



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 ²	81 m ²
Eksternt bruksareal (bra-b)		82 m ²
Terrasse- og balkongareal (tba)	76 m ²	20 m ²



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 tidsbestemte 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 like fullt 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 m² eiende tomt. Iflg. opplysningene fra matrikkelen er arealet 899,5 m². Medhjelper har fått overlevert skyldskifte datert 13.09.1965, jfr. vedlegg 11. Her fremgår et areal på 1.190 m². Det er senere avgitt et areal på 70 m² til bnr. 307, slik at dagens størrelse på eiendommen er 1.120 m².

Stor terrasse på 70 m² 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 ²	81 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)		82 m ²
SUM BRA	144 m²	163 m²
Terrasse- og balkongareal (TBA)	76 m ²	20 m ²

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.

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 konesjonsplikt.

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

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

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
	Sum	kr	6 261 090

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

Det tas forbehold om endring i tinglysningssetser.

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. Nekte 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 målereglene 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 godkjennelse, og om godkjennelse 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

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 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 12127-1738

Referansennummer: 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

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 varmesolering 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 ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
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](#)

Halvpert 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.

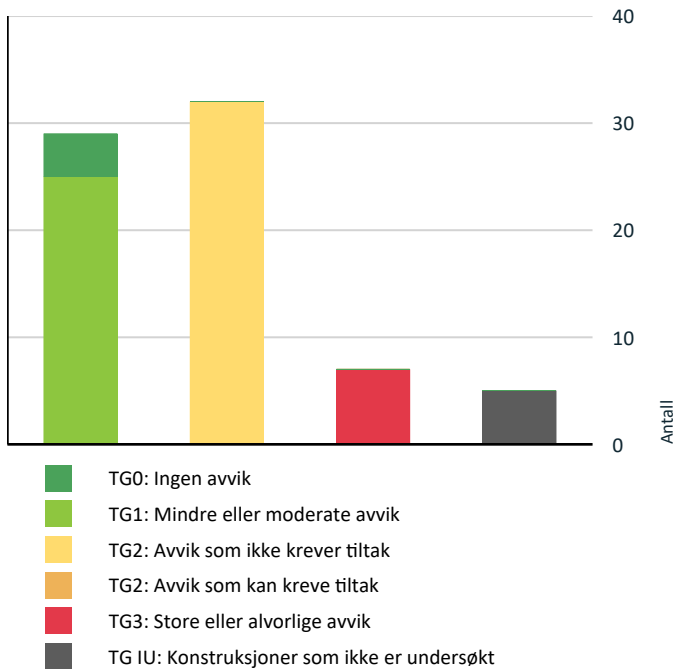
Det foreligger ikke ferdigattest.

Garasje med leilighet

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

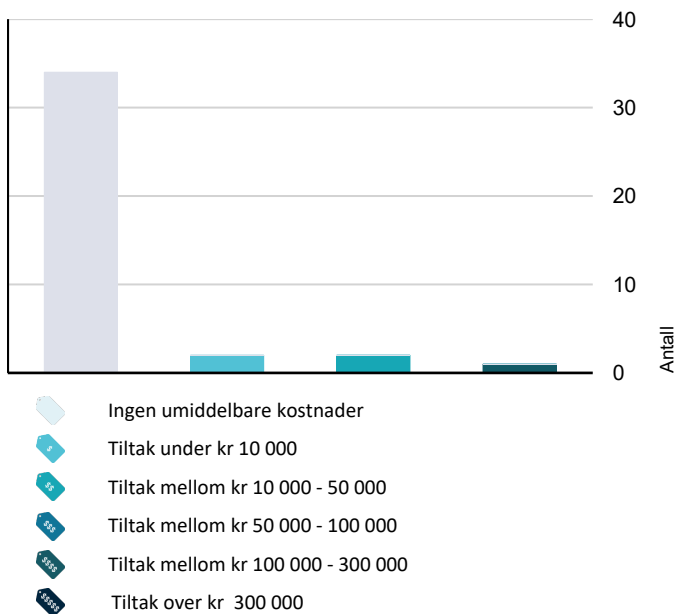
Sammendrag av boligens tilstand

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 befaringdagen 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.

Halvpart 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 > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring 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 1U 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 tekket 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 tekkingens 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 snøfangere 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 ferdsel. 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 inspisert fra takluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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 værpåkjening, 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 observert 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 tekket 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.

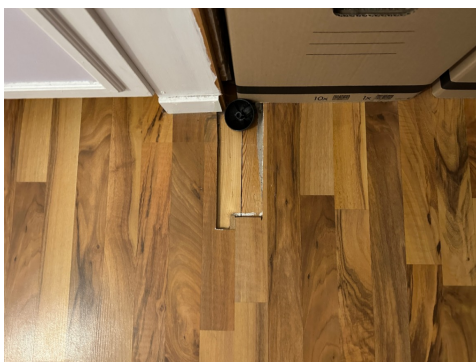
Det er observert knirk i flere gulv.

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 IU 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.

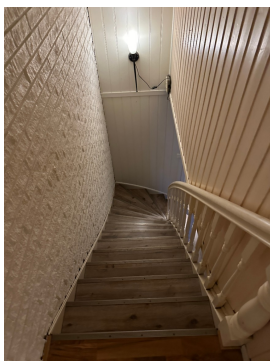
Vurdering av avvik:

- 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 tilfredsstillende 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 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

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, baderomsplater 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, stålvaske 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 > TOALETTROM

! 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 befaringdagen.

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 sikringskapp med jordfeilautomater, plassert i gang.

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

Inntakssikringen er plassert på kryptloftet.

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, kontaktpunkter 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? Sjekk 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 sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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 bygnings sakkyndig 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 plastøpt 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 taktekkning:
- 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 tekkingsalder.

! 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



INNVENDIG

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, kjølfrysenskap, 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 befaringdagen.

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:

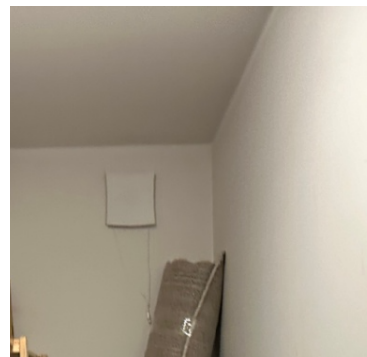
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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 sikringskap 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ikke besvart spørsmålet.
- 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.
- 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.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Eier har ikke besvart spørsmålet.
- 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

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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.

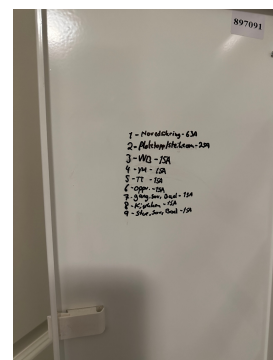
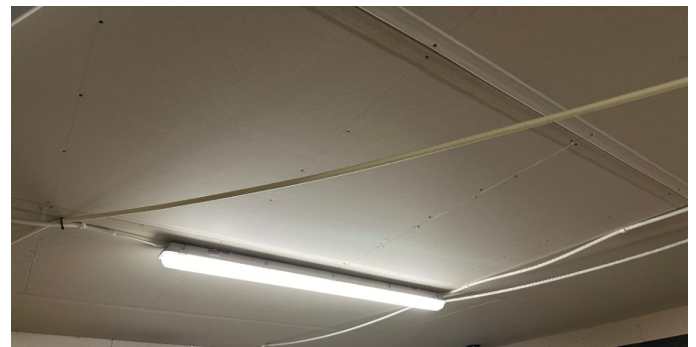
I garasje er det flere løse ledninger i himlingen som må festes. TG3.

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 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: 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 brannslukkingsutstyr 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 plaststøpt 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 m²/144 m²

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 m²

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	M ² PRIS
1 Bjørkelundvegen 17 ,5350 BRATTHOLMEN 213 m ² 2010 5 sov	19-04-2023	7 490 000	9 300 000		9 300 000	43 662
2 Nygårdsvegen 85 ,5350 BRATTHOLMEN 169 m ² 2004 3 sov	16-08-2021	7 190 000	6 830 000		6 830 000	40 414
3 Nygårdsvegen 133 ,5350 BRATTHOLMEN 139 m ² 1967 2 sov	01-08-2024	4 850 000	5 000 000		5 000 000	35 971
4 Tobrotet 32 ,5355 KNARREVIK 184 m ² 1999 4 sov	17-08-2020	6 150 000	6 600 000		6 600 000	35 870
5 Nygårdsvegen 133 ,5350 BRATTHOLMEN 139 m ² 1967 2 sov	25-07-2021	4 450 000	4 400 000		4 400 000	31 655
6 Nygårdsvegen 34 ,5350 BRATTHOLMEN 149 m ² 1976 4 sov	13-08-2020	3 900 000	4 650 000		4 650 000	31 208
7 Kleppahaugen 12 ,5350 BRATTHOLMEN 170 m ² 1971 5 sov	25-09-2024	4 990 000	5 160 000		5 160 000	30 353
8 Kleppahaugen 3 ,5350 BRATTHOLMEN 213 m ² 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, oppgitt av Øyvar	Kr.	28 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Halvpart 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
Sum teknisk verdi - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.	1 800 000

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
Sum teknisk verdi - Garasje med leilighet	Kr.	3 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 ²			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	
SUM	144				76
SUM BRA	144				

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 byggeteknisk 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 ²			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
SUM	81	82			20
SUM BRA	163				

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 byggeteknisk 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)
Halvpart 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 ²	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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	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 fra 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 dampsperreren 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HE1076>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/196446-1/200
10.04.2006

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 850 000

IDEELL: 1/2

F.NR:

IDEELL: 1/2

F.NR:

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

OMNUMMERING 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 tinglyssloven § 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 avtålast 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

1. Partane i avtalen

i Dersom leigetakar eller utleigar er under 18 år, må ein fullmechtig underteikne avtalen.

Utleigar(ar)

Namn: [redacted]

Adresse: *Nygardsvegen 129*

Postnr./stad: *5350 Brattvolden*

E-post:

Tlf.nr.: [redacted]

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:

Leigetakar(ar)

i Er det fleire enn to leigetakarar, bruk eige ark. Leigetakarane er solidarisk ansvarlege overfor utleigar, og alle må skrive under kontrakten.

Namn: [redacted]

Adresse: *Nygardsvegen 129*

Postnr./stad: *5350 Brattvolden*

E-post:

Tlf.nr.:

Fødselsdato/org.nr:

Leigetakarens evt. fullmechtig eller leigetakar nummer to (stryk det som ikkje passar)

Namn:

Adresse:

Postnr./stad:

E-post:

Tlf.nr.:

Fødselsdato/org.nr:

2. Egedomen

Adresse:

Nygårdsvegen 129 5350 Bredtveit

Gr. nr.:

Br.nr.:

Seksjonsnr.:

Leilighetsnr.:

Kommune:

3. Leigeavtalen gjeld

A: Hus eller leilighet

B: Lefts- 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. innskrensa 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 følgje av mellombets frávær 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:

Möblert

Umöblert

Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

Empty box for specifying special conditions.

4. Avtalt husleige



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

Avtalt husleige per måned er kroner: 11010

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: Tidsbestemt 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 lova 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:

Garanterklæring (vedlagt) utskreven av:

7. Ordensreglar

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

Er dyrehold tillate?

Nei

Ja

Viss ja, kva for dyr? *Reitt*

Er røyking inne tillate?

Nei

Ja

Andre forhold - Spesifiser:

.....

8. Utkasting og særleg tvangsgrunnlag

! Leigetakaren godtek at utkasting (tvangsfråviking) kan krevjast viss leiga ikkje blir betalt innan 14 dagar etter at skriftleg varsel i høve til tvangsfullbyringslova § 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 krouet ikkje blir oppfylt, og at utkasting kan unngåast dersom leiga blir betalt med renter og kostnader for utkastinga blir gjennomført. Leigetakaren godtek at utkasting kan krevjast når leigetida er løpt over ut, jf. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyringslova.

9. Særskilt vilkår

! Når det er tatt eit etterhold 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 løsning for e-signering. Forbrukerrådet oppfordrar begge partane til å lese gjennom heile avtalen før han blir signert.

Stad: Brattølnen Dato: 12/2/21

Utleigars/fullmaktshavars underskrift:

Leigetakers/fullmaktshavars underskrift:

Utleigars underskrift (viss fleire):

Leigetakers underskrift (viss fleire):

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

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

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

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

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:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
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

Bebyggelsens arealer 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:

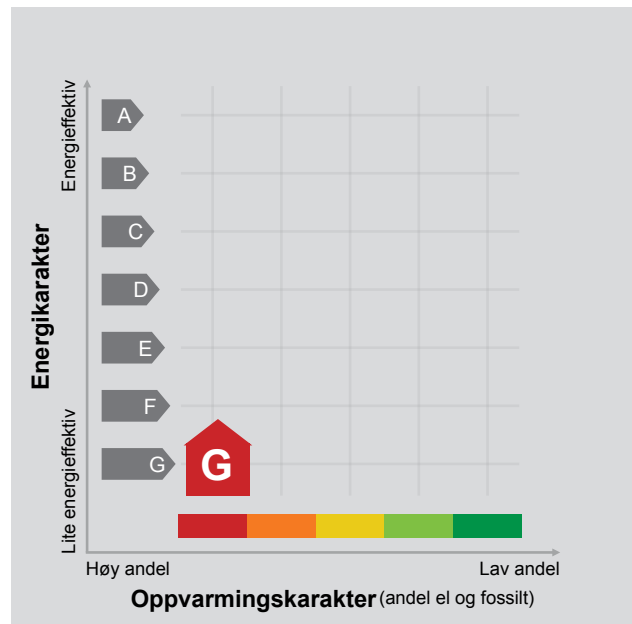
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

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.

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 innnetemperaturen

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 innklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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 varmelementer 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

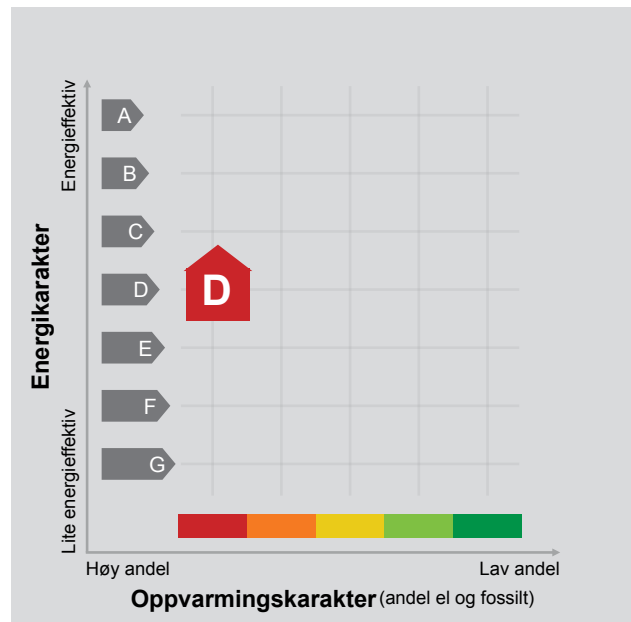
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

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.

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 innnetemperaturen

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 innklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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 persienner 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. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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

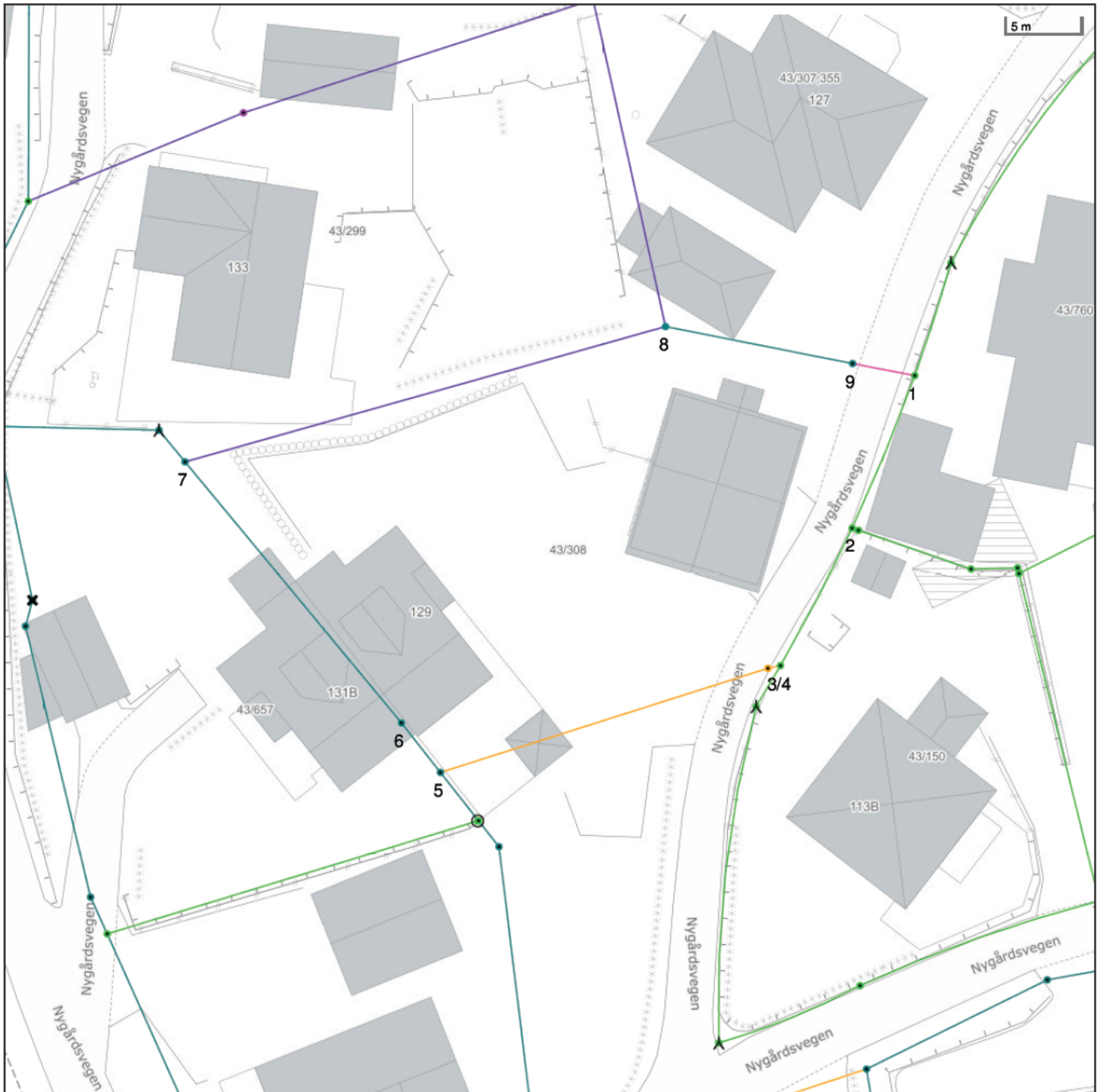
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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//



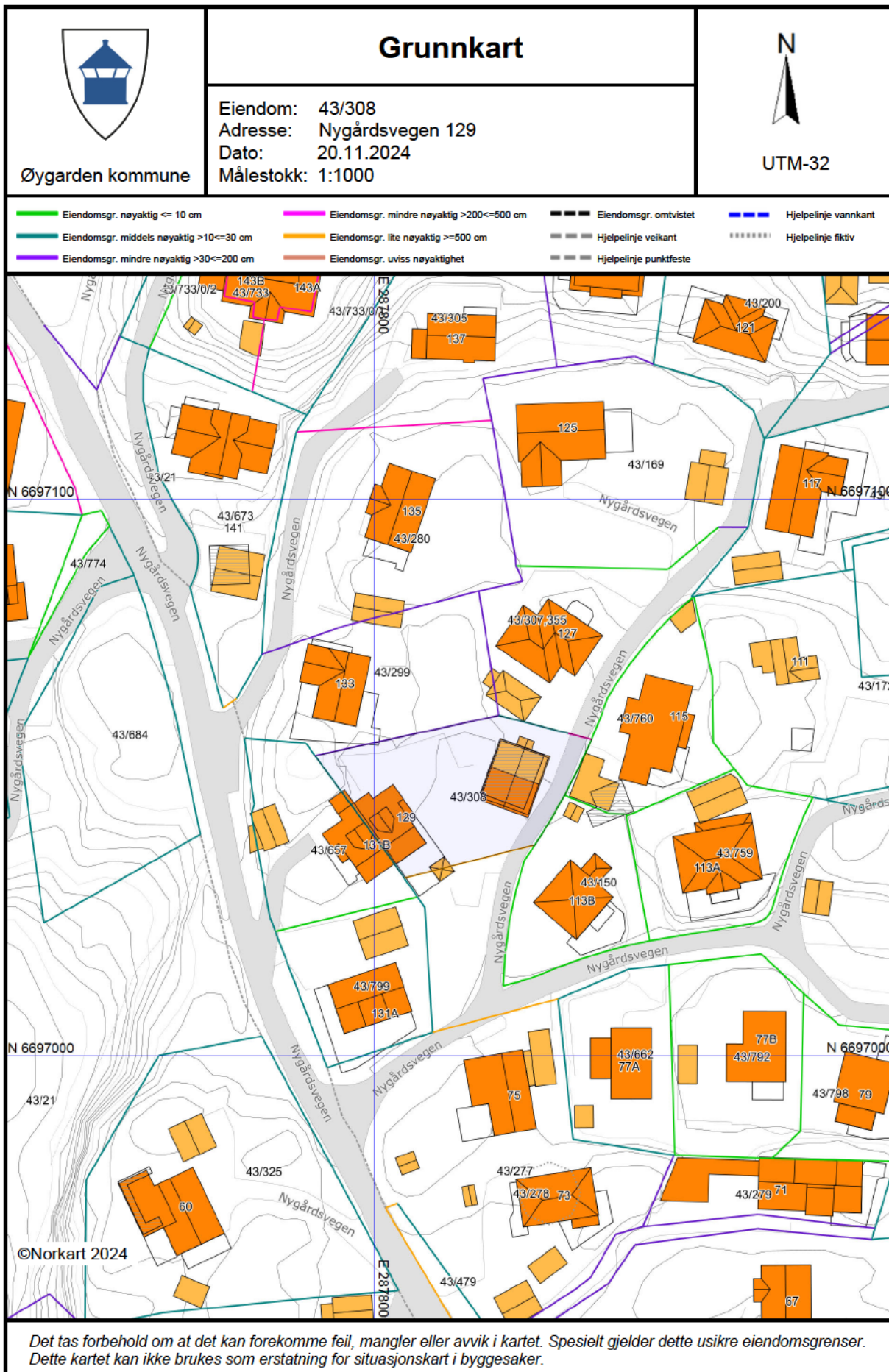
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 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 ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	899,50 m ²	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

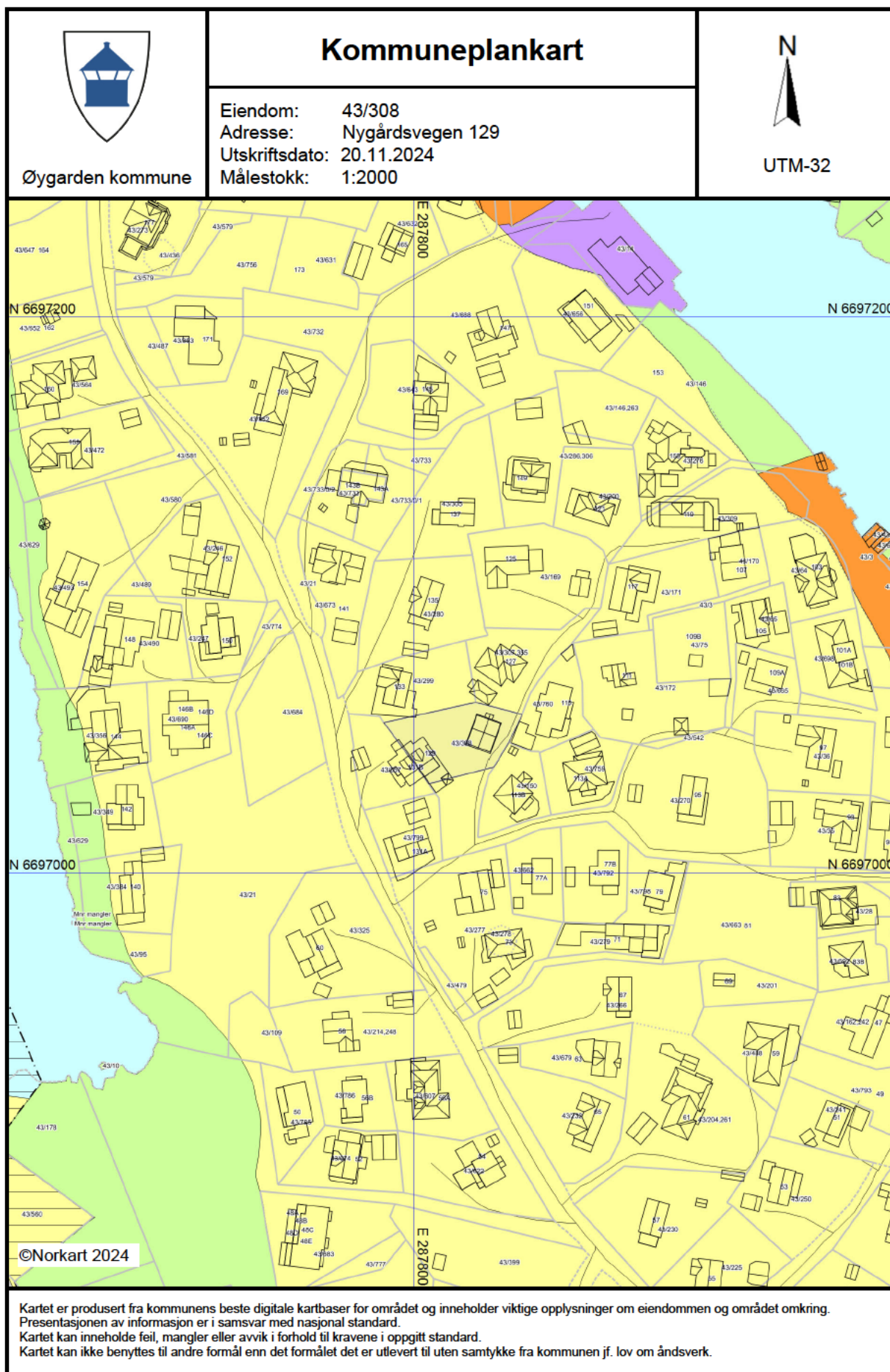
Plantyper uten treff

- 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

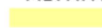



Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

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

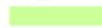
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhø

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL

-  Sikringsonegrense

-  Detaljeringgrense

-  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 UTLEVERING 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.

Nr. 860 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN M/s. OSLO

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 Högøy

som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

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

~~mån~~

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

Av partane:²⁾ som kjøpar møtte Oddvar Nilsen, Froskemannskolen

Håkonsvern.

Av grannane:³⁾

Mennene valde til formann M. H. Snekkevik.

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

1.⁴⁾ Areal: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal 1190 m² ~~m²~~ I alt 1,2 dekar.

2. Grenser:⁵⁾

Denne tufta grensar i vest til den idag fråskilde
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, Herfrå 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 fråskilt (§ 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) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde 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 eiga- ren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, 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 mykje 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 eigedomen 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. ~~likvakk har vinnemynke komitat~~
~~denne kan vera hopehav i utmark på den måten at~~

~~med di vi her finn vidare deling oglaus¹⁾~~

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

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

Attverande skyld på hovudbølet er 4 öre

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

Den/di fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet²⁾ Bergmyr

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjøparen

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 markeskielt 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.

1) Stryk det som ikkje høver.

2) 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 jordstyre¹⁾

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

10
1) 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 konti 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 inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørdagen, 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, mobil 913 00 417

TILBUDET ER BINDEDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

Budgiver 1:	Budgiver 2:
Pers.nr. (11 siffer):	Pers.nr. (11 siffer):
Adr.: 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 BINDEDE:

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 tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgiver underskrift:

Dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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