



ADVOKATFIRMAET  
KYRRE

# Salgsoppgave



## Nygårdsvegen 129, 5350 Brattholmen Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Markedsverdi iht. takst: kr 6.100.000,-

| Areal                           | Vertikaldelt tomannsbolig | Garasje med leilighet |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Internt bruksareal (bra-i)      | 144 m <sup>2</sup>        | 81 m <sup>2</sup>     |
| Eksternt bruksareal (bra-b)     |                           | 82 m <sup>2</sup>     |
| Terrasse- og balkongareal (tba) | 76 m <sup>2</sup>         | 20 m <sup>2</sup>     |



Eiendoms  
advokatene  
MNA































## Innhold

|      |                                                                           |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Eiendommens registerenhet og adresse .....                                | 11 |
| 1.1  | Salgtype .....                                                            | 11 |
| 1.2  | Betegnelse .....                                                          | 11 |
| 1.3  | Adresse .....                                                             | 11 |
| 1.4  | Kort beskrivelse .....                                                    | 11 |
| 2    | Tinglyste forpliktelser .....                                             | 11 |
| 2.1  | Heftelser og servitutter .....                                            | 11 |
| 3    | Tilliggende rettigheter .....                                             | 12 |
| 3.1  | Vann – kloakk .....                                                       | 12 |
| 4    | Grunnarealer .....                                                        | 12 |
| 4.1  | Tomten .....                                                              | 12 |
| 5    | Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte .....             | 12 |
| 5.1  | Arealer .....                                                             | 12 |
| 5.2  | Tegninger .....                                                           | 12 |
| 6    | Adgang til utleie av eiendommen/deler av eiendommen til boligformål ..... | 13 |
| 6.1  | Utleie .....                                                              | 13 |
| 6.2  | Ved tidsubestemte leieavtaler: .....                                      | 13 |
| 7    | Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse .....                      | 14 |
| 7.1  | Ferdigattest .....                                                        | 14 |
| 8    | Formuesverdi og offentlige avgifter .....                                 | 14 |
| 9    | Endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett .....            | 14 |
| 9.1  | Reguleringsplaner: .....                                                  | 14 |
| 9.2  | Konsesjonsplikt: .....                                                    | 15 |
| 9.3  | Odelsrett: .....                                                          | 15 |
| 10   | Kjøpesum og kostnader .....                                               | 15 |
| 10.1 | Bud og finansiering .....                                                 | 15 |
| 10.2 | Fravikelse .....                                                          | 15 |
| 11   | Medhjelpers vederlag .....                                                | 16 |
| 12   | Diverse .....                                                             | 16 |
| 12.1 | Ledig .....                                                               | 16 |
| 12.2 | Visning .....                                                             | 16 |
| 13   | Kommentarer til tilstandsrapporten .....                                  | 16 |





|      |                                                                                    |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 13.1 | Følgende forhold er i henhold til tilstandsrapporten ikke undersøkt (TG IU): ..... | 17 |
| 13.2 | Følgende forhold er i henhold til tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 3: .....   | 17 |
| 13.3 | Taktekking mm .....                                                                | 17 |
| 14   | Eierskifteforsikring .....                                                         | 18 |
| 15   | Veibeskrivelse.....                                                                | 18 |
| 16   | Salgsvilkår .....                                                                  | 18 |
| 16.1 | Budgivning.....                                                                    | 18 |
| 16.2 | Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak: .....              | 19 |
| 16.3 | Forkjøpsrett.....                                                                  | 19 |
| 17   | Mangler .....                                                                      | 19 |



## **1 EIENDOMMENS REGISTERENHET OG ADRESSE**

### **1.1 Salgtype**

Tvangssalg besluttet av Hordaland tingrett sak nr. 24-141313TVA-THOD/TVAS, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.

Bakgrunnen for beslutning om tvangssalg, er begjæring iht. ekteskapsloven § 71. Det er derfor ikke betalingsmislighold som gjør at tvangslovens regler skal brukes i dette salget.

### **1.2 Betegnelse**

Gnr. 43 bnr. 208 i Øygarden kommune

### **1.3 Adresse**

Nygårdsvegen 129, 5350 Brattholmen

### **1.4 Kort beskrivelse**

Boligen ligger på Brattholmen i Øygarden Kommune.

Fra boligen er det kort avstand til skole, sjø og bademuligheter, samt kort avstand til Sartor senter med en rekke butikker og servicetilbud.

## **2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER**

### **2.1 Heftelser og servitutter**

Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen. I noen tilfeller skal kjøper overta noen av disse pengeheftelsene. Kjøper vil i disse tilfellene spesielt bli gjort oppmerksom på hvilke heftelser dette gjelder.

Servitutter som overtas av kjøper er:

1967/3327-1/50  
27.06.1967

#### **ERKLÆRING/AVTALE**

Overenskomst om samvirke vedk. vertikaldelt bolig på eiend.

1994/14397-2/50  
22.12.1994

#### **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**

RETTIGHETSHAVER: KNR:1246 GNR:43 BNR:572  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:43 BNR:150





### 3 TILLIGGENDE RETTIGHETER

#### 3.1 Vann – kloakk

Private stikkledninger til offentlig vann og avløp på boligen.

Iflg. eier går avløp fra garasjen går til privat slamavskiller/septiktank. Arbeid med å sende inn dokumentasjon på denne slamavskilleren er igangsatt.

Øygarden kommune har opplyst at det pågår et arbeid med å bygge pumpe på den offentlige avløpsledningen, som skal pumpe avløpsvann til renseanlegg på Valen.

Når dette arbeidet er ferdigstilt, må slamavskilleren på eiendommen tømmes, kobles fra og fjernes. Dette må hensyntas av kjøper.

Normal tømmefrekvens på slamavskiller er hvert 2. år.

### 4 GRUNNAREALER

#### 4.1 Tomten

1.120 m<sup>2</sup> eiende tomt. Iflg. opplysningene fra matrikkelen er arealet 899,5 m<sup>2</sup>. Medhjelper har fått overlevert skyldskifte datert 13.09.1965, jfr. vedlegg 11. Her fremgår et areal på 1.190 m<sup>2</sup>. Det er senere avgitt et areal på 70 m<sup>2</sup> til bnr. 307, slik at dagens størrelse på eiendommen er 1.120 m<sup>2</sup>.

Stor terrasse på 70 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Eiendommen er opparbeidet med gruset plass og plen.

### 5 BEBYGGELSENS AREALER OG ANGIVELSE AV ALDER OG BYGGEMÅTE

#### 5.1 Arealer

| Se vedlagt tilstandsrapport:    |         | Vertikaldelt tomannsbolig | Garasje med leilighet    |
|---------------------------------|---------|---------------------------|--------------------------|
| Internt bruksareal              | (BRA-i) | 144 m <sup>2</sup>        | 81 m <sup>2</sup>        |
| Eksternt bruksareal             | (BRA-e) |                           | 82 m <sup>2</sup>        |
| <b>SUM BRA</b>                  |         | <b>144 m<sup>2</sup></b>  | <b>163 m<sup>2</sup></b> |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) |         | 76 m <sup>2</sup>         | 20 m <sup>2</sup>        |

For nærmere om fordelingen av arealet, vises til tilstandsrapporten side 31 og 32.

#### 5.2 Tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger både for boligen og garasjen.



I boligen er det imidlertid gjort endringer i forhold til tegningene. Det er endringer ved at vaskerom, toalettrom og matbod i underetasjen er endret til soverom, og at bod er endret til toalettrom i 1. etasje. Dette er søknadspliktige bruksendringer som ikke er søkt om.

Soverom i underetasjen har små vinduer og lite lysinnslipp.

For garasjen stemmer tegningene med dagens bruk.

## **6 ADGANG TIL UMLEIE AV EIENDOMMEN/DELER AV EIENDOMMEN TIL BOLIGFORMÅL**

### **6.1 Utleie**

Det foreligger i dag et leieforhold til leilighet over garasjen.

### **6.2 Ved tidsubestemte leieavtaler:**

Leiekontrakten er en tidsubestemt leiekontrakt, med en leiepris på kr 11 000 pr måned. Leien inkluderer strøm og internett bla.

Det er 3 måneders oppsigelsesfrist.

Leiekontrakten vedlegges i kopi som vedlegg 3.

Etter tvfbl. § 11-21, 2. ledd overtar kjøper denne heftelsen. Det vil si at kjøper trer inn i selgers sted i leiekontrakten ved overtakelsesdato.

Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at medhjelper ikke kan garantere at leieforholdet er opphørt ved overtakelsesdato.

Dersom leieforholdet ikke er opphørt ved overtakelsesdato og kjøper ønsker å avslutte leieforholdet, må kjøper si opp leieavtalen etter husleielovens bestemmelser.

Husleielovens bestemmelser om oppsigelse av tidsubestemte leieavtaler er slik:

*”§ 9-5. Utleierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale*

*Er ikke annet avtalt eller annet følger av loven her, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av utleieren.*

*En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:*

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,*
- b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,*
- c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller*
- d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.*





*Tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, kan sies opp av utleieren uten hinder av bestemmelsene i annet ledd.”*

Det vises for øvrig til husleielovens øvrige bestemmelser vedrørende formkrav, innsigelser med mer.

Kjøper bærer all risiko og alle omkostninger vedrørende leieforholdet og dets eventuelle oppsigelse.

## **7 FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

### **7.1 Ferdigattest**

Øygarden kommune opplyser at det dessverre ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig bruksløyve på boligen i deres arkiv.

Det skal formelt sett foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før en eiendom tas i bruk. Årsaken til at dokumentene ikke finnes i kommunens arkiver, kan ha flere grunner. De kan være unnlatt innhentet, eller dokumentene kan ha kommet bort eller være feilarkivert hos kommunen. Kommunene følger i liten grad opp fraværet av dokumentene.

**For leiligheten i garasjen har kommune etterlyst fra eier søknad om foreløpig brukstillatelse eller ferdigattest. Eier har opplyst at han ikke har søkt om dette.**

Dersom ferdigattest skal utstedes, kan det være gjenstående og øvrige arbeider før ferdigattest kan utstedes. Kjøper kan ikke påberope dette som en mangel.

## **8 FORMUESVERDI OG OFFENTLIGE AVGIFTER**

Formuesverdi for 2023:

Som primærbolig: kr. 869 680

Som sekundærbolig: kr. 3 478 718

Offentlige avgifter: kr. 29 567 for 2025

Feiing: kr. 466 for 2024

## **9 ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER, KONSESJONSPLIKT OG ODELSRETT**

### **9.1 Reguleringsplaner:**

Arealbruken for eiendommen er fastsatt til boligområde.



Det finnes ikke andre reguleringsplaner som angår eiendommen.

## 9.2 Konesjonsplikt:

Eiendommen er i utgangspunktet unntatt fra konsesjonsplikt.

Dersom ervervet for øvrig krever konsesjon iht. unntaksbestemmelser, bærer kjøper selv risikoen for at konsesjon blir gitt.

Bebygget eiendom under 2 mål er fritatt for egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## 9.3 Odelsrett:

Det foreligger ikke odelsrett på eiendommen.

# 10 KJØPESUM OG KOSTNADER

## 10.1 Bud og finansiering

Kostnader utregnet med utgangspunkt i prisantydning:

|                |                                                 |           |                  |
|----------------|-------------------------------------------------|-----------|------------------|
| Prisantydning: | Markedsverdi iht. takst                         | kr        | 6 100 000        |
|                |                                                 |           |                  |
|                | Dokumentavgift - 2,5%                           | kr        | 152 500          |
|                | Tinglysingsgebyr skjøte                         | kr        | 545              |
|                | Tinglysingsgebyr pr. panterett for kjøpers pant | kr        | 545              |
|                | Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte | kr        | 7 500            |
|                | <b>Sum</b>                                      | <b>kr</b> | <b>6 261 090</b> |

Dokumentavgiftens størrelse vil endres dersom kjøpesummen endres i forhold til prisantydning.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssatser.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Gyldig finansieringsbevis bes oversendt.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.

## 10.2 Fravikelse

Eventuelle kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.





## **11 MEDHJELPERS VEDERLAG**

Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

*«§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig*

*Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:*

*3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,*

*2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og*

*1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.*

*Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.*

*Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.*

*Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.*

*Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.*

*I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»*

Kjøper skal derfor ikke dekke medhjelpers omkostninger.

## **12 DIVERSE**

### **12.1 Ledig**

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for Hordaland tingrett og rettighetshaverne, og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se for øvrig vedlegg nedenfor.

### **12.2 Visning**

Etter avtale med medhjelper.

## **13 KOMMENTARER TIL TILSTANDSRAPPORTEN**

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig person.

Det presiseres at tilstandsrapporten ikke er utarbeidet i tråd med de nye reglene om tilstandsrapport som fremgår forskrift 08.06.2021 nr. 1850 til avhendingsloven, og som



trådte i kraft 01.01.2022. Avhendingsloven med forskrifter gjelder ikke direkte ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven. Det tilstrebes likevel å utvikle en tilstandsrapport, så langt det lar seg gjøre, som inneholder den informasjonen om salgsobjektet som både forskriften og NS3600 tar sikte på jfr. tvangsl. § 11-24 første ledd første punktum.

Egenerklæring fra eier fylles ikke ut ved tvangssalg. Dette er et avvik fra NS 3600.

I vedlagte tilstandsrapport fremgår det blant annet følgende avvik:

- Bygningssakskyndige har ikke hatt kontakt med eier før befaring.
- Ingen dokumentasjon er fremvist, og egenerklæring er ikke mottatt.
- Det er ikke flyttet på inventar eller løsøre på befaringen.
- Det var mye løsøre på befaringdagen i boligen og på eiendommen. Dette begrenser besiktigelse og mulighet for kontroll.

Ytterligere avvik kan forekomme. Det vises også til vedlagte tilstandsrapport.

### **13.1 Følgende forhold er i henhold til tilstandsrapporten ikke undersøkt (TG IU):**

Innvendig > Rom Under Terreng, se s. 11

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom, se side 13

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom, se side 14

### **13.2 Følgende forhold er i henhold til tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 3:**

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv, se side 12

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell, se side 14

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon, se side 14

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank, se side 15

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg, se side 16

### **13.3 Taktekking mm**

Av side 8 i tilstandsrapporten fremgår at det er en presenning festet rundt en lufting over tak. Det er trolig en lekkasje fra gjennomføringen. Dette bør undersøkes.

Av side 9 fremgår at det er noe fuktmerker på yttervegg på kryploft. Dette kan ha sammenheng med nevnte presenning/mulige lekkasje.



## **14 EIERSKIFTEFORSIKRING**

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

## **15 VEIBESKRIVELSE**

Følg skilting på Rv 555 mot Sotra og Straume til Sartor Senter. Følg deretter Arefjordvegen med skilting mot Brattholmen. I «Svingen» følges skilting mot Brattholmen kai. Ved Brattholmen skule tas til venstre opp Nygårdsvegen. Etter ca 400 meter tas til høyre, eiendommen ligger da på venstre side etter ca. 20 meter.

## **16 SALGSVILKÅR**

### **16.1 Budgivning**

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, samt at finansieringsbevis, «*Tillegg til salgsoppgave og budskjema*» og skjemaet «*Legitimasjon av budgiver*» må innsendes sammen med budskjema.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må skriftlig, enten som e-post eller SMS.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Gyldig finansieringsbevis må sendes inn sammen med budet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.





Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet.

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivers identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

#### **16.2 Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:**

- Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.
- Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.
- Det er retten som tar endelig stilling til budene.

#### **16.3 Forkjøpsrett**

Tvangssalget er besluttet i henhold til reglene i ekteskapsloven § 71, og kjøpere gjøres derfor oppmerksom på følgende forkjøpsrettsbestemmelse i ekteskapsloven § 71, femte ledd:

*"Ved salg har hver av ektefellene forkjøpsrett under ellers like vilkår."*

Det gjøres videre oppmerksom på tvangsloven § 11-23 annet pkt som har følgende ordlyd:

*" En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til tvangssalget."*

### **17 MANGLER**

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det



nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er på eiendommen/i boligen på visningstidspunkt, vil være der på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør derfor legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at dersom eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er det kjøpers ansvar å besørge og bekoste dette, og det kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på tilstandsrapport, og skal være angitt i henhold til måleregulene i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som «soverom» uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er ikke foretatt kontroll av tilstandsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta, jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jfr. vedlagte grunnboksutskrift.



Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge utinglyste forpliktelser, og ikke endelige offentlige planer, som ikke har kommet frem av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Kopi av reguleringsbestemmelsene kan fås ved henvendelse til medhjelper.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

Medhjelper:           Advokat Rune Stavenes  
                              Advokatfirmaet Kyrre ANS  
                              Strandgaten 209, 5004 Bergen  
                              Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen  
                              Org. nr: 985.813.760  
                              Telefon 913 00 417  
                              E-post: [rune@kyrre-bergen.no](mailto:rune@kyrre-bergen.no)

**Vedlegg:**

1.     Tilstandsrapport befaringsdato 29.11.2024
2.     Grunnboksutskrift (anonymisert)
3.     Leiekontrakt (anonymisert)
4.     Matrikkelutskrift
5.     Energiattest
6.     Eiendomskart
7.     Grunnkart
8.     Planopplysninger reguleringsplan
9.     Kommuneplankart
10.    Vann- og avløpsforhold
11.    Skylddelingsforretning datert 13.09.1965
12.    Tillegg til salgsoppgave og budskjema
13.    Legitimasjon av budgiver
14.    Budskjema

**Uten ansvar for mulige feil.**



# Tilstandsrapport

 Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig  
 Nygårdsvegen 129, 5350 BRATTHOLMEN  
 ØYGARDEN kommune  
 gnr. 43, bnr. 308

## Markedsverdi

**6 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m<sup>2</sup> BRA-i: 225 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 12127-1738

Referansenummer: HE1076

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund

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.

## Lund Takstingeniør AS



Rapportansvarlig

Tom-Erik Lund

Uavhengig Takstingeniør

post@lundtakst.com

414 59 136



# 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 • tilleggssbygg 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

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1965, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med varierende standard på overflater og innredninger.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 307 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 144 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 6 100 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

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

1. etasje - bod er endret til toalettrom.

Underetasje - vaskerom, toalettrom og matbod er endret til soverom.

Dette er endringer fra tilleggsdel til hoveddel, og er søknadspliktig bruksendring, som ikke er omsøkt i følge mottatte tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest.

### Garasje med leilighet

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

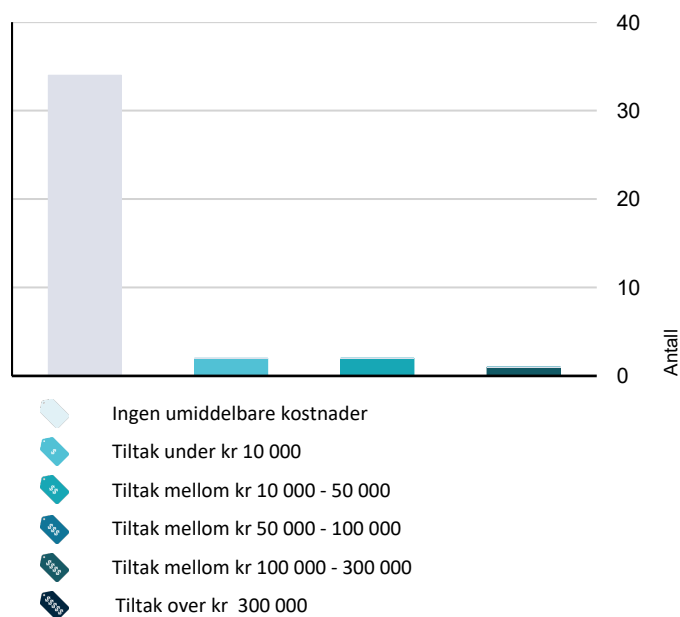
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er et tvangssalg:

-Bygningssakskyndige har ikke hatt kontakt med eier før befaring.

-Ingen dokumentasjon er fremvist, og egenerklæring er ikke mottatt.

-Det er ikke flyttet på inventar eller løsøre på befaringen.

-Det var mye løsøre på befaringsdagen i boligen og på eiendommen. Dette begrenser besiktigelse og mulighet for kontroll.

## Oppsummering av avvik

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

### Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## Garasje med leilighet

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### ! TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Oppgitt i Eiendomsverdi

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekkt med betongstein.

I følge eier ble taktekingen skiftet mellom 2010-2012.

Antatt brukstid takteking:  
- betongstein 10-40 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet. Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Takteking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekingens alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en presenning festet rundt en lufting over tak. Det er trolig en lekkasje fra gjennomføringen. Takstmann har ikke fått noe informasjon på tilfellet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføringen må kontrolleres for fukt/lekkasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Bygningens renner og nedløp er av plast.

I følge eier ble renner og nedløp skiftet i 2018-2019.

Antatt levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfanger på taket. Forskriften ved oppføring av boligen var funksjonsbasert, og snøfanger måtte vurderes i hvert tilfelle hvor det var ferdsl. Dagens forskrift krever snøfanger på hele taket.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfanger bør monteres hvor mennesker og dyr beveger og oppholder seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Fasadene er bekledd med liggende dobbelfalset trekledning montert på bindingsverk med vindsperre.

I følge eier ble kledningen skiftet i 2018-2019.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr, belagt med sutaksbord.

Over 2. etasje er det et loft med tilkomst fra luke. Loftet er kun innsisert fra takluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var mye løssøre på loftet, og loftet er ikke innsisert.

Det er noe fuktmerker på yttervegg på kryploft. Tilfellet er ikke fuktmålt grunnet manglende tilkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftet bør tømmes for inspeksjon av hele loftet. Det var ikke mulig å se om det er lekkasjer eller fukt fra taket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm. I følge eier ble en del vindu skiftet mellom 2018-2019, og i underetasje er det vindu fra byggeår.

I underetasjen er det flere vindu med farget glass fra byggeår.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjennning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vindu i underetasje er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass.

Det ble ikke observerte råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Dører

Leiligheten har en ytterdør i trekonstruksjoner med glassfelt.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

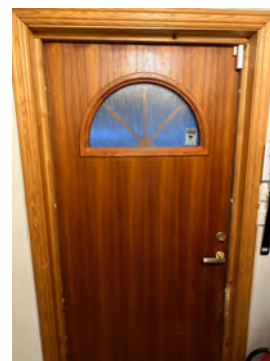
Døren er slitt på overflaten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Dører - 2

Boligen har en altandør fra soverom i 2. etasje, med 2-lags isolerglass i aluminiumskarm fra byggeår.

Fra stue er det en skyvedør med glassfelt i trekarm til altan.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørenes forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Dørene er eldre, og har ikke dagens egenskaper med krav til u-verdi og kvalitet, og egenskap til pakninger mellom karm og dør er redusert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har utgang fra soverom til en 5,9 kvm altan.

Altanen har teknet dekke, og rekkverk av trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Minimumskrav iht. gjeldende regelverk i TEK 17 er 1,00 meter. På tidspunktet for oppføring var det andre krav til høyde på rekkverk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har utgang fra stue til en 70 kvm terrasse.

Over terrassen er det et takoverbygg som måler 9,5 kvm.

Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden måler 1,02 meter.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater



# Tilstandsrapport

Gulvene er belagt med vinyl, laminat og flis.

Veggene er belagt med trepanel, mdf plater, tapet, malt strie og malte plater.

Takene er belagt med hvite takplater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er skade på noe laminat, samt registrert løse flis og flis med bom i entre.

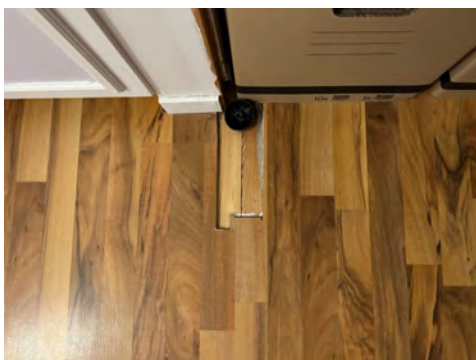
Det er observert knirk i flere gulv.

Det er stor glippe på en laminatskjøt i underetasjen.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har gulv på grunn av betong.

Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Bygningen har en elementpipe.

Boligen har en vedovn i stue.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll. Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 1U Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har rom under terreng.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet at utlekting på tilfylt vegg er for liten, og hulltaking er derfor ikke mulig.

Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator, uten utslag på fukt.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling. Fuktsøk måler fukt på overflate og ikke inn i konstruksjonen, men indikerer om det er fukt eller ikke.

## ! TG 2 Kryp Kjeller

Boligen har krypkjeller, med tilkomst fra luke.

Det er vanskelig tilkomst til krypkjelleren grunnet skråfjell, og hele krypkjelleren er ikke inspisert.

Generelt om krypkjeller - krypkjeller er en risiko konstruksjon, og ved dårlig ventilering eller drenering kan det oppstå fuktproblemer i krypkjeller, som kan forplante seg til andre bygningsdeler. Det er derfor viktig å holde krypkjeller under oppsikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.



# Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble observert fukt i bunn av skråfjell, mot boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp fra byggeår.

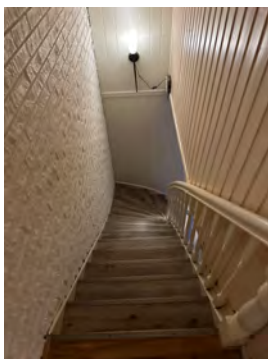
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite slette og formpressede lettdører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Våtrommet er trolig pusset etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010, og antas å være fra 2006.

Innebygget vegg-tak og gulv konstruksjon er antatt fra byggeår, med nyere overflater, membran/tettesjikt og innredning.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er våtsonen til dusjen. Våtsonen går 1 meter fra ende på dusjvegger/kabinett/badekar, og 0,5 meter fra vask.

Flisarbeidet er ikke fagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Flisarbeidet er ikke fagmessig utført.

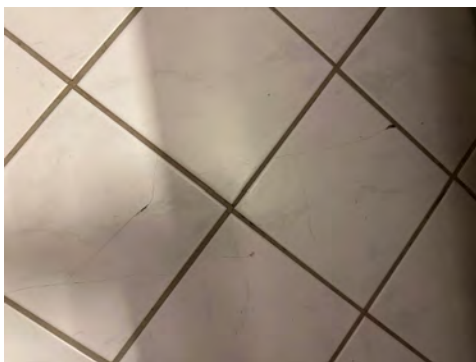
#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Fliser må skiftes.

Det bør støpes nytt fall mot sluk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har to sluker. Det er trolig en sluk under dusjkabinett, og denne er ikke sett.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap, høyskap og dusjkabinett. Det er lys over speil og spotter i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er svelling på underskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i vegg, via elektrisk styrt vifte.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet at eier ikke har akseptert dette.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Generell

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har vinyl på gulv, baderomspalter på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

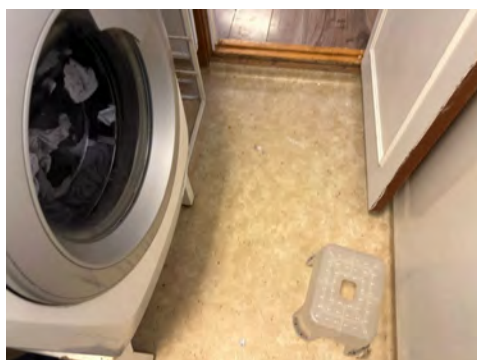
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet at eier ikke har akseptert dette.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Boligen har ett kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvask med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Frontene er slitt, og det er flere løse hengsler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

## ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Boligen har et toalettrom med vinyl på gulv, malt panel på vegg, toalett, vask med underskap, lys i tak og ovn på vegg.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, toalett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

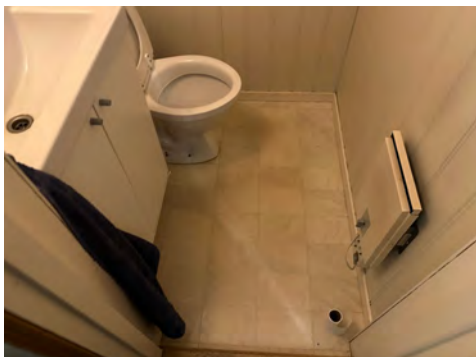
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Boligen har synlig vannrør av kobber.

På fasade er det vannuttak.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ! TG 2 Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden.

Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.



### ! TG 3 Varmtvannstank

Boligen har en ca. 200 liters Oso varmtvannstank plassert i krypkjeller.

Tanken er tilkoblet strømnettet med stikkontakt. Det anbefales å koble varmtvannstank direkte til strømnettet for å unngå varmgang. Ved utskifting av tank skal tank kobles direkte til el. nettet.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det mangler deksel foran el. tilkobling av tanken.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deksel må monteres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## ! TG 3 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 forenklete 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.*

Boligen har et sikringsskap med jordfeilautomater, plassert i gang.

I følge eier ble sikringene skiftet fra skrusikringer til jordfeilautomater for ca. 10 år siden.

Inntakssikringen er plassert på kryploftet.

Hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A og 10 kurser på 10A.

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 rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**

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?  
**Ukjent Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Boligen er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**

## 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## 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?  
**Ja Spørsmål vedrørende det elektriske anlegget er ikke besvart av eier, og dette er avvik fra NS3600.**

**Tilstandsgrad settes automatisk til TG 2 når det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget.**

**På en dimmer mangler dimmerhjulet. Det er observert kontakter som mangler deksler, og utgjør fare for støt. I et rom i underetasje er det løs taklampe. Til tv i underetasjen er det løs ledning til stikkontakt. Dette må utbedres. TG3.**

**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**

# Tilstandsrapport

vurdert ut fra den forenklete 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.

## Generell kommentar

Kostnadsestimatet er for utvidet kontroll. Kostnad for eventuell utbedring av anlegget er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! 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.*

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

Byggegrunnen for bygget er ikke kjent, og er ikke tilstandsvurdert.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

# Tilstandsrapport

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.

Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.  
Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensledning bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble observert sprekk i åpning til krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## TG 0 Terrengforhold

Tomten er stort sett flat.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vann- og avløpsrør har en levetid på ca. 50 år, men det er store forskjeller på hvilke materialer og konstruksjonsmetoder som ble brukt når rørene ble montert.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Oljetank

I følge tidligere verditakst er det nedgravd oljetank på eiendommen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mottatt dokumentasjon på om tanken er sanert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommunen bør kontaktes for ytterligere informasjon om tank, og krav til sanering.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## GARASJE MED LEILIGHET



**Byggeår**  
2019

#### Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.  
Igangsettingstillatelse er gitt i 2017.

#### Anvendelse

Garasje og leilighet

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

## TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

# Tilstandsrapport

Taket er tekket med betongstein.

Antatt brukstid takteking:  
- betongstein 10-40 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet. Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

## ! TG 2 Nedløp og beslag

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Antatt levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Hele taket er ikke inspisert. Det ble observert noe snøfanger, men det kan ikke bekreftes at dette er montert på hele taket.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Veggkonstruksjon

Fasadene er bekledd med liggende dobbelfalset trekledning montert på bindingsverk med vindsperre. I 1. etasje er det betongvegger kledd med trekledning.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjening, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av treverk, belagt med sutak. Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakken, og kontrollen er begrenset.

### Vurdering av avvik:

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

## ! TG 1 Vinduer

Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.  
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjening, vedlikehold m.m.  
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.



## ! TG 1 Dører - 2

Garasjen har to automatiske porter.

## ! TG 1 Dører

Leiligheten og garasjedel har hvit formpresset ytterdør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.





# Tilstandsrapport

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

Leiligheten har utgang til en ca. 20 kvm terrasse.

Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner.

## ! TG 2 Utvendige trapper

Bygningen har en utvendig tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med parkett.

Veggene er belagt med malte plater.

Takene er belagt med malte plater.

I garasje er det støpt gulv på grunn og ubehandlede gipsplater i tak og på vegg.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har gulv på grunn av betong.

Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Garasjen har rom under terreng.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er eksponerte betong/murvegger i etasjen.

Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling. Fuktsøk måler fukt på overflate og ikke inn i konstruksjonen, men indikerer om det er fukt eller ikke.

## ! TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite profilerte lettdører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er våtsonen til dusjen. Våtsonen går 1 meter fra ende på dusjvegger/kabinett/badekar, og 0,5 meter fra vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke tett rundt gjennomføring i vegg for rør under vask, som er del av vaskens våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må tettes rundt gjennomføring med egnet materiale.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har vegghegt toalett, vask med under- og overskap, dusj, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Det er lys i taket.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke fuget mellom vask og vegg. Dette kan gi fukt inn i underskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Drenshull bør etableres for at kondensvann eller vann fra lekkasje ledes ut på gulv. Dersom sistene er utført med pose (sealbag eller tilsvarende system), må dette dokumenteres.

Det bør fuges med egnet fugemasse mellom vask og vegg.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i vegg, via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet at eier ikke har akseptert dette.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Leiligheten har ett Epoq kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvaske, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, steikeovn og platetopp.

Over platetopp er det komfyrvakt.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.  
Forventet teknisk levetid: 25-75 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

## ! TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Skjulte rør og felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## ! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler.

### Vurdering av avvik:

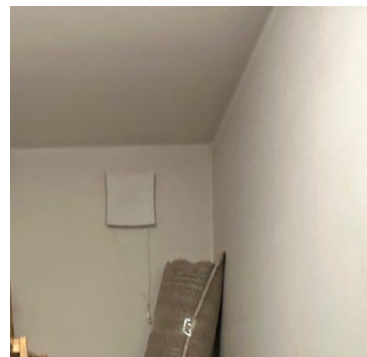
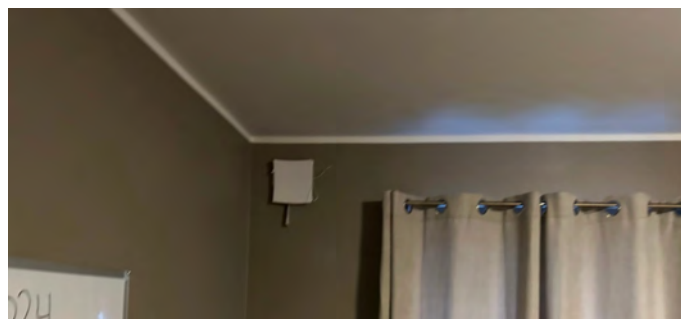
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Bygningen er oppført etter TEK17. Dette vil i de fleste tilfeller kreve balansert ventilasjon. Det er ikke gitt ytterligere opplysninger om dette kravet er frafalt denne bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.



## ! TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har en ca. 200 liters varmtvannstank.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

## ! TG 3 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 forenklete 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.*

Leiligheten har et sikringsskap med jordfeilautomater.

Hovedbryter på 63A, 1kurs på 25A og 7 kurser på 15A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i



# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eier har ikke besvart spørsmålet.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Eier har ikke besvart spørsmålet.**
4. 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?  
**Ukjent Eier har ikke besvart spørsmålet.**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Eier har ikke besvart spørsmålet.**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Eier har ikke besvart spørsmålet.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

9. 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?  
**Ja**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Takstmann har ingen dokumentasjon på anlegget. Det er ikke avklart om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget, og om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Dette er avvik fra NS3600, og det anbefales utvidet el-kontroll. TG2 settes når det ikke foreligger dokumentasjon.**

Det mangler plastdeksler foran i sikringsskapet, dette må monteres. TG3.

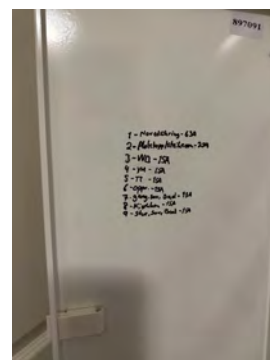
I garasje er det flere løse ledninger i himlingen som må festes. TG3.

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.

## Generell kommentar

Kostnadsestimatet er for utvidet kontroll. Kostnad for eventuell utbedring av anlegget er ikke vurdert.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



**TG 0 Branntekniske forhold**

# Tilstandsrapport

*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.*

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

Byggegrunnen for bygget er ikke kjent, og er ikke tilstandsvurdert.

### ! TG 1 Fuktsikring og drenering

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.

Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.  
Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensledning bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.



### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.

### ! TG 0 Terrengforhold

Tomten er stort sett flat.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpet går i følge eier til septiktank. Alder på septiktank er ikke oppgitt.

Vann- og avløpsrør har en levetid på ca. 50 år, men det er store forskjeller på hvilke materialer og konstruksjonsmetoder som ble brukt når rørene ble montert.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m<sup>2</sup>/144 m<sup>2</sup>

*Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig:* 5 Soverom, Bad, Gang, Toalettrom, Entré, 2 Hall, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bod

*Andre bygg:* Garasje med leilighet

*Bruksareal andre bygg:* 163 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 6 100 000

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 6 100 000

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

6 100 000

## Konklusjon markedsverdi

6 100 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Det er ingen direkte sammenlignbare eiendommer, grunnet at på denne eiendommen er det en frittstående garasje med leilighet oppå.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.



Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                     | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|-------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1 Bjørkelundvegen 17 ,5350 BRATTHOLMEN<br>213 m² 2010 5 sov | 19-04-2023 | 7 490 000 | 9 300 000 |           | 9 300 000 | 43 662  |
| 2 Nygårdsvegen 85 ,5350 BRATTHOLMEN<br>169 m² 2004 3 sov    | 16-08-2021 | 7 190 000 | 6 830 000 |           | 6 830 000 | 40 414  |
| 3 Nygårdsvegen 133 ,5350 BRATTHOLMEN<br>139 m² 1967 2 sov   | 01-08-2024 | 4 850 000 | 5 000 000 |           | 5 000 000 | 35 971  |
| 4 Tobrotet 32 ,5355 KNARREVIK<br>184 m² 1999 4 sov          | 17-08-2020 | 6 150 000 | 6 600 000 |           | 6 600 000 | 35 870  |
| 5 Nygårdsvegen 133 ,5350 BRATTHOLMEN<br>139 m² 1967 2 sov   | 25-07-2021 | 4 450 000 | 4 400 000 |           | 4 400 000 | 31 655  |
| 6 Nygårdsvegen 34 ,5350 BRATTHOLMEN<br>149 m² 1976 4 sov    | 13-08-2020 | 3 900 000 | 4 650 000 |           | 4 650 000 | 31 208  |
| 7 Kleppahaugen 12 ,5350 BRATTHOLMEN<br>170 m² 1971 5 sov    | 25-09-2024 | 4 990 000 | 5 160 000 |           | 5 160 000 | 30 353  |
| 8 Kleppahaugen 3 ,5350 BRATTHOLMEN<br>213 m² 1970 4 sov     | 08-10-2020 | 4 680 000 | 4 650 000 |           | 4 650 000 | 21 831  |

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.



# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale gebyrer, oppgitt av Øyvar    | Kr.        | 28 800        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>29 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Halvpårt av vertikaldelt tomannsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 600 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 800 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Halvpårt av vertikaldelt tomannsbolig</b>                                           | <b>Kr.</b> | <b>1 800 000</b> |

### Garasje med leilighet

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 400 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 600 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje med leilighet</b>                                                           | <b>Kr.</b> | <b>3 800 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 600 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 100 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

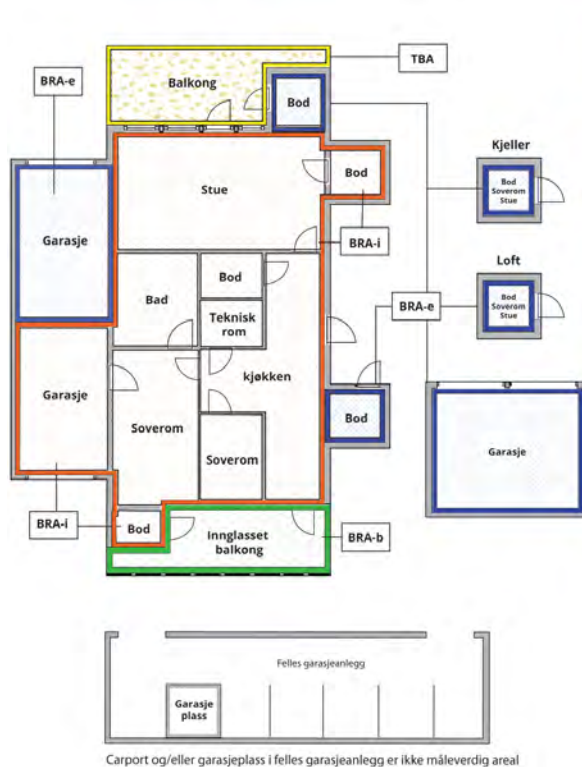
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 37                            |                             |                            | 37  | 6                               |
| 1. Etasje      | 67                            |                             |                            | 67  | 70                              |
| Underetasje    | 40                            |                             |                            | 40  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>144</b>                    |                             |                            |     | <b>76</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>144</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje   | Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang       |                             |                            |
| 1. Etasje   | Toalettrom, Entré, Hall, Stue, Kjøkken, Vaskerom |                             |                            |
| Underetasje | Soverom 1, Soverom 2, Kontor, Hall               |                             |                            |

### Kommentar

01.01.2024 er det innført ny arealstandard NS3940:2023. Det er i denne rapporten medtatt utregning av bruksareal for utgått og gjeldende standard, og det kan være avvik mellom oppgitte areal grunnet endring i måleregler.

Boligen har utgang fra stue og soverom til altan. Dette arealet er medtatt i TBA (åpent areal) Over terrassen er det et takoverbygg på 9,5 kvm.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. etasje - bod er endret til toalettrom.

Underetasje - vaskerom, toalettrom og matbod er endret til soverom.

Dette er endringer fra tilleggsdel til hoveddel, og er søknadspliktig bruksendring, som ikke er omsøkt i følge mottatte tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Soverom i kjeller har små vindu og lite lysinnslipp.

## Garasje med leilighet

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 81                            |                             |                            | 81  |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 82                          |                            | 82  | 20                              |
| <b>SUM</b>     | <b>81</b>                     | <b>82</b>                   |                            |     | <b>20</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>163</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Stue/kjøkken, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Gang, Bod |                             |                            |
| 1. Etasje |                                                    | Garasje                     |                            |

### Kommentar

01.01.2024 er det innført ny arealstandard NS3940:2023. Det er i denne rapporten medtatt utregning av bruksareal for utgått og gjeldende standard, og det kan være avvik mellom oppgitte areal grunnet endring i måleregler.

Leiligheten har utgang til terrasse. Dette arealet er medtatt i TBA (åpent areal)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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

### 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) |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig | 114        | 30         |
| Garasje med leilighet                 | 86         | 77         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede             | Rolle         |
|------------|-----------------------|---------------|
| 29.11.2024 | Tom-Erik Lund         | Takstingeniør |
|            | Advokat Rune Stavenes | Kunde         |
|            | Anders Svindland      | Eier          |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                            | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------------|------------|
| 4626 ØYGARDEN | 43   | 308  |      | 0    | 1120 m <sup>2</sup> | Utrekning basert på skylddeling. | Eiet       |

#### Adresse

Nygårdsvegen 129

#### Hjemmelshaver

Svindland Anders, Hansen Trude Solsvik

#### Kommentar

Det er avvik mellom matrikkelinformasjon og skylddeling fra 1965. Matrikkelen oppgir 899,50 kvm. I skylddelingen er det oppgitt 1 190 kvm. Det ble gitt bort 70 kvm til brn 307 i 1995, og arealet er regnet ut til 1 120 kvm.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på Brattholmen i Øygarden Kommune.

Fra boligen er det kort avstand til sjø og bademuligheter, samt kort avstand til Sartor senter med en rekke butikker og servicetilbud.

Fra eiendommen tar det ca. 20 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 15 minutter til Bergen Togstasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.

Til garasje med leilighet er det i følge eier egen septiktank.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Boligbebyggelse.

Eiendommen er ikke detaljregulert.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

### Om tomten

Eiendommen måler 1 120 kvm, og er opparbeidet med gruset plass.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett
- tvangssalg besluttet

Heftelser:

- avtale om samvirke vedk. vertikaldelt bolig på eiendom
- bestemmelse om kloakkledning
- pantedokument
- utleggsforretning

Grunndata:

- registrering av grunn
- målebrev med overføring av areal
- omnummerering ved kommuneendring

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

1 850 000

### År

2006

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                        | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring               |            | Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift            | 16.12.2024 | Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendom.no                                                                                                                   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Norges Eiendommer           | 16.12.2024 | Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.                                                                                                                    | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Situasjonskart              | 16.12.2024 | Kart hentet fra www.seeiendom.no                                                                                                                                 | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport | 29.11.2024 | Mottatt fra advokat.                                                                                                                                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger                   | 29.11.2024 | Mottatt fra advokat.                                                                                                                                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Offentlige planer           | 29.11.2024 | Mottatt fra advokat.                                                                                                                                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tidligere takst             | 29.11.2024 | Mottatt fra advokat.                                                                                                                                             | Gjennomgått      |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 27.12.2024 |           |
| 2       | 10.02.2025 |           |
| 3       | 11.02.2025 |           |
| 4       | 11.02.2025 |           |
| 5       | 11.02.2025 |           |
| 6       | 12.03.2025 |           |
| 7       | 21.03.2025 |           |
| 8       | 21.03.2025 |           |
| 9       | 21.03.2025 |           |



# 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/HE1076>

## 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

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/196446-1/200  
10.04.2006

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 1 850 000

F.NR:

IDEELL: 1/2

F.NR:

IDEELL: 1/2

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1967/3327-1/50  
27.06.1967

#### ERKLÆRING/AVTALE

Overenskomst om samvirke vedk. vertikaldelt bolig på eiend.

1994/14397-2/50  
22.12.1994

#### BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

RETTIGHETSHAVER: KNR:1246 GNR:43 BNR:572

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:43 BNR:150

**Tinglyste pengeheftelser er fjernet av personvern hensyn.**

### GRUNNDATA

1965/205191-1/50  
27.10.1965

#### REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4626 GNR:43  
BNR:3

1995/12202-1/50  
06.11.1995

#### MÅLEBREV

Grensejustering hvor 70,0 m2 er overført fra bnr 308 til bnr 307.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/169679-1/200  
01.01.2020 00.00

#### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1246 GNR:43 BNR:308

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.





# Husleigekontrakt



Denne leigekontrakten regulerer, saman med husleigelova, leigaren og utleigaren sine rettar og plikter i leigeforholdet. Ved leige av husrom, skal det skrivast kontrakt.

De kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skal skrivast ut i minst to eksemplar og skal underskrivast av utleigar(ar) og leigetakar(ar).

Det kan ikkje avtalast noko som er mindre gunstig for leigetakaren enn det som følgjer av husleigelova.

Ved digital utfylling kan de også signere med Bank-ID, i **Postens løysing for e-signering**.

Les meir om leige av bustad på [www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie](http://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie)



## 1. Partane i avtalen

**!** Dersom leietakar eller utleigar er under 18 år, må ein fullmechtig underteikne avtalen.

### Utleigar(ar)

Namn:

Adresse:

Postnr./stad:

E-post:

Tlf.nr.:

Fødselsdato/org.nr.:

### Utleigars evt. fullmechtig eller utleigar nummer to (stryk det som ikkje passar)

Namn:

Adresse:

Postnr./stad:

E-post:

Tlf.nr.:

Fødselsdato/org.nr.:

### Leietakar(ar)

**!** Er det fleire enn to leietakarar, bruk eige ark. Leietakarane er solidarisk ansvarlege overfor utleigar, og alle må skrive under kontrakten.

Namn:

Adresse:

Postnr./stad:

E-post:

Tlf.nr.:

Fødselsdato/org.nr.:

### Leietakarens evt. fullmechtig eller leietakar nummer to (stryk det som ikkje passar)

Namn:

Adresse:

Postnr./stad:

E-post:

Tlf.nr.:

Fødselsdato/org.nr.:



## 2. Egedomen

Adresse:

Nygårdsvegen 129 5350 Biri/Helmer

Gr. nr.:

Br. nr.:

Seksjonsnr.:

Leilighetsnr.:

Kommune:

## 3. Leieavtalen gjeld



A: Hus eller leilighet



B: Lofts- eller sokkelbustad i einebustad eller husvære i tomannsbustad der utleigar bur i same hus



C: Eitt bustadrom der leigetakaren etter avtalen har tilgjenge til ein annan sin bustad



Leigetakar har færre rettar enn vanleg, m.a. innskrenka oppseingsvern.  
Sjå husleigelova §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 andre ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.



D: Bustad som utleigaren sjelv har brukt som eigen bustad, og som blir leigd ut som følge av mellombets fråvær på inntil fem år.



Leigetakar har færre rettar enn vanleg. Sjå husleigelova § 11-4



E: Lager/anna lokale

Mengde rom: 3

Bad ☒

Kjøken ☒

Antall buer: 1

Talet på parkeringsplassar: 2

### Husrommet blir leigd ut:



Møblert



Umøblert



Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

## 4. Avtalt husleige



Forutan straum/oppvarming og/eller vatn/avløp er det ikkje tillate å krevje betaling utover avtalt husleige.

Avtalt husleige per måned er kroner: 11000

Leiga blir betalt forskuddvis kvar måned innan denne datoen: 20

Leiga blir betalt til dette kontonummeret:



#### 4. Avtalt husleige forts.

##### Straum og oppvarming



A: Inkludert i leiga



B: Blir betalt i tillegg samtidig med leiga. Det blir berekna eit forskot kvar månad. Forskota blir avrekna minst éin gong i året, og utleigar dokumenterer dei faktiske kostnadene.

Forskot per månad er kr: .....



C: Ikkje inkludert i leiga.

Leigetakar har eigen målar og må teikne eige abonnement, frå dato: .....

##### Vass- og avlaupsavgifter



A: Inkludert i leiga



B: Blir berekna etter målt forbruk. Det blir berekna eit forskot kvar månad som forfell saman med leiga. Forskota blir avrekna minst éin gong i året, og utleigar dokumenterer dei faktiske utgifter til vatn og avlaup.

Forskot per månad er kr: .....

##### TV/Internett



Kabel-TV er inkludert



Internett er inkludert

#### 5. Forma og varigheita til leigeforholdet



##### A: Tidsubestemt avtale

Leigeforholdet løper til det blir sagt opp av éin av partane, og startar (dato og klokkeslett): .....

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): 3

Eller



##### B: Tidfesta avtale



Ein tidfesta leigeavtale kan etter husleigelova ikkje vere kortare enn 3 år. Viss avtalen gjeld lofts- eller sokkelbustad i einebustad eller bustad i tomannsbustad, og utleigaren bur i same hus (jf. punkt 3B) kan minstetida vere 1 år. Lovas reglar om minstetid gjeld ikkje for kontraktar som gjeld utleige av bustad som utleigar sjølv har brukt som eigen bustad, og som blir leigd ut ved mellombels fråvær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).

Leigeforholdet startar (dato og klokkeslett): .....

Leigeforholdet opphøyrer utan oppseiing (dato og klokkeslett): .....



Kryss her viss partane har avtalt ein gjensidig oppseiingsrett. Fristen blir rekna frå den første dagen i den følgjande måneden, og er på (talet på månader): 3



Kryss her viss avtalen ikkje kan seiast opp av nokon av partane i den avtalte perioden.



## 5. Forma og varigheita til leigeforholdet forts.

### B: Tidfesta avtale - Viss kortare oppseilingsfrist

! Kortare leigetid enn minimumet til laga 3 og 1 år kan avtalast. Grunngivinga må vere skriftleg for å gjelde.

☐ A: Når leigeperioden stansar, skal husrommet brukast som bustad av utleigar sjølv, eller andre som høyrer til utleigaren sin husstand.

☐ B: Utleigar har annan sakleg grunn for tidsavgrensinga.  
Spesifiser: .....

## 6. Depositum/garanti

! Utleigar dekkjer kostnadene til skiping av depositumkonto. Depositum/garanti kan maksimalt vere på 6 månader leige.

? Leigar betalar inn depositum eller stiller garanti som sikkerheit for skuldig leige, skadar på rom/inventar, manglande reingjering ved utflytting og andre krav i samband med avtalen.



### A: Depositum

Depositum på kr: 20000

Depositumkonto (kontonummer):

Eller



### B: Garanti

Garanti på kr: .....

Garantierklæring (vedlagt) utskreven av: .....

## 7. Ordensreglar

! Leietakaren må behandle husrommet med tilbørlig omsorg og elles i samsvar med avtalen. Leietakaren må følgje vanlege ordensreglar og rimelege påbod frå utleigar.

Er dyrehald tillate?

☐ Nei

☒ Ja

Viss ja, kva for dyr? *Rett*

Er røyking inne tillate?

☒ Nei

☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser: .....

## 8. Utkasting og særleg tvangsgrunnlag

! Leietakaren godtek at utkasting (tvangsfråviking) kan krevjast viss leiga ikkje blir betalt innan 14 dagar etter at skriftleg varsel i høve til tvangsfullbyrdingslova § 4-18 er sendt. Varselet kan sendast tidlegast på forfallsdagen, jf. same loyves § 13-2, 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli kraud dersom krauet ikkje blir oppfylt, og at utkasting kan unngåast dersom leiga blir betalt med renter og kostnader for utkastinga blir gjennomført. Leietakaren godtek at utkasting kan krevjast når leigetida er løptaper ut, jf. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdingslova.



### 9. Særskilt vilkår

- ! Når det er tatt eit atterhold om at ein bustad blir leigd ut «som han er» betyr det at leigetakaren overtek mykje av risikoen for at bustaden kan ha skjulte manglar. Viss leigetakaren oppdagar manglar etter avtaleinngåinga er det normalt ikkje eit kontraktsbrøt med mindre utleigar har gitt feil eller manglande opplysningar eller dersom bustaden er i vesentleg dårlegare stand enn det leigetakar hadde rimeleg grunn til å forvente ut frå leigesummen og andre forhold.

☒ Bustaden blir leigd ut 'som han er'

Anna - Spesifiser:

Ny Kontrakt som gjeldar fra 01.01.22

### 10. Talet på eksemplar/vedlegg

Talet på eksemplar: 5

Talet på vedlegg: 5

### 11. Underskrifter

- ! Ved digital utfylling kan de også signere med Bank-ID, i Postens løysing for e-signering. Forbrukarrådet oppfordrar begge partane til å lese gjennom heile avtalen før han blir signert.

Stad: Brattvollmen

Dato: 12/2/21

Utleigars/fullmaktshavers underskrift:

Leigetakars/fullmaktshavers underskrift:

Utleigars underskrift (viss fleire):

Leigetakars underskrift (viss fleire):

- ! Reglar og praksis på området kan endrast, og det kan vere periodar der innhaldet i kontraktane ikkje er oppdaterte. Forbrukarrådet fraskriv seg eitkvart mogleg ansvar for feil, utelatingar eller mangelfulle oppdateringar.



## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                               |                    |                                   |
|------------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 43, Bruksnr 308       | <b>Kommune:</b>    | 4626 Øygarden                     |
| <b>Adresse:</b>        |                               | <b>Grunnkrets:</b> | 408 Arefjord-Bratholmen/Snekkevik |
| <b>Veiadresse:</b>     | Nygårdsvegen 129, gatenr 1067 | <b>Valgkrets:</b>  | 8 Brattholmen                     |
|                        | 5350 Brattholmen              | <b>Kirkesogn:</b>  | 7130103 Foldnes sokn              |
| <b>Oppdatert:</b>      | 12.11.2019                    | <b>Tettsted:</b>   | 5352 Knarrevik/Straume            |

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Bergmyr            | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 27.10.1965         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 899,5 kvm          | <b>Skyld:</b>          | 0,01 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>                          | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|--------------------------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning:    | 01.03.2021 | Avgiver      | 4626/43/760      | -73,9               |
|                                      | Matrikkelført: | 01.03.2021 | Berørt       | 4626/43/308      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/759      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Mottaker     | 4626/43/150      | 73,9                |
| Annen forretningstype                | Forretning:    | 01.03.2021 | Berørt       | 4626/43/270      | 0,0                 |
|                                      | Matrikkelført: | 01.03.2021 | Berørt       | 4626/43/307      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/308      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/355      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/760      | 0,0                 |
| Omnummerering                        | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 4626/43/308      | 0,0                 |
|                                      | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Oppmålingsforretning                 | Forretning:    | 07.02.2011 | Avgiver      | 4626/43/150      | -704,4              |
|                                      | Matrikkelført: | 29.03.2011 | Berørt       | 4626/43/171      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/172      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/270      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/307      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/308      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/355      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/759      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Mottaker     | 4626/43/760      | 704,4               |
| Annen forretningstype                | Forretning:    | 07.02.2011 | Berørt       | 4626/43/150      | 0,0                 |
|                                      | Matrikkelført: | 28.03.2011 | Berørt       | 4626/43/171      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/172      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/270      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/307      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/308      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/355      | 0,0                 |
|                                      |                |            | Berørt       | 4626/43/542      | 0,0                 |
| Grensejustering                      | Forretning:    | 10.10.1995 | Avgiver      | 4626/43/308      | -70,0               |
|                                      | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 4626/43/307      | 70,0                |
| Skylddeling                          | Forretning:    | 27.10.1965 | Avgiver      | 4626/43/3        | 0,0                 |
|                                      | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 4626/43/308      | 0,0                 |

| Bebyggelsesarealer mv., antall boenheter                                  |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------|-------------------|------|-------|-------|--------|
| Bygning 1 av 3: Enebolig                                                  |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:                                     |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Adresse                                                                   | Nr                                   | Type          | BRA                  | Kjøkkenkode       | Antall rom        | Bad  | WC    |       |        |
| Nygårdsvegen 129                                                          | H0201                                | Bolig         | 158,0                | Kjøkken           | 3                 | 1    | 1     |       |        |
| Bygningsopplysninger:                                                     |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Næringsgruppe:                                                            | Bolig                                | Bebygd areal: | 87,0                 | Rammetillatelse:  | 13.03.2017        |      |       |       |        |
| Bygningsstatus:                                                           | Igangsettingstillatelse              | BRA bolig:    | 158,0                | Igangset.till.:   | 13.03.2017        |      |       |       |        |
| Energikilde:                                                              | Elektrisitet                         | BRA annet:    |                      | Ferdigattest:     |                   |      |       |       |        |
| Oppvarming:                                                               |                                      | BRA totalt:   | 158,0                | Midl. brukstil.:  |                   |      |       |       |        |
| Avløp:                                                                    | Offentlig kloakk                     | Har heis:     | Nei                  | Tatt ibruk (GAB): |                   |      |       |       |        |
| Vannforsyning:                                                            | Tilkn. off. vannverk                 |               |                      | Antall boliger:   |                   |      |       | 1     |        |
| Bygningsnr:                                                               | 300641538                            |               |                      | Antall etasjer:   |                   |      |       | 2     |        |
| Etasjeopplysninger:                                                       |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Nr                                                                        | Ant. boliger                         | BRA:          | Bolig                | Annet             | Totalt            | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
| H01                                                                       |                                      |               | 79,0                 |                   | 79,0              |      |       |       |        |
| H02                                                                       | 1                                    |               | 79,0                 |                   | 79,0              |      |       |       |        |
| Kontaktpersoner:                                                          |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Rolle                                                                     | Navn                                 |               | Fødselsnr. / Org.nr. |                   |                   |      |       |       |        |
| Kontaktperson                                                             | Hansen Trude Solsvik                 |               | 070880               |                   |                   |      |       |       |        |
| Kontaktperson                                                             | Svindland Anders                     |               | 090577               |                   |                   |      |       |       |        |
| Kulturminner:                                                             |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen.                               |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Bygning 2 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)    |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:                                     |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Adresse                                                                   | Nr                                   | Type          | BRA                  | Kjøkkenkode       | Antall rom        | Bad  | WC    |       |        |
| Nygårdsvegen 129                                                          | H0101                                | Bolig         |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Bygningsopplysninger:                                                     |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Næringsgruppe:                                                            | Ikke oppgitt                         | Bebygd areal: |                      | Rammetillatelse:  |                   |      |       |       |        |
| Bygningsstatus:                                                           | Tatt i bruk                          | BRA bolig:    |                      | Igangset.till.:   |                   |      |       |       |        |
| Energikilde:                                                              |                                      | BRA annet:    |                      | Ferdigattest:     |                   |      |       |       |        |
| Oppvarming:                                                               |                                      | BRA totalt:   |                      | Midl. brukstil.:  |                   |      |       |       |        |
| Avløp:                                                                    |                                      | Har heis:     | Nei                  | Tatt ibruk (GAB): |                   |      |       |       |        |
| Vannforsyning:                                                            |                                      |               |                      | Antall boliger:   |                   |      |       | 1     |        |
| Bygningsnr:                                                               | 175592202                            |               |                      | Antall etasjer:   |                   |      |       | 1     |        |
| Etasjeopplysninger:                                                       |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Nr                                                                        | Ant. boliger                         | BRA:          | Bolig                | Annet             | Totalt            | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
| H01                                                                       | 1                                    |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Kulturminner:                                                             |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen.                               |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering) |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:                                     |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Adresse                                                                   | Type                                 |               | BRA                  | Kjøkkenkode       | Antall rom        | Bad  | WC    |       |        |
| Ingen registrert adresse                                                  | Unummerert bruksenhet                |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Bygningsopplysninger:                                                     |                                      |               |                      |                   |                   |      |       |       |        |
| Næringsgruppe:                                                            | Annet som ikke er næring             |               | Bebygd areal:        |                   | Rammetillatelse:  |      |       |       |        |
| Bygningsstatus:                                                           | Bygning godkjent for riving/brenning |               | BRA bolig:           |                   | Igangset.till.:   |      |       |       |        |
| Energikilde:                                                              |                                      |               | BRA annet:           |                   | Ferdigattest:     |      |       |       |        |
| Oppvarming:                                                               |                                      |               | BRA totalt:          |                   | Midl. brukstil.:  |      |       |       |        |
| Avløp:                                                                    |                                      |               | Har heis:            | Nei               | Tatt ibruk (GAB): |      |       |       |        |
| Vannforsyning:                                                            |                                      |               |                      |                   | Antall boliger:   |      |       |       |        |



Bygningsnr: 175678107

Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

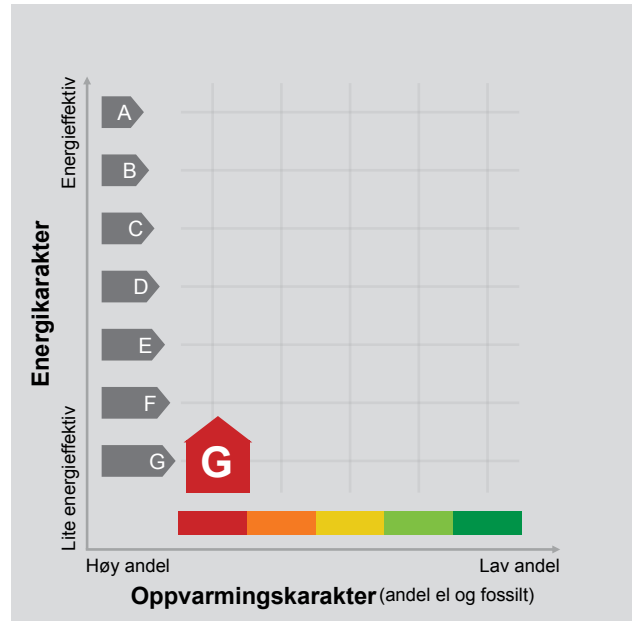
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Nygårdsvegen 129        |
| Postnummer        | 5350                    |
| Sted              | BRATTHOLMEN             |
| Kommunenavn       | Øygarden                |
| Gårdsnummer       | 43                      |
| Bruksnummer       | 308                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 175592202               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-77987 |
| Dato              | 11.02.2025              |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus                     |
| <b>Bygningstype:</b>            | Tomannsbolig vertikal delt |
| <b>Byggeår</b>                  | 1965                       |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre                        |
| <b>BRA:</b>                     | 144                        |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3                          |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei                        |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei                        |

### Teknisk installasjon

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Ved     |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

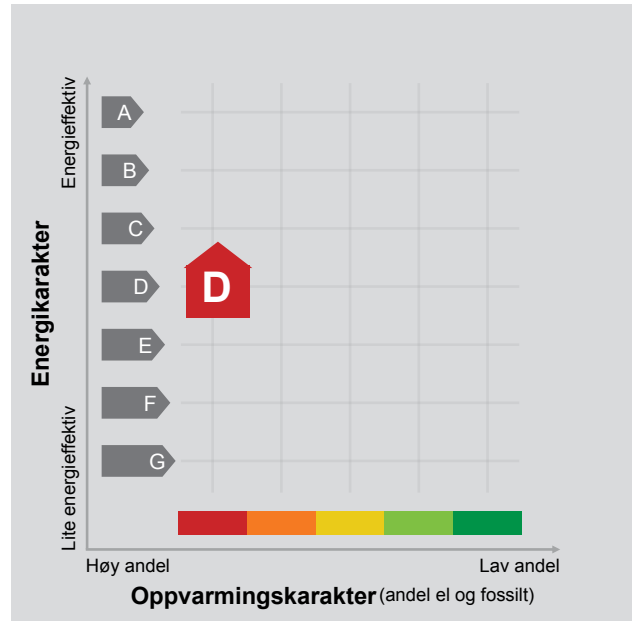
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Nygårdsvegen 129        |
| Postnummer        | 5350                    |
| Sted              | BRATTHOLMEN             |
| Kommunenavn       | Øygarden                |
| Gårdsnummer       | 43                      |
| Bruksnummer       | 308                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 300641538               |
| Bruksenhetsnummer | H0201                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-77989 |
| Dato              | 11.02.2025              |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2019         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 81           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon    |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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



### **Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

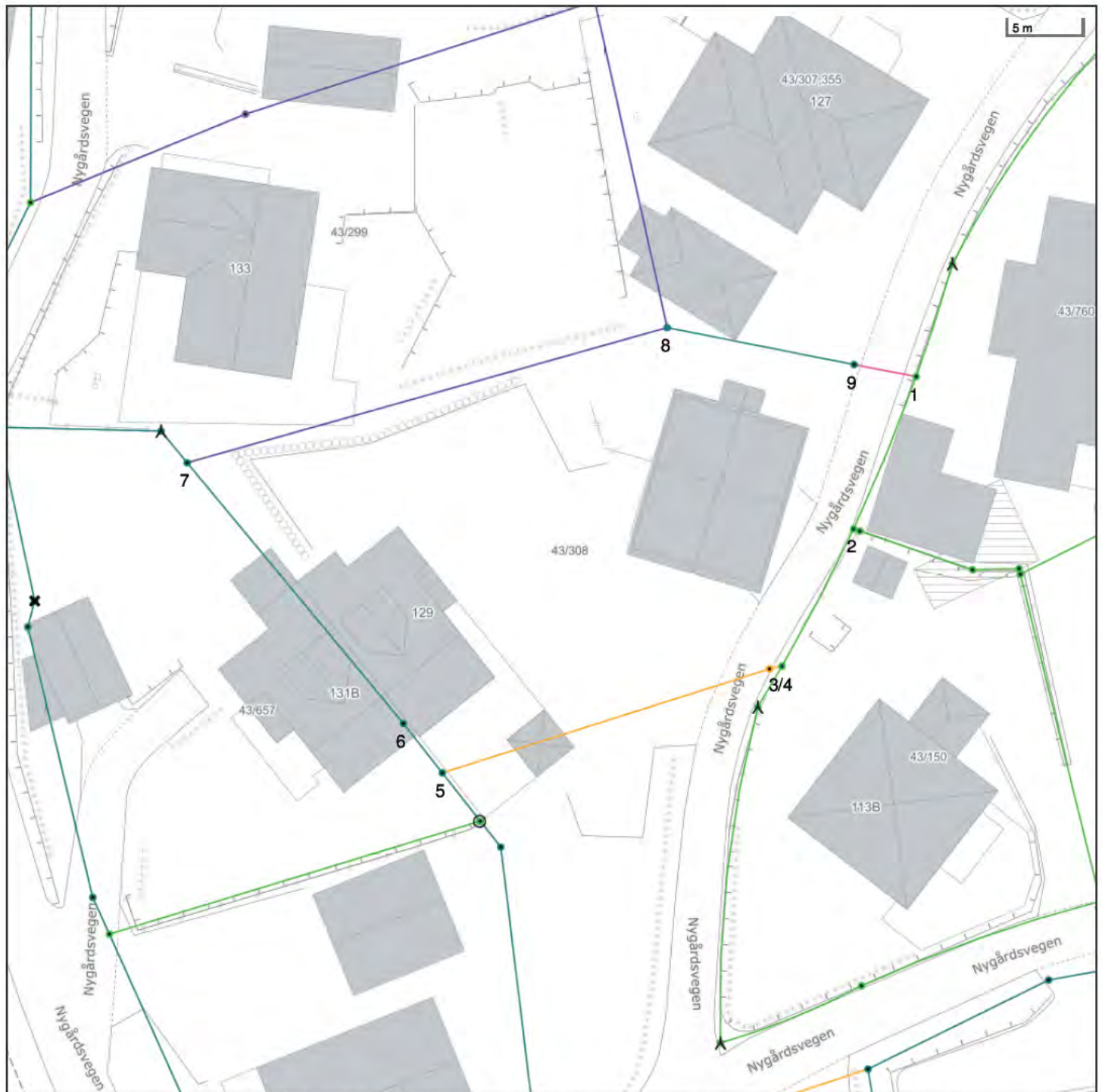
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



# Eiendomskart for eiendom 4626 - 43/308//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

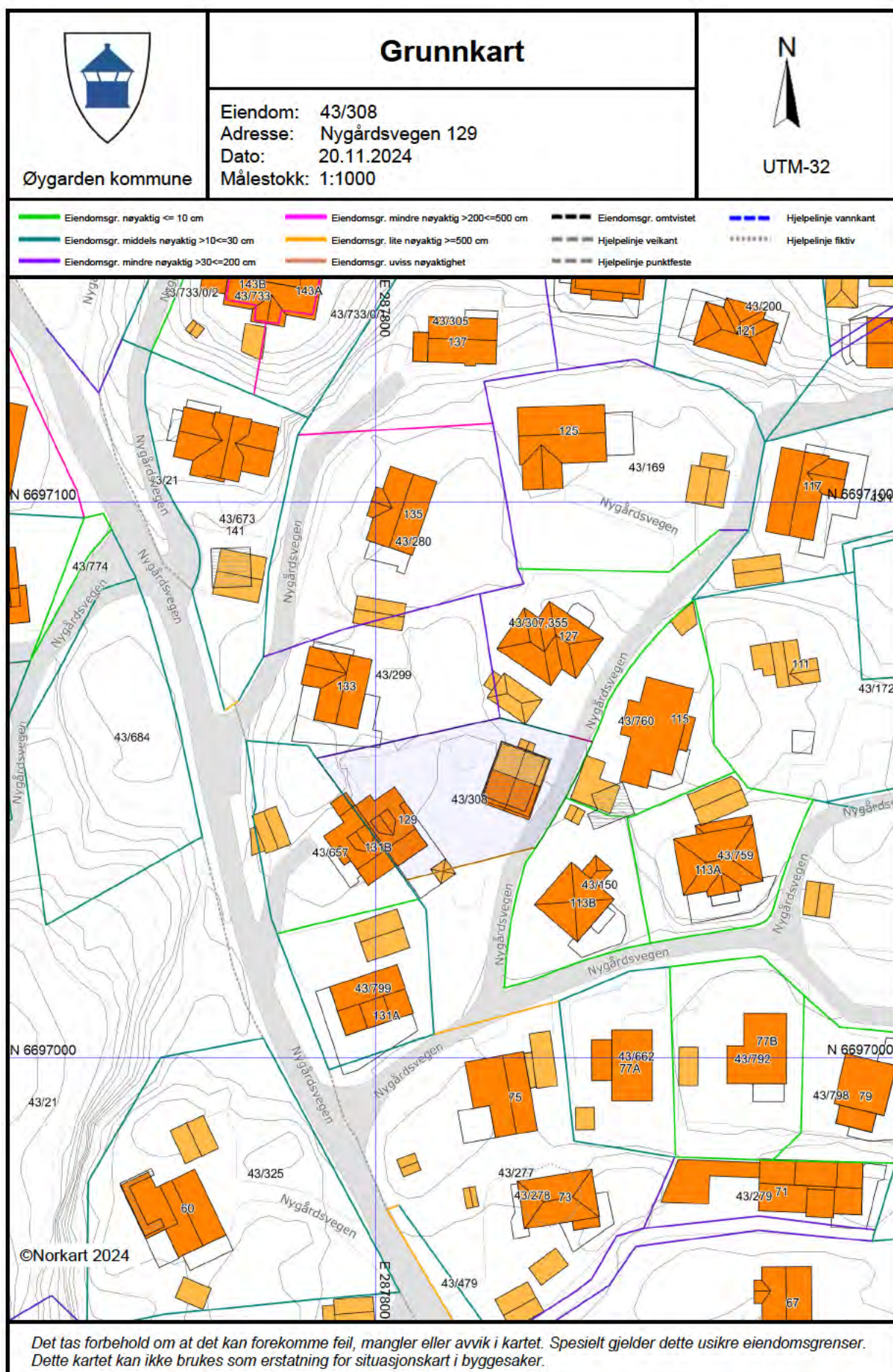
|                               |                                                  |                                |                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet               |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |                       |                     |      |            |     |           |
|----------------------|-----------------------|---------------------|------|------------|-----|-----------|
| Areal                | 899,50 m <sup>2</sup> | Arealmerknad        |      |            |     |           |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem       | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6697048,67 | Øst | 287815,08 |

| Grensepunkter |                |               |            |                       |                             | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|----------------|---------------|------------|-----------------------|-----------------------------|------------------|--------|
| #             | Nord           | Øst           | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype             | Lengde           | Radius |
| 1             | 6697056,95     | 287839,11     | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                 | 4,29             |        |
| 2             | 6697046,894008 | 287834,266488 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 11,17            | 121,68 |
| 3             | 6697037,89     | 287828,88     | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                 | 10,50            | 125,24 |
| 4             | 6697037,76     | 287828,02     | 500 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 0,87             |        |
| 5             | 6697032,02     | 287805,45     | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                 | 23,29            |        |
| 6             | 6697035,52     | 287803,01     | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 4,27             |        |
| 7             | 6697054,01     | 287789,4      | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                 | 22,96            |        |
| 8             | 6697061,25     | 287822,44     | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Gjerdestolpe (82)           | 33,82            |        |
| 9             | 6697058,01     | 287834,95     | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 12,92            |        |









# Øygarden kommune

**Adresse:** Ternholmvegen 2, 5337 RONG

**Telefon:** 55097339

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

| Kommunenr. | 4626                               | Gårdsnr. | 43 | Bruksnr. | 308 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Adresse    | Nygårdsvegen 129, 5350 BRATTHOLMEN |          |    |          |     |          |  |             |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

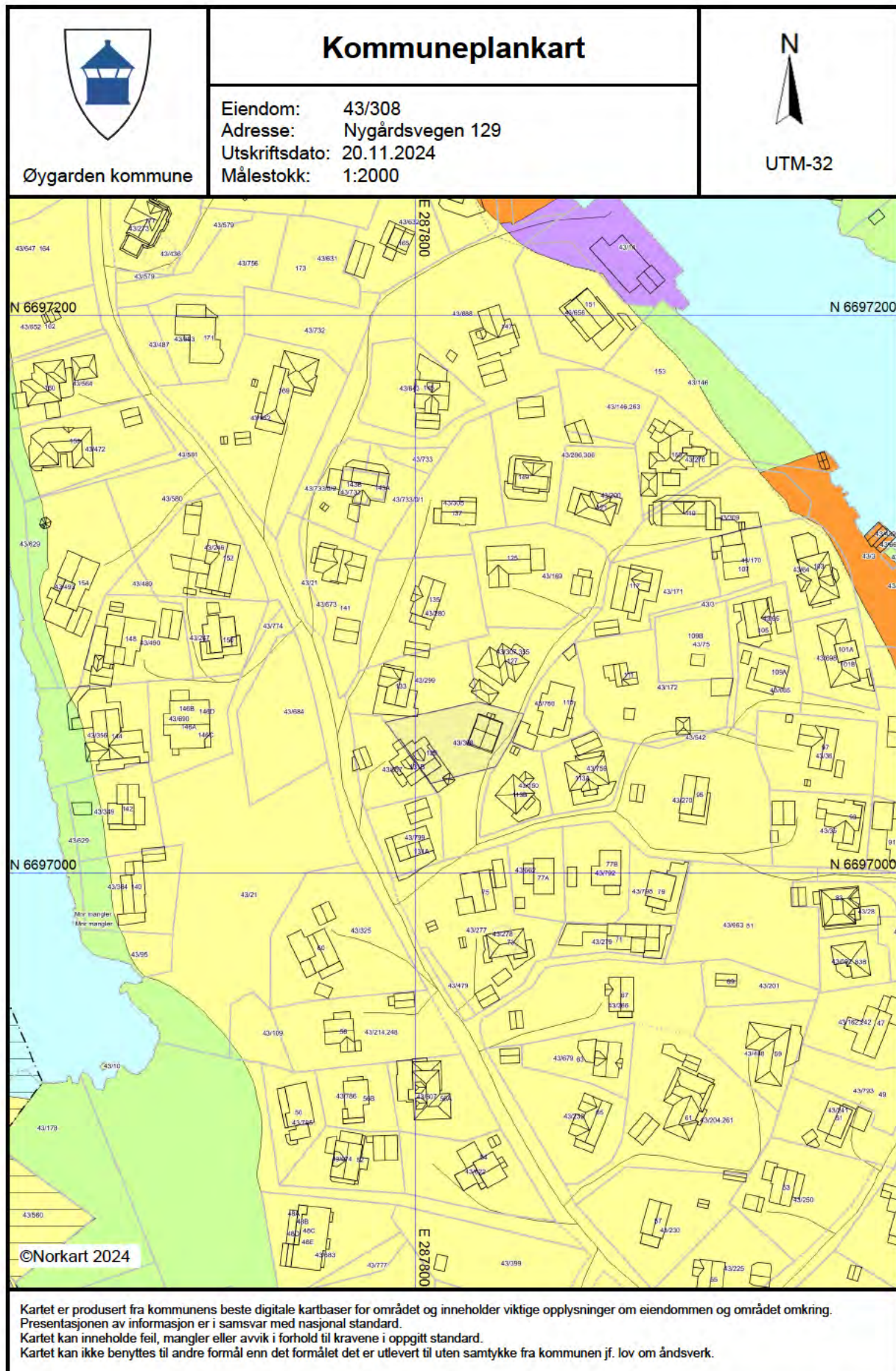
### Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 124620130020                                                                                                                                                                                |
| <b>Navn</b>           | 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)                                                                                                                                          |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                     |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 18.06.2015                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf">https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 899 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende                                                                                                           |



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - fremtidig

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler*

-  LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*

-  Sikringsonegrense
-  Detaljeringsgrense
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende



ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: ØyVAR AS

|            |                                    |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|------------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4626                               | Gårdsnr. | 43 | Bruksnr. | 308 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Nygårdsvegen 129, 5350 BRATTHOLMEN |          |    |          |     |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Hordaland  
15 AUG. 1965  
landbruksselskap

## Skyldskifte

Ons dag den 23 juni 1965 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Snekkevik

g.nr. 43 b.nr. 3 med skyld mark 0,04 i Fjell

herad. Skyldskifte er kravt av Ingvald Högöy

som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld<sup>1)</sup>.

Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, ~~månn~~ månn

~~månn~~

Ved tenesta møtte ~~for selgjaren~~ møtte sonen Magne Högöy

Av partane:<sup>2)</sup> som kjøpar møtte Oddvar Nilsen, Froskemannskolen

Håkonsvern.

Av grannane:<sup>3)</sup>

Mennene valde til formann M. H. Snekkevik.

Om den ~~fra~~ fraskilde luten ~~luten~~ av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.<sup>4)</sup> Areal: Dyrka jord        dekar, naturleg eng og kulturbeite        dekar, produktiv skog        dekar, anna areal 1190 m<sup>2</sup> ~~m<sup>2</sup>~~ I alt 1,2 dekar.

2. Grenser:<sup>5)</sup>

Denne tufta grensar i vest til den idag fraskilde  
parsell Torvstad og det same i nord. Skiftelina tek til  
i det søraustre hjørne av nevnte parsell, og fylgjer  
denne grense i nordleg retn. 29,2 m. til merkestein, vidare  
nord til vest 26 m. til + i skrått berg, Herfra austleg

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fraskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

2) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskriveren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

3) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for utrivande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

4) Oppgave over arealet m. m. til den fraskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

5) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigarenen ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølv markeskillet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

Rett kopi bekreftes





retn. 32,4 m. til + i jordfast stein, og vidare aust til  
nord 19,8 m. til mmm + i stor stein. Her forlet den grensa mmm  
mot Torvstad og går i vest-sydvestleg retn. fylgjande ein  
gangsti 42,5 m. til + i jordfast flat stein, og vidare sør mmm  
til vest 21 m. til + i stein ved vegen, og fylgjer denne i  
vestleg retn. 7,5 m. til utgangspunktet.

Kjøparen har gjerdeplikt kring parsellen.

Han har rett til veg frå byggetufta til Nygårdsvegen og  
vidare til Riksvegen mot å ta del i vedlikehaldet av  
Nygårdsvegen.



1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Nei.
2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så my-  
kje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei.
3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker  
i den eigedomen som vert delt? Nei.



4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket?

Ja.

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet?

Nei.

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget?

Byggetuft

7. eller vert egedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821?

Nei.

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Likvel har vi samtykket til det som er hopehav i utmark på den måten at~~

~~med den vi har funni vidare deling segnlaus<sup>1)</sup>~~

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 1 öre utan frådrag

Attverande skyld på hovudbølet er 4 öre

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjør: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbete dekar, produktiv skog dekar, anna areal dekar. I alt dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet<sup>2)</sup> Bergmyr

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjöparen

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslått, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtiding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at formannen skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

M. H. Snekkevik.  
sign.

Johs. N. Straume.  
sign.

Jens Lie  
sign.

Godteke :

Ingvald Högöy.  
sign.

<sup>1)</sup> Stryk det som ikkje høver.

<sup>2)</sup> Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)





Går til Fjell jordstyre<sup>1)</sup>

Fråsegn frå jordstyret:

.....  
.....  
.....  
.....

den 19

formann.

sekretær.

Går til ..... landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....  
.....  
.....

**Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har  
gjeve samtykkje til fradelinga og salet.**

**Bergen, 13/9 1965.**

*B.f.*

den 19

formann.

*Pant E. Moberg*  
fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. 43 b.nr. 308

<sup>1)</sup> Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.





**TILLEGG TIL  
SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA**

**MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA**

Eiendom: Gnr. 43 bnr. 308 i Øygarden kommune

Adresse: Nygårdsvegen 129, 5350 Brattholmen

Dette er et tvangssalg gjennom Hordaland tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten).

Kjøpesummen skal betales til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Rune Stavenes.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers conti i norsk finansinstitusjon.

Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager.

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 12,5 %.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 1 måneds ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

**Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.**

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
budgivers underskrift

**LEGITIMASJON AV BUDGIVER**

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort, eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.

Sted \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
budgivers underskrift



## BUDSKJEMA

Deres bud sendes til medhjelper

**ADVOKAT RUNE STAVENES**

postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen, e-post [rune@kyrre-bergen.no](mailto:rune@kyrre-bergen.no), mobil 913 00 417

### TILBUDET ER BINDENDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Budgiver 1:             | Budgiver 2:           |
| Pers.nr. (11 siffer):   | Pers.nr. (11 siffer): |
| Adr.:<br>Postnr./-sted: | Telefon:              |
| Telefon:                | E-post:               |
| E-post:                 |                       |

#### Salgsobjekt

Adr. Nygårdsvegen 129, 5350 Brattholmen

BUD kr. \_\_\_\_\_

Gnr. 43 bnr. 308 i Øygarden kommune

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

#### Finansiering

#### Finansieringsinstitusjoner

Egenkapital kr. \_\_\_\_\_

1. \_\_\_\_\_

Lånekapital kr. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon: \_\_\_\_\_

### HUSK Å SENDE INN GYLDIG FINANSIERINGSBEVIS!

#### BUDET ER BINDENDE:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende pga. mangler. Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgiver fra sine bud. Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgiver fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet. I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgiver underskrift:

Dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

*Sammen med budskjemaet skal også innsendes  
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"  
i signerte eksemplarer sammen med gyldig finansieringsbevis.*