbruksføremål kan vanlig drift og skjøtsel tillatast. Med landbruksføremål meinast skog-, jord-, og hagebruk. Med drift og skjøtsel meinast virke- og tømmerproduksjon (skogbruk), stell av husdyr og dyrking av jord (jord-, og hagebruk).

§ 7.0 OMSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt

§ 7.1.1 I frisiktsoner skal det ved kryss og avkøyrslar vere fri sikt i høgd av 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.

§ 7.2 Bevaringsområde

- § 7.2.1 Vern01 i LNFR01 og Vern02 i LNFR02 er bevaringsområde for eksisterende bygg og anlegg. Innenfor området kan eksisterende bygninger setjast i stand under føresetnad at takform, fasadar, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk vert halde ved lag eller mest mogleg tilbakeført til opphavleg stand.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storjord AS	Oppdragsnr.	39250016
Adresse	Nova 6		
Postnr.	5281	Sted	VALESTRANDSFOSSEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 8 måneder
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Trond	Etternavn	Einar Kvamsdal
Selger 2 Fornavn	Marita	Etternavn	Søgnesand Moe

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Noen skjevheter i gulv, pga huset har satt seg (normalt på nybygg)

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bygget terrasse og levegg.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

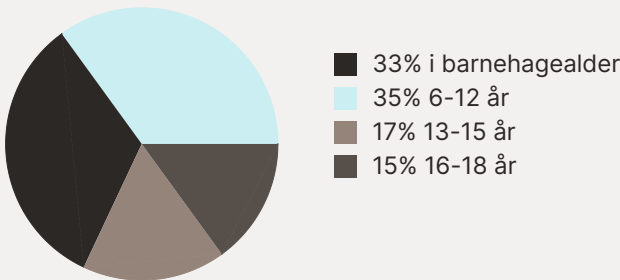
Offentlig transport

 Loftås	15 min 
Linje 900, 901, 910	1.2 km
 Arna stasjon	21 min 
Linje F4, L4, R40	20.2 km
 Bergen Flesland	48 min 

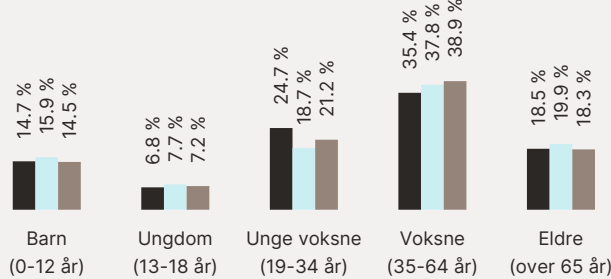
Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.)	5 min 
251 elever, 14 klasser	2.5 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 kl.)	5 min 
90 elever, 6 klasser	2.5 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min 
241 elever, 18 klasser	7.9 km
Osterøy videregående skule	10 min 
123 elever, 9 klasser	8 km
Arna videregående skole	25 min 
200 elever	21.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hauge	1 002	459
Kommune: Osterøy	8 131	3 758
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

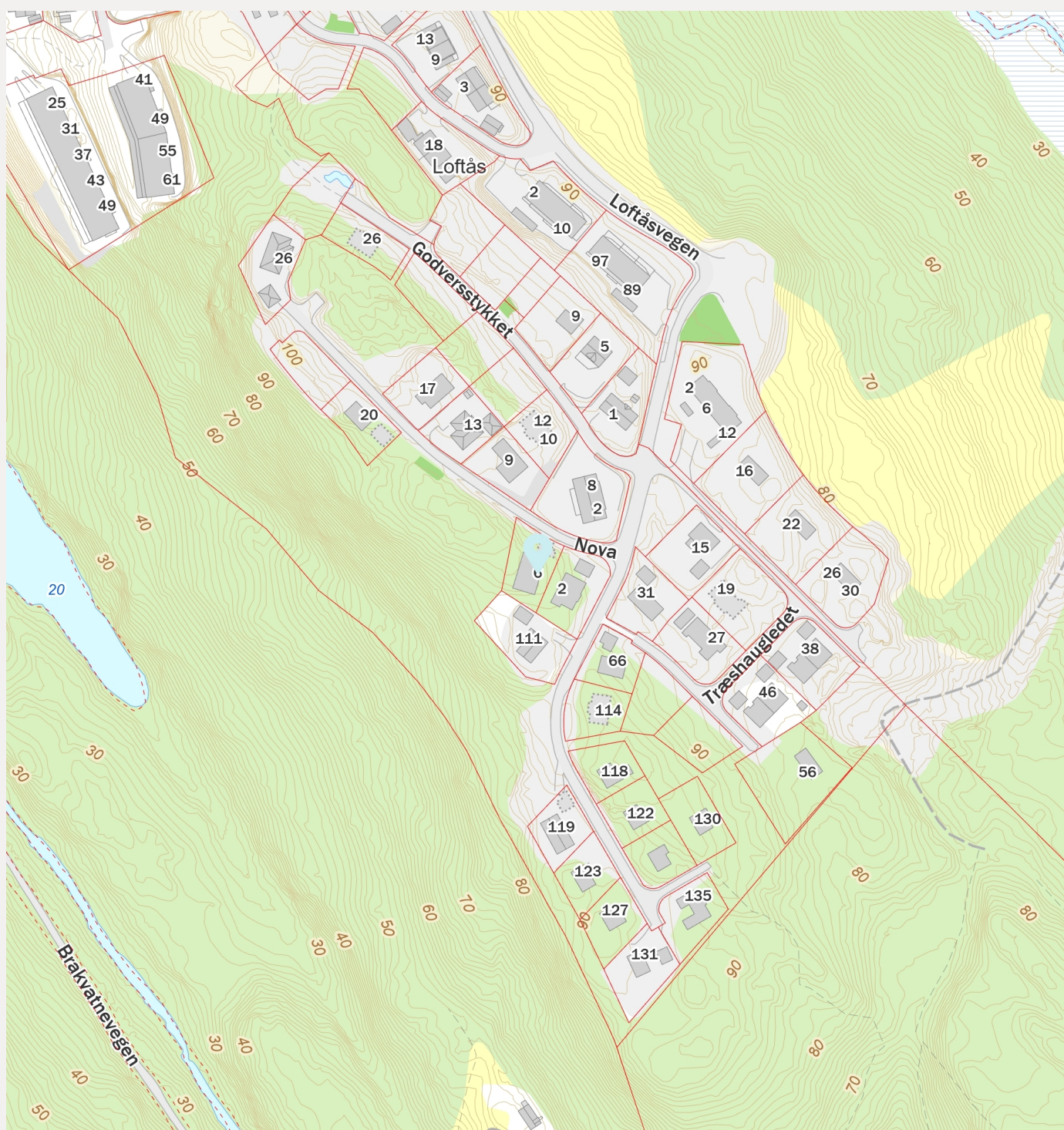
Hauge barnehage (1-5 år)	5 min 
76 barn	3.2 km
Valestrand barnehage (1-5 år)	6 min 
30 barn	3.1 km
Reppen barnehage (1-5 år)	6 min 
69 barn	3.2 km

Dagligvare

Coop Extra Valestrand	5 min 
Post i butikk, PostNord	2.6 km
Coop Extra Lonevåg	9 min 
Post i butikk, PostNord	7.1 km

Sport

 Valestrand skule aktivitetssal	5 min 
Aktivitetshall	2.5 km
 Furubakken kunstgrassbane	5 min 
Fotball	2.5 km
 MOVA Osterøy	9 min 
 Optimum	22 min 



Tilstandsrapport



Enebolig



Nova 6, 5281 VALESTRANDSFOSSEN



OSTERØY kommune



gnr. 1, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 15943-2316

Referansenummer: JV8496

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



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 byggregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 2021.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og TEK 17, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2021. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Den har lite bruksslitasje.

For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med glasert teglstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Ytterveggene er oppført i 200 mm isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

Valmet takkonstruksjon av takstoler.

Kaldt loft.

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmar.

Malte ytterdører, med 3-lags isolerglass i trekarmar.

Skyvedør med 3-lags isolerglass i malte trekarmar.

Treterrasse på 104 m², med utgang fra et stue/kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulver.

Platet og malte vegger og himlinger.

Isolert betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert.

Boligen var møblert på befaringsdagen.

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Peisnnsats i stue.

Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

Loftstrapp med luke.

Malte tredører.

Oppvarming med gulvvarme i bad, gang og vaskerom. Luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2021. Dokumentasjon foreligger.

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist under badekar.

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Bad med badekar, dusj, to servanter, plassbygde møbler og veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Vaskerom er fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Platet og malte vegger og himling.

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Vaskerom med møbler, vaskeum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, micro/stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.

Komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulv og på vegger. Platet og malt himling.

Rommet er innredet med veggmontert wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.

Ca 200 liters varmtvannsbereder, plassert i vaskerom.

Automatsikringer med jordfeilautomater, 16 kurser, overspenningsvern og lastbryter.

Brannvarslere i stue/kjøkken, vaskerom og i soverommene. To brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Isolert betongplate på sprengsteinsfylling.

Utvendig drenering av selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Ringmur i betong.

Hagemurer i naturstein.

Grus, treterrasse og plen rundt bygget.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

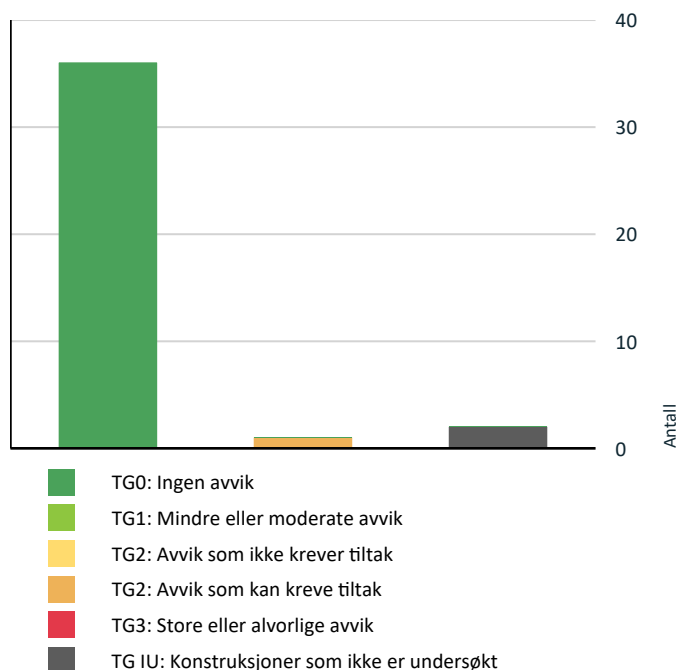
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2021

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert teglstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Teglstein har en normal levetid på opp til 60 år. Glasert teglstein har vesentlig lengre levetid.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Et av nedløpene er ikke ledet bort fra bygget. Dette skal utbedres før salg.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i 200 mm isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon av takstoler.
Kaldt loft.

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmner.

Dører

Malte ytterdører, med 3-lags isolerglass i trekarmner.
Skyvedør med 3-lags isolerglass i malte trekarmner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse på 104 m², med utgang fra et stue/kjøkken.

INNENDIG

Overflater

Laminat og fliser på gulver.
Platet og malte vegger og himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Pipe og ildsted

Peisinsats i stue.
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

Innvendige trapper

Loftstrapp med luke.

Innvendige dører

Malte tredører.

Andre innvendige forhold

Oppvarming med gulvvarme i bad, gang og vaskerom. Luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2021. Dokumentasjon foreligger.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist under badekar.

ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.



ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad med badekar, dusj, to servanter, plassbygde møbler og veggmontert wc.

ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Platet og malte vegger og himling.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.



ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med møbler, vaskeum, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, micro/stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Filtrene må skiftes regelmessig.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 0 Overflater og konstruksjon

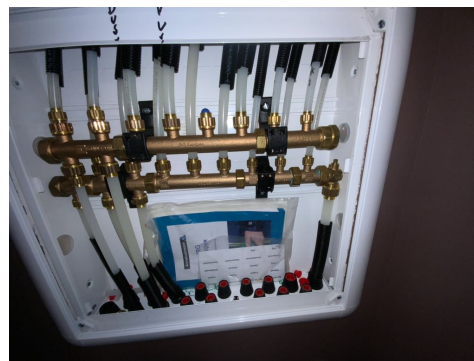
Rommet har fliser på gulv og på vegger. Platet og malt himling. Rommet er innredet med veggmontert wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap.
Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.



! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.

Vedlikehold:

Det er normalt to filtre i anlegget, et på innsuget og et på utblåsing. Filtrene anbefales å skiftes minst en gang i året.

! TG 0 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereder, plassert i vaskerom.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer med jordfeilautomater, 16 kurser, overspenningsvern og lastbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i stue/kjøkken, vaskerom og i soverommene. To brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Isolert betongplate på sprengsteinsfylling.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering av selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong.

TG 0 Forstøtningsmurer

Hagemurer i naturstein.

TG IU Terrengforhold

Grus, treterrasse og plen rundt bygget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Om det er fall bort fra bygget bør kontrolleres når tomten er snøfri.

! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

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

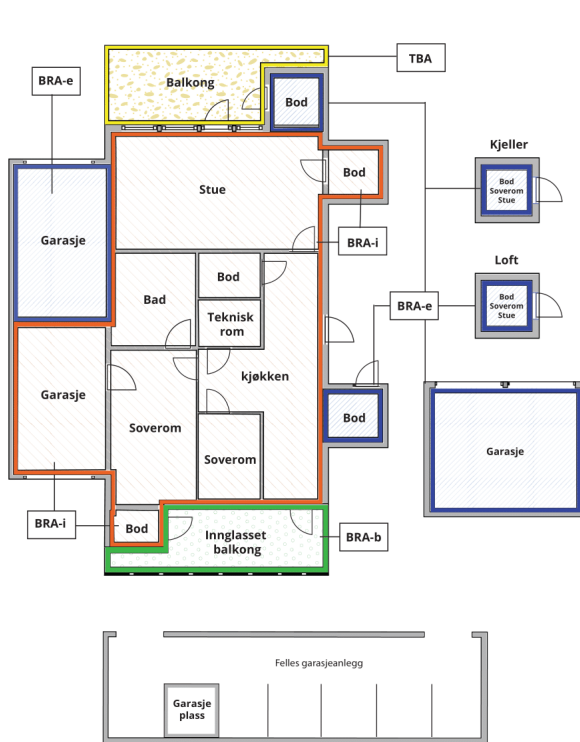
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	162	5		167	
SUM	162	5			
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Stue/kjøkken, Toalettrom, Gang, Bad, Vaskerom, 4 soverom	Bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Vindfang 6,8 m²

Toalettrom 1,5 m²

Stue/kjøkken 65,3 m²

Bad 9,5 m²

Vaskerom 6,7 m²

Soverom 14,4 m², 9 m², 9,2 m² og 12,9 m²

Utvendig bod 5,1 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygg fra 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	162	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Knut-Anders Aase	Takstingenør
	Trond Einar Kvamsdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	1	82		0	805.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nova 6

Hjemmelshaver

Moe Marita Søgnesand, Kvamsdal Trond Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i et nyetablert boligområde på Loftås ved Valestrandsfossen.
2-3 km til skole og butikk.
Solrik eiendom, med åpen utsikt i flere retninger.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage.
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
880 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.03.2025		Ikke gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	20.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	17.03.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/JV8496>

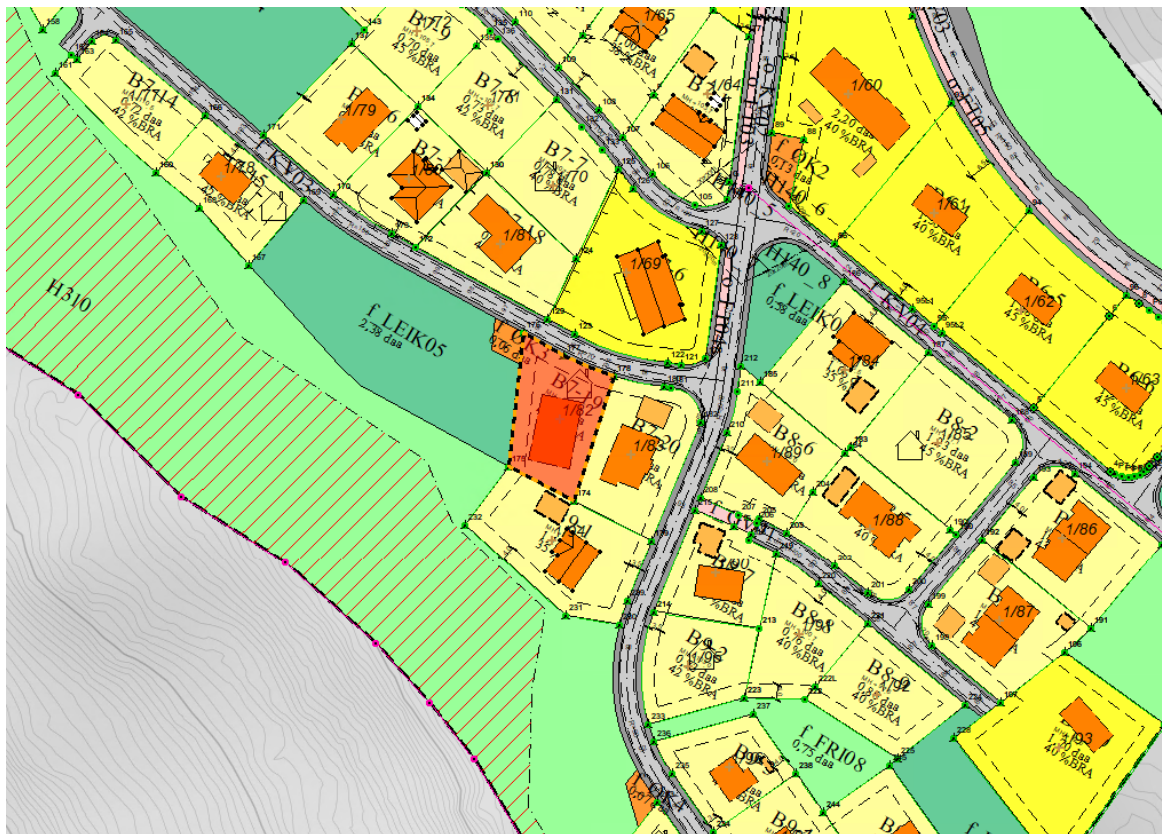
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utsnitt av plan for eigedom gbnr 1/82

For meir informasjon om planar, sjå kommunen sitt planregister <https://www.arealplaner.no>

Utsnitt av eigedomen i Detaljregulering Loftås Tomtefelt, felt B5-B9:



Figur 1 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt