

# Tilstandsrapport

📍 Bogsnesvegen 2, 5460 HUSNES

📖 KVINNHERAD kommune

# gnr. 144, bnr. 165

## Markedsverdi

**3 300 000**

Areal (BRA): Annet 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.11.2022

Rapportdato: 06.01.2023

Oppdragsnr.: 16674-1470

Referansenummer: ZN3557

Autorisert foretak: FONNATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Bård Olsen

Vår ref: Brynhild Stokka



FonnaTakst AS

Gyldig rapport  
06.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 oppetre 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.

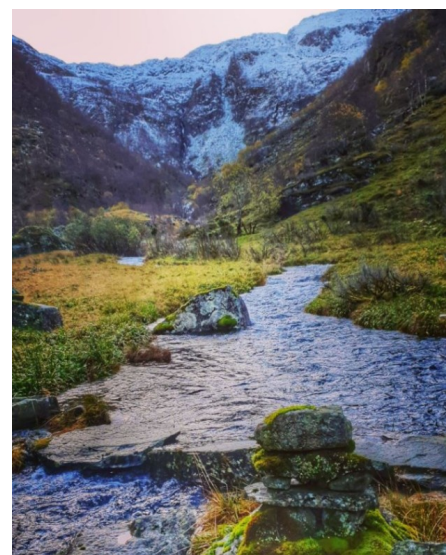
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

## FonnaTakst AS

FonnaTakst AS ble etablert høsten år 2009 og tar på seg takseringsoppdrag i regionen. Vårt formål er å levere solide faglige takstrapporter som uavhengig part i markedet. Kompetansen i FonnaTakst AS innenfor takseringsbransjen har over 20 års erfaring. Våre oppdragsgivere er meglerforetak, banker, advokatfirma, privatkunder, Kommuner og Fylkeskommune.

FonnaTakst AS leverer boligsalgssrapporter, tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, byggelånskontroll og reklamasjonsrapporter.

Vi er og sertifisert for verditaksering av landbrukseiendommer.



FonnaTakst AS



Raymond Bård Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
06.01.2023 | DIMMELSVIK

### FONNATAKST AS

Håvardhaugvegen 33  
920 17 717

### Rapportansvarlig

Raymond Bård Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
raymond.olsen@knett.no  
920 17 717

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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.

## 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Bygget ble oppført år 1995- oppført med normal standard ifølge byggeåret.

Bygget er oppført med næringsdel i 1 etasje- med deler av inngangsparti, vaskerom, bod for leilighet.

Loftsplanet er innredet med egen leilighet som er utleid pr dags dato.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå i leilighet.

Det mangler håndløper på øverdel av trapp til leilighet.

Våtrom for leilighet med aktuell byggeforskrift fra før 1997- tilstandsgrad ansatt grunnet alder på våtsikring og datidens tradisjonelle utførelse.

For nærmere beskrivelse av konstruksjoner og overflater vises det til innholdet i denne rapporten.

## Annet - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Besigtiget fra bakkenivå

Takrenner og nedløp i metallutførelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

To Kvitmalte tilkomstdører med glassfelt til næringsdel i front.

kvitmalt tilkomstdør fra to behandlingsrom i 1 etasje

Kvitmalt tilkomstdør med smårutede glassfelt til leilighet fra 1 etasje- montert 2022

Kvitmalt terrassedør i stue loftsplan,

Kvitmalt terrassedør på soverom i leilighet.

Terrasse i front- utkraget trebjelkelag tekket med takpapp. Montert med terrassebord, malt rekkverk.

Takoverbygget terrasse.

Terrase i bakkant over garasje- montert med trebjelker, plater- tekket med takpapp. Overflate montert med terrassebord, malt rekkverk

### INNENDIG

[Gå til side](#)

### 1 etg

Resepsjon/ venterom med belegg, malt panel/ ferdigmalte veggplater og malte gipsplater- himling med malte gipsplater

Behandlingsrom 1, belegg, malt panel på vegg, gipsplater i himling

Gangdel med belegg, gipsplater på vegg, gipsplater i himling.

Behandlingsrom 2, belegg, malt panel/ ferdigmalte huntonittplater/- og gipsplater, himling med gipsplater.

Behandlingsrom 3 med belegg, malt panel på vegg, gipsplater i himling.

Pauserom med belegg, belegg fra gangdel ligger løst på opprinnelig belegg. Malte sponplater på vegg, gipsplater i himling.

Montert med liten kjøkkenbenk med vask.

### Loftsplan

stue/ kjøkken med parkett, sponplater- helsparklet og malt på vegg, Himling med kvitmalte panelbord

Soverom med belegg, tapet, panelt himling

Innbygget garderobeskap fra Sunde Snikkeri

Soverom 2 med belegg, tapet, panelt himling- innbygget garderobeskap

Gangdel med parkett, malt panel, malt panel i himling.

### 1 etg leilighet

Gang med belegg, malt panel, gipsplater i himling - usikker om det det er lydhimling

Bod med belegg, malte sponplater, malte gipsplater i himling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke forelagt tilstrekkelige opplysninger vedrørende lydskille mellom næringslokale og leilighet på loftsplanet.

Det er i ettertid montert trinnlydsplater i stue/ kjøkken på loftsplanet.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har leilighet malte fyllingsdører.

Næringsarealet med nyere formpressede innerdører- malt furu fyllingsdør til toalett-rom

Plassbygget garderobeskap fra Sunde snikkeri på soverom loftsplan

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Bad med fliser på gulv  
Baderomsplater på vegg  
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

## Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Malte våtromsplater/ huntonitt  
Gipsplater i himling  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Bad montert med dusjkabinett  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

## Vaskerom leilighet

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Montert med belegg- oppkant ved terskel, baderomsplater, malte gipsplater i himling  
Utslagsvask i plastutførelse  
Elektrisk vifte  
Varmekabler  
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte fronter  
Montert med laminert benkeplate og nedfelt vask.  
Montert med kitchenboard over benk  
Innredet med delintegrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom  
Montert med belegg, malte sponplater og gipsplater i himling  
Innredet med vannklosett og servant- egen elektrisk vifte

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Montert vannmåler i næringsdel  
Det er avløpsrør av plast.  
Næringsdel har balansert ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe i næringsdel 1 etasje  
200 liter vvbønder fra 1995- montert i bod 1 etasje for leilighet.  
200 liter vvbønder montert på bad 1 etasje- år 2010  
Næringsdel montert med automatsikringer- minusmåler i skap.

Sikringsskap med automatsikringer for leilighet

Fremlagt EL-tilsynsrapport- datert 09.12.2022.  
Kontroll utført 02.06.2022.  
Det er montert brannsløkkeapparat og røykvarslere

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Drenering fra byggeåret- nedløp koblet til drens  
Bygget er oppført på støpt ringmur  
Maskinplanert uteområdet med asfalt  
Utvendige avløpsrør er av plast og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 154 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 154 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 300 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Annet      | ETASJE | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM    |
|------------|--------|------------|------------|----------|
| Loft       |        | 65         | 65         | 0        |
| 1.Etasje   |        | 89         | 86         | 3        |
| <b>Sum</b> |        | <b>154</b> | <b>151</b> | <b>3</b> |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

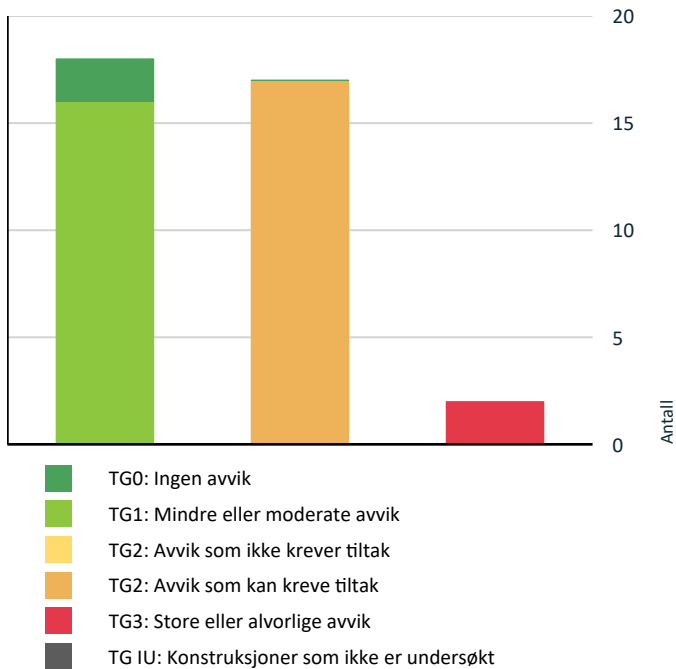
[Gå til side](#)

## Annet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Loftsplanet stemmer med dagens bruk  
Næringsarealet har endret inndeling ifølge det som viser på vedlagte tegninger

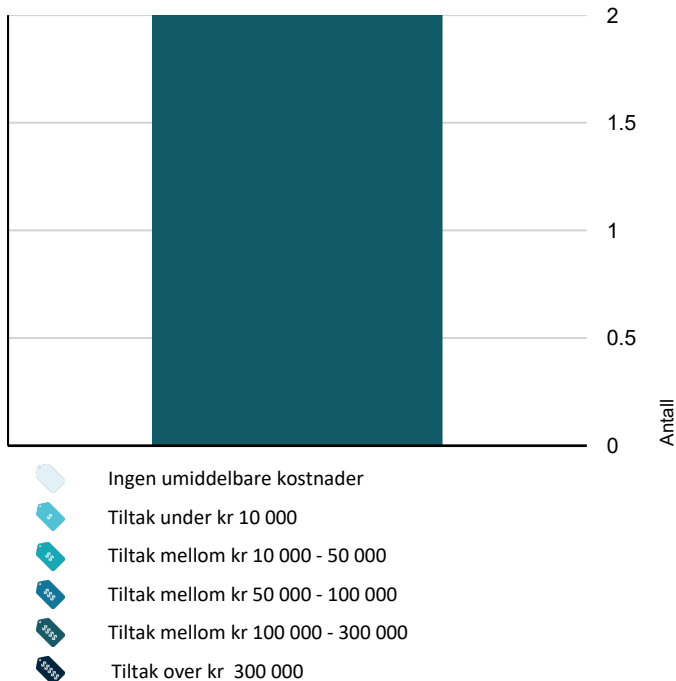
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Annet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Våtrom > Generell > Vaskerom leilighet

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



# Sammendrag av boligens tilstand

Kvitmalt terrassedør på soverom i leilighet-slitte pakninger, noe slitasje, elde på karmer innvendig

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er lavt rekkverk på både balkong i front og terrasse i bakkant over garasje.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på øverdel av trapp

## ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

## ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom leilighet [Gå til side](#)

Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

## ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

## ! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad ansatt grunnet alder på mekanisk installasjon

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVbereder for næringsdel er nyere en 20 år- ikke medregnet i tilstandsbeskrivelse.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

## ANNET

### Byggeår

1995

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Besiktiget fra bakkenivå

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

#### Tiltak

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

Renspyling av utvendig takflate anbefales

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i metallutførelse

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

#### 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.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

## Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Det er stedvis vindu med lokal malingsavskaling- behov for lokal utbedring/ overflatebehandling.

## Dører

TG 2

To Kvitmalte tilkomstdører med glassfelt til næringsdel i front.  
kvitmalt tilkomstdør fra to behandlingsrom i 1 etasje  
Kvitmalt tilkomstdør med smårutede glassfelt til leilighet fra 1 etasje-  
montert 2022

Kvitmalt terrassedør i stue loftsplan,  
Kvitmalt terrassedør på soverom i leilighet.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Kvitmalt terrassedør på soverom i leilighet-slitte pakninger, noe slitasje, elde på karmen innvendig

#### Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse i front- utkraget trebjelkelag tekket med takpapp. Montert med terrassebord, malt rekkverk.  
Takoverbygget terrasse.

Terrase i bakkant over garasje- montert med trebjelker, plater- tekket med takpapp. Overflate montert med terrassebord, malt rekkverk

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er lavt rekkverk på både balkong i front og terrasse i bakkant over garasje.

#### Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 1

1 etg

Resepsjon/ venterom med belegg, malt panel/ ferdigmalte veggplater og malte gipsplater- himling med malte gipsplater

Behandlingsrom 1, belegg, malt panel på vegg, gipsplater i himling

Gangdel med belegg, gipsplater på vegg, gipsplater i himling.

Behandlingsrom 2, belegg, malt panel/ ferdigmalte huntonittplater/- og gipsplater, himling med gipsplater.

Behandlingsrom 3 med belegg, malt panel på vegg, gipsplater i himling.

Pauserom med belegg, belegg fra gangdel ligger løst på opprinnelig belegg. Malte sponplater på vegg, gipsplater i himling.

Montert med liten kjøkkenbenk med vask.

Loftsplan

stue/ kjøkken med parkett, sponplater-helsparklet og malt på vegg,

Himling med kvitmalte panelbord

Soverom med belegg, tapet, panelt himling

Innbygget garderobeskap fra Sunde Snikkeri

Soverom 2 med belegg, tapet, panelt himling- innbygget

garderobeskap

Gangdel med parkett, malt panel, malt panel i himling.

1 etg leilighet

Gang med belegg, malt panel, gipsplater i himling- usikker om det det er lydhimling

Bod med belegg, malte sponplater, malte gipsplater i himling.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke forelagt tilstrekkelige opplysninger vedrørende lydskilde mellom næringslokale og leilighet på loftsplanet.

Det er i ettertid montert trinnlydsplater i stue/ kjøkken på loftsplanet.

## Radon

TG 2



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på øverdel av trapp

### Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig har leilighet malte fyllingsdører.

Næringsarealet med nyere formpressede innerdører- malt furu fyllingsdør til toalett-rom

## Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygget garderobeskap fra Sunde snikkeri på soverom loftsplan

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

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

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst ved befaring

### Overflater vegger og himling

TG 1

Malte våtromsplater/ huntonitt  
Gipsplater i himling

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst ved befaring

### Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst ved befaring

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad montert med dusjkabinett

**Årstall:** 1995 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst ved befaring

### Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

#### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

#### Tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

## 1. ETASJE > VASKEROM LEILIGHET

### Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Montert med belegg- oppkant ved terskel, baderomsplater, malte gipsplater i himling

Utslagsvask i plastutførelse

Elektrisk vifte

Varmekabler

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat:** 100 000 - 300 000

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

#### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

#### Tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

# Tilstandsrapport

## LOFT > BAD

### Generell

TG 3

Bad med fliser på gulv  
Baderomsplater på vegg



#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

#### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

#### Tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

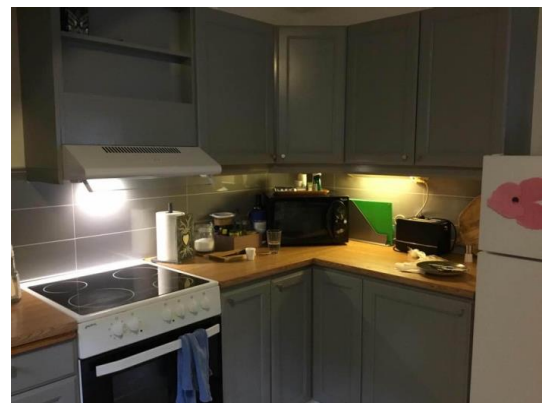
## KJØKKEN

## LOFT > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med malte fronter  
Montert med laminert benkeplate og nedfelt vask.  
Montert med kitchenboard over benk  
Innredet med delintegrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



### Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad ansatt grunnet alder på mekanisk installasjon

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgrad ansatt grunnet alder på mekanisk installasjon.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom

Montert med belegg, malte sponplater og gipsplater i himling  
Innredet med vannklosett og servant- egen elektrisk vifte

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Montert vannmåler i næringsdel

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

#### Tiltak

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

### Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

#### Tiltak

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

### Ventilasjon

TG 1

Næringsdel har balansert ventilasjon.

### Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepumpe i næringsdel 1 etasje

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

### Varmtvannstank

TG 2

200 liter vvberder fra 1995- montert i bod 1 etasje for leilighet.  
200 liter vvberder montert på bad 1 etasje- år 2010

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVbereder for næringsdel er nyere en 20 år- ikke medregnet i tilstandsbeskrivelse.

#### Tiltak

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

## Elektrisk anlegg

TG 1

Næringsdel montert med automatsikringer- minusmåler i skap.

Sikringssskap med automatsikringer for leilighet

Fremlagt EL-tilsynsrapport- datert 09.12.2022. Kontroll utført 02.06.2022.

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**

## Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert brannslukkeapparat og røykvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### Drenering

TG 2

Drenering fra byggeåret- nedløp koblet til drens

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygget er oppført på støpt ringmur

# Tilstandsrapport

## Terrengforhold

! TG 0

Maskinplanert uteområdet med asfalt

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

154 m<sup>2</sup>/151 m<sup>2</sup>

Annet: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, 2 Bad, 3 Gang, Vaskerom, 5 Bod, Toalettrom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 300 000

## Konklusjon markedsverdi

3 300 000

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Annet

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 3 750 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 850 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Annet</b>   | <b>Kr.</b> | <b>2 900 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 900 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 700 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 700 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 600 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areallet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer

| Annet      |                               |            |          |   |                       |
|------------|-------------------------------|------------|----------|---|-----------------------|
| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |            |          | Primærareal (P-ROM)   | Sekundærareal (S-ROM) |
|            | Totalt                        | P-ROM      | S-ROM    |   |                       |
| Loft       | 65                            | 65         | 0        | Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Gang  |                       |
| 1.Etasje   | 89                            | 86         | 3        | Vaskerom leilighet, Gang leilighet, Bod leilighet, Pauserom, Toalettrom , Bad , Behandlingsrom, Behandlingsrom, Behandlingsrom, Gang næringsdel |                       |
| <b>Sum</b> | <b>154</b>                    | <b>151</b> | <b>3</b> |   |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Loftsplanet stemmer med dagens bruk  
Næringsarealet har endret inndeling ifølge det som viser på vedlagte tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                           | Rolle     |
|------------|-------------------------------------|-----------|
| 15.11.2022 | Raymond Bård Olsen<br>Kjetil Larsen | Takstmann |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4617 KVINNHERAD | 144  | 165  |      | 0    | 436.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Bogsnesvegen 2

### Hjemmelshaver

Dråpe Dagspa AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Husnes- gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og handelssentre.

### Adkomstvei

Kommunal

### Tilknytning vann

Kommunalt

### Tilknytning avløp

Kommunalt

### Regulering

Ikrafttredelsesdato: 20.12.2012

Lovreferanse: PBL 2008

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Plannavn: Detaljregulering for "byen" Husnes - 143/5 og 144/5 m.fl. - Husnes

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Arealformålsområde

Arealformål: Sentrumsformål

### Om tomten

Tomten regnes som flat

Planert og asfaltert uteområdet.

### Tinglyste/andre forhold

Dagbokført: 19/03-2012Hjemmel til eiendomsrett

Doknr: 2012/224569-1/200

Omsetningstype: Fritt salg

Dråpe Dagspa AS

Org.nr: 996 446 190

### Heftelser

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Dagbokført: 19/03-2012Pantedokument

Doknr: 2012/224583-1/200

Panthaver: Sparebanken Vest

Org.nr: 832 554 332

## Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Ikraftredelsesdato: 22.3.2018  
Plannavn: Arealdel tilkommuneplan for Kvinnherad 2016-2026

Arealformål  
Arealbruk: Sentrumsformål

Bestemmelsesomr.  
Hjemmel: spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

## Grunndata

Dagbokført: 19/01-1994Registrering av grunn  
Doknr: 1994/520-1/49  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4617 Gnr:144 Bnr:37

## Matrikelopplysninger

TypeBEST.GRUNNEIENDOM  
BruksnavnBOGSNESVEGEN 2  
Etableringsdato13/01-1994  
TinglystJa  
Arealmerknad  
MatrikkelførtJa  
Har festegrundNei  
Skyld  
LandbrukNei  
Næringsgruppe  
Antall teiger1  
SeksjonertNei  
Areal436.5 m<sup>2</sup>  
ArealkildeBEREGNET AREAL

## Bygningsopplysninger

NæringsgruppeVAREHANDEL, REPARASJON AV MOTORVOGNER  
BygningsstatusTATTI BRUK  
EnergikildeELEKTRISITET  
OppvarmingELEKTRISK  
AvløpOFFENTLIG KLOAKK  
VannforsyningTILKN.OFF. VANNVERK  
Bygningsnummer18212781  
Bebygd areal  
BRA bolig52,0  
BRA annet94,0  
BRA totalt146,0  
Har heisNei  
Rammetillatelse29/11-1994  
lgangset.till15/08-1995  
Ferdigattest  
Midl.brukstill.  
Tatt i bruk (GAB)15/09-1995  
Antall boliger1  
Antall etasjer2

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 500 000 | 2012 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status    | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse |            |           | Fremvist  | 0     | Nei     |
| Egenerklæring    | 19.12.2022 |           | Fremvist  | 8     | Ja      |
| Eiendomsverdi.no | 06.01.2023 |           | Innhentet | 0     | Nei     |
| Infoland.no      | 15.11.2022 |           | Innhentet | 0     | Nei     |
| Tegninger        | 21.10.1994 |           | Fremvist  | 2     | Ja      |
| Norkart AS       | 15.11.2022 |           | Innhentet | 4     | Ja      |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/personvernerklæring/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/ZN3557>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Andre bilder



Garasje



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter           | Tomt  |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.         | Fritidsbolig  |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser):  |   |

|                     |      |             |  |          |          |
|---------------------|------|-------------|--|----------|----------|
| Gnr.                | Bnr. | Seksjonsnr. | Andelsnr.                                  | Aksjenr. | Festenr. |
| 144                 | 165  |             |  |          |          |
| Adresse             |      |             | Byggeår                                    |          |          |
| Bogsnesveien 2      |      |             | Når kjøpte du boligen                      |          |          |
| Postnr. 5460 Husnes |      |             | 2012                                       |          |          |
|                     |      |             | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.     |          |          |
|                     |      |             | Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |          |          |

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

If

|                          |  |                                  |   |
|--------------------------|--|----------------------------------|---|
| Type villa/husforsikring | <input checked="" type="checkbox"/> Standard | <input type="checkbox"/> Utvidet | <input type="checkbox"/> Polise-/avtale |
| Er det dødsbo?           | <input checked="" type="checkbox"/> Ja       | <input type="checkbox"/> Nei     |   |
| Avdødes navn             |  |                                  |   |
| Hjemmelshaver            |  |                                  |   |

SELGER 1

|            |        |            |                      |
|------------|--------|------------|----------------------|
| Etternavn  | Stokka | Fornavn    | Anne                 |
| Ny adresse |        | E-post     | akstokka@hotmail.com |
| Postnr.    | 5453   | Tel. priv. |                      |
|            | Sted   | Mobil      | 91366304             |

SELGER 2

|            |         |            |                   |
|------------|---------|------------|-------------------|
| Etternavn  | Stokka  | Fornavn    | Brynhild          |
| Ny adresse |         | E-post     | brynhild@drape.no |
| Postnr.    | 5460    | Tel. priv. |                   |
|            | Sted Hu | Mobil      | 97621740          |

**BAD/VASKEROM:**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Intro

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

Nei     Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei     Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei     Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei     Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei     Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei     Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei     Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**KJELLER/UNDERETASJE:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:**

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse  
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**SKADEDYR/SOPP/MUGG:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

30. 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/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

32. 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

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. 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

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



**TILLEGGSKOMMENTARER**

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

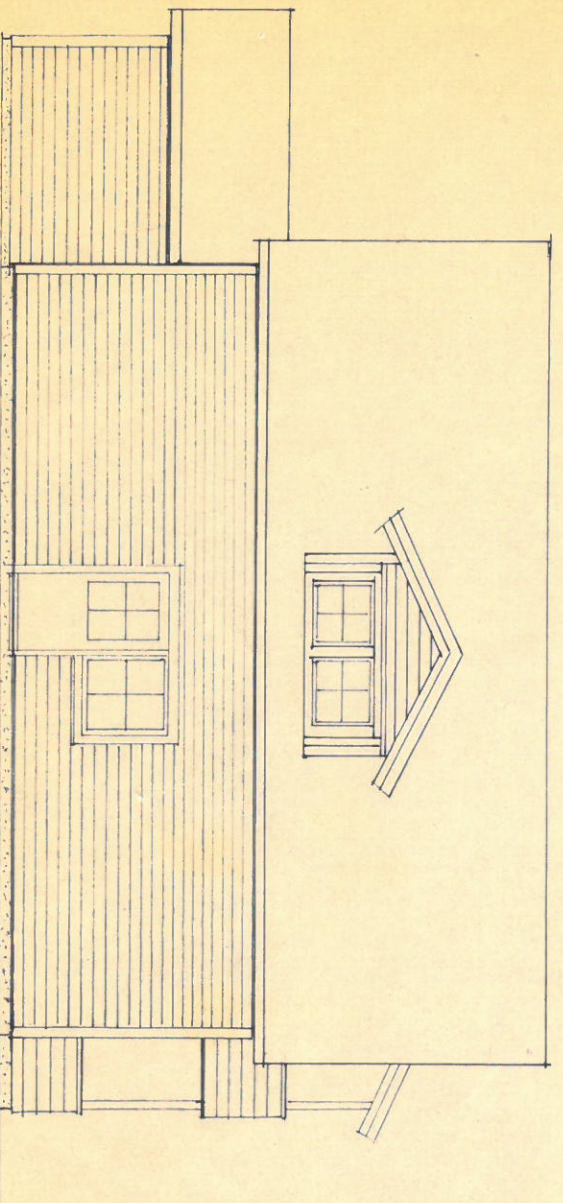
Sign. selger 1

Sign. selger 2

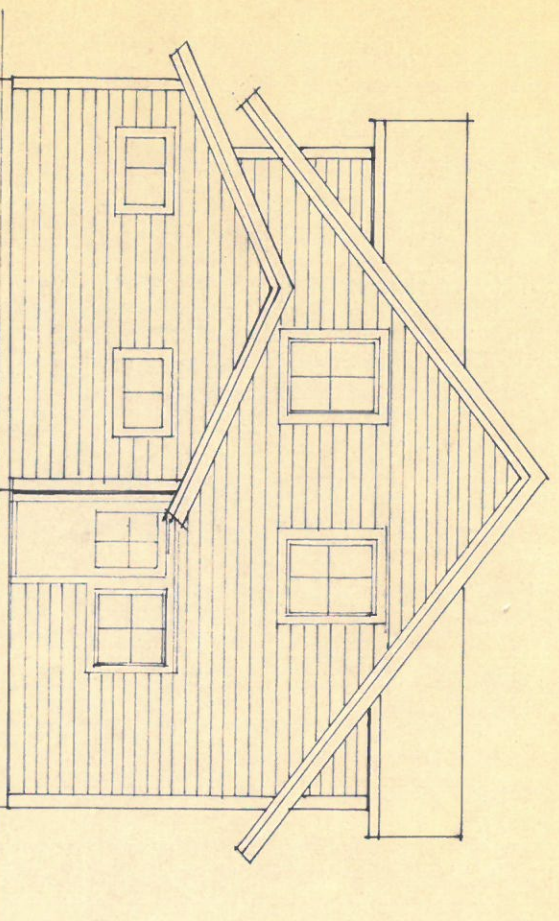
Husnes 19/12-2022

Brynild Stokka

Anne Stokka



FASADE SØR NOGD SIDE SPELVENDT

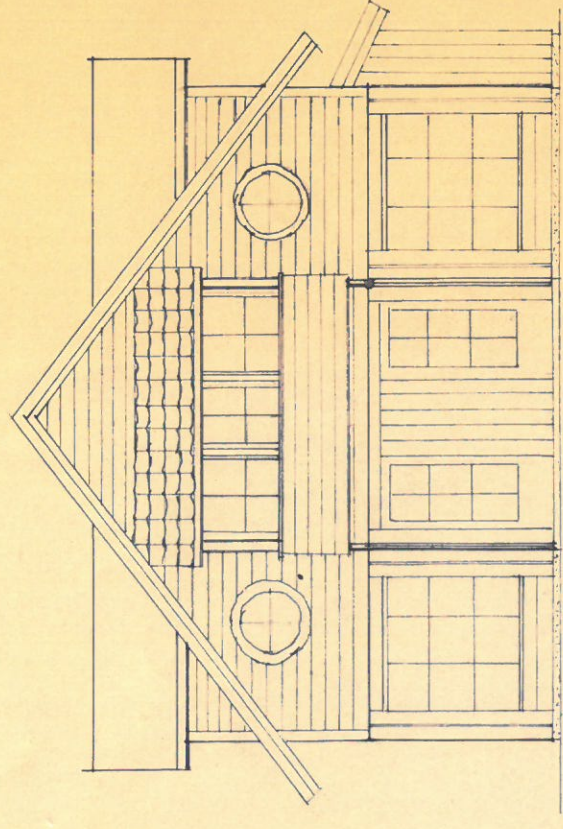
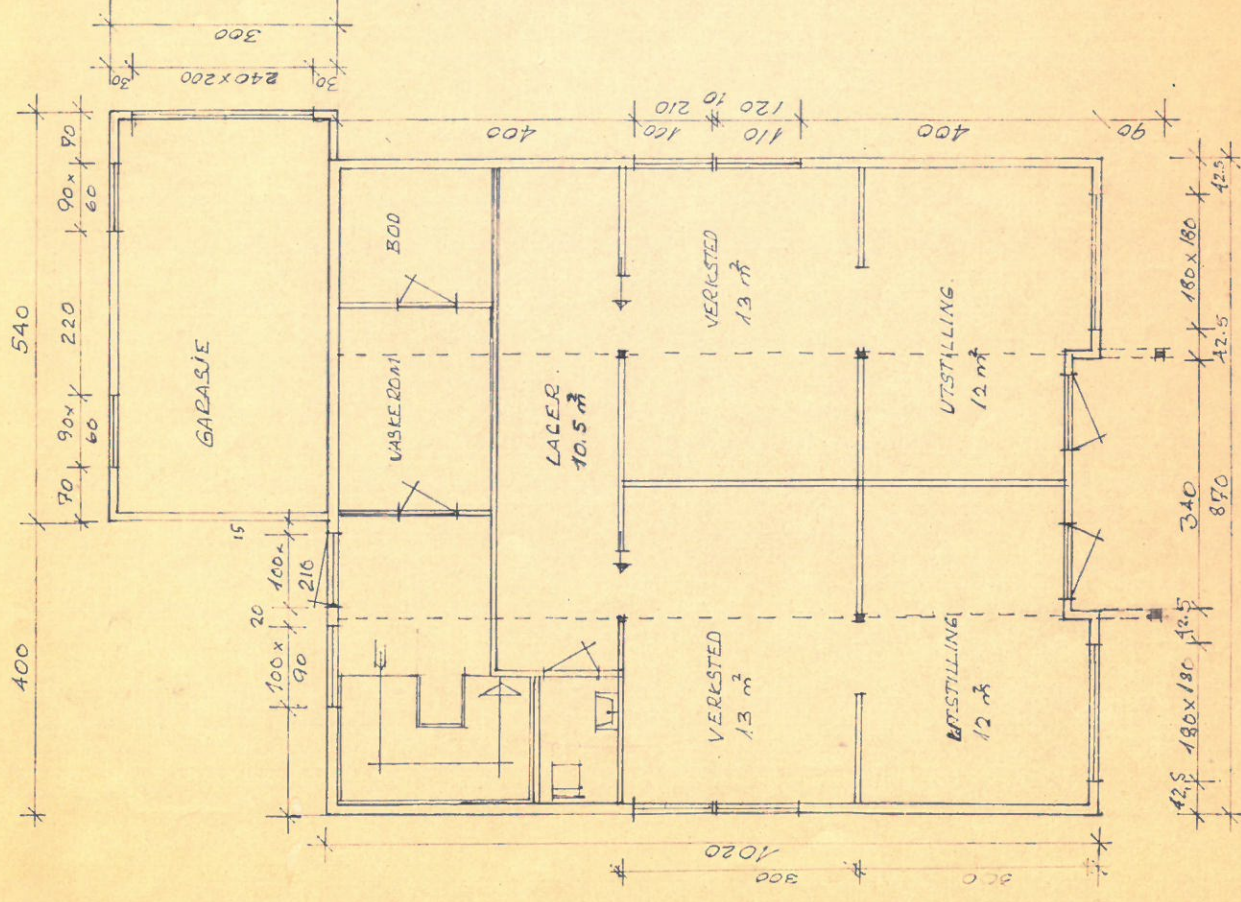
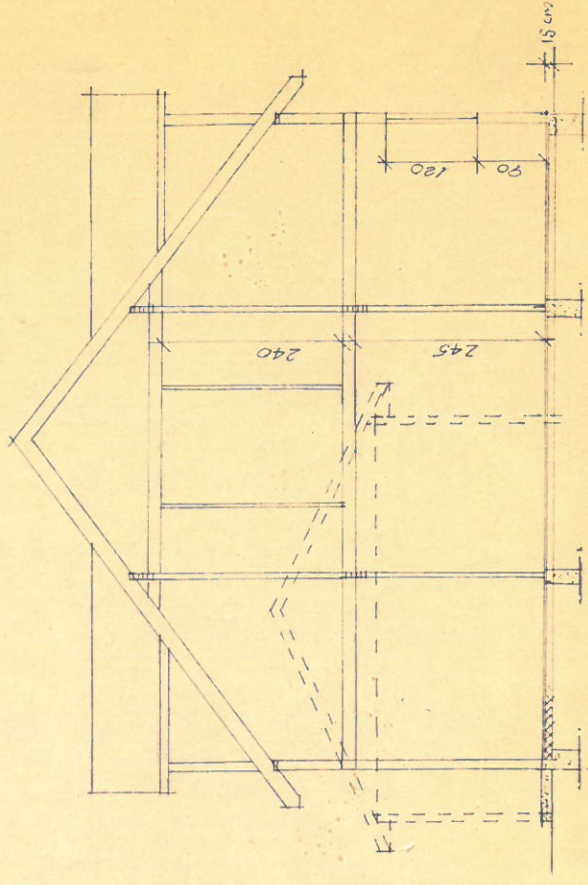
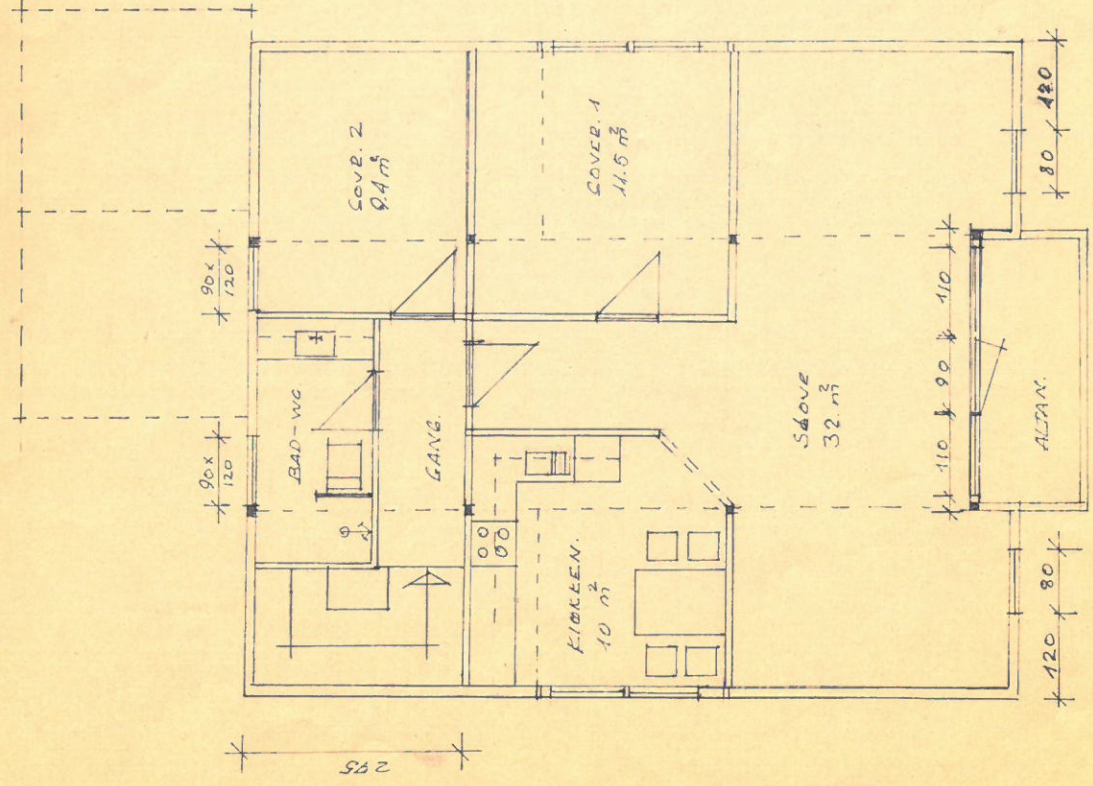


MOT VEST

VERKSTAD OG BOLIGHUS PÅ HUSNES

BYGGERE HUSNES RADID & TV 5460 HUSNES

BYGGEFELD: 6 nr M. 100 DATO 2/10 94.



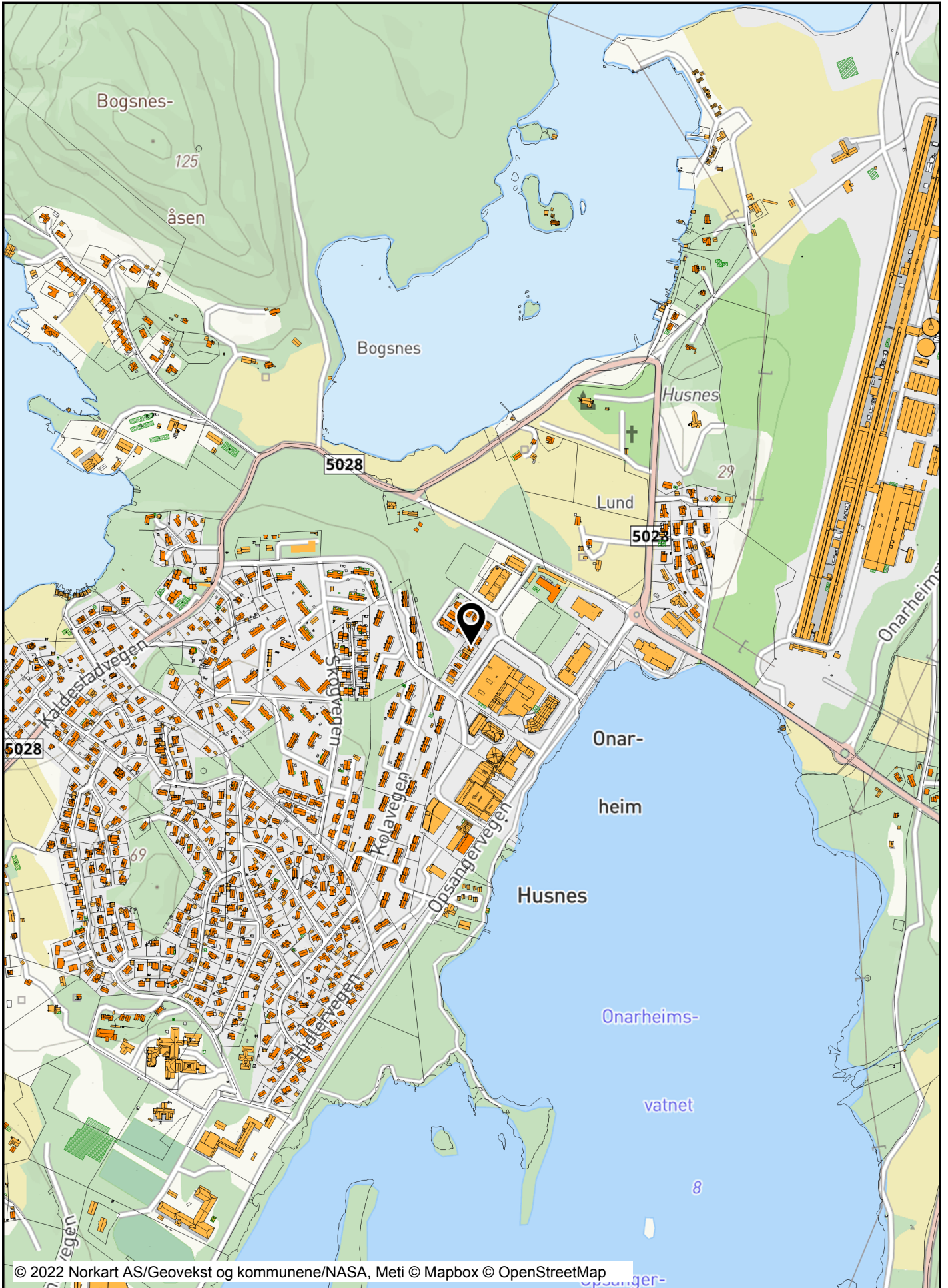


# Bogsnesvegen 2

Dato: 15.11.2022

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 32N






## Tegnforklaring

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Tilbygg
-  Godkj. Påbygg
-  Omriss Tiltak
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
-  Uspes. Tiltak

### Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

### Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Låvebru
-  Bygningsbru



# Bogsnesvegen 2

Dato: 15.11.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N






## Tegnforklaring

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Tilbygg
-  Godkj. Påbygg
-  Omriss Tiltak
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
-  Uspes. Tiltak

### Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

### Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje