SALGSOPPGAVE



ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED GARASJE – GODE SOLFORHOLD OG STOR UTEPLASS

Vadalen 36

5314 Kjerrgarden

Harris Advokatfirma AS

Vestre Strømkaien 13
PB 4115 Sandviken, 5835 Bergen
55 30 27 00 | harris.no

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN	Enebolig fra 1984 beliggende i Vadalen i Kjerrgarden. Sprett bebyggelse i området med tilsvarende småhusbebyggelse. Boligen går over to etasjer. Kort vei til skole, barnehage, butikk og bussforbindelse i hovedvei. Flott tur terreng i område. Boligen har flere uteplasser og gode solforhold. Det er utsikt over nærområdene. Parkeringsmuligheter for flere biler på egen tomt og i garasje. Boligen er oppført i 1984 med vanlig god standard. **En del behov for vedlikehold og rehabilitering må påregnes.**
Adresse	Vadalen 36, 5314 Kjerrgarden
Matrikkel	Gnr. 37, bnr. 138 i Askøy kommune.
Byggeår	1984.
Tomtestørrelse	Ca. 1 198,6 m^2.
Ferdigattest	Det foreligger **ikke** ferdigattest for boligen. Det foreligger midlertid brukstillatelse for boligen, datert 29.11.1984, samt ferdigattest for godkjenning av avkjørsel, datert 22.11.1984.
Kommunale avgifter/	Ca. kr. 6 900 pr. år.
Innhold	Eiendommen er bebygget med enebolig og garasje, samt grillhytte/utebod. NB! Tilbygg på garasjen (vedskjul) ligger i grensen/over på naboen sin eiendom. Praktisk enebolig over to plan som inneholder: Vindfang, kjøkken, stue, 2 bad, 3 soverom, gang, kjellerstue, vaskerom og boder. <u>1.etg:</u> Soverom, gang, bad, soverom 2, stue, kjøkken

Kjeller: Vindfang, bad, bod, gang, trapperom, kjøkken, gang 2, tv-stue og soverom

Areal

Boligens interne bruksareal (BRA-i) er på 160 m^2 og fordeler seg på 82 m^2 i 1. etg og 78 m^2 i kjeller.
I tillegg ca. 33 m^2 TBA (terrasse- og balkongareal).

Standard

Boligen har vanlig god standard ut ifra alder/konstruksjon. En del overflater må oppgraderes og ferdigstilles.
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og noe rehabilitering må påregnes, herunder oppgradering av overflater og tekniske installasjoner.

Gulv: Innvendig har gulvene laminat og fliser (bad og entre).
Det mangler gulvlister flere steder, og dette bør utbedres.

Vegger: Veggene har tapet, mdf panel, malt panel og malte plater.
Det er noen veggplater som har behov for utbedring, og flere avslutninger som må ferdigstilles.

Himling: Innvendige tak har ferdig plater og panel.
Det mangler taklister flere steder, og dette bør utbedres.

Bad 1. etg:
Baderom med ukjent alder. Noe gjenstående arbeider.

Det er fliser på gulv og malte vegger og tak. Elektriske varmekabler i gulv. Noen fliser har bom (hulrom under).

Baderommet er utstyrt med servant, toalett og dusjnisje, samt elektrisk styrt vifte.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Målinger av fall mot sluk er ikke utført av takstmann, og det er heller ikke opplyst hvem som har utført arbeidet på badet eller om det foreligger noen form for dokumentasjon.

Bad i kjeller:
Stort bad med fliser på vegger og gulv. Ukjent alder. Panel i tak. Tak er ikke ferdigstilt. Elektriske varmekabler i gulv og elektrisk vifte.

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett, samt opplegg til vaskemaskin.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, samt at noen fliser har bom (hulrom under).

Kjøkken 1. etg:
Nyere kjøkken med innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er innredet med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er montert kitchen board-plater mellom overskap og benkeplate.

Noe gjenstående arbeider; det mangler sokler og foringer på kjøkkeninnredningen.

Kjøkken i kjeller:
Kjøkken med innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskmaskin. Sikringsskap er plassert over innredningen. Uferdige avslutninger.

Det mangler sokler og foringer på kjøkkeninnredningen, samt ventilering fra kjøkkenet.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Takstmann har foretatt besiktigelse i rørskapet. Lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til rom med sluk. Hovedstoppekran er fra byggeperioden.

Det er avløpsrør av plast. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Eldre varmtvannstank på ca. 200 liter.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er heller ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Dører:
Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Det er nyere PVC balkongdører i stue (dobbel) og på soverom (enkel). Balkongdør på soverom må ferdigstilles med foringer.

Innvendige dører: Hvitmalte innvendige dører av varierende standard. Noe slitasje.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er behov for vedlikehold/oppgradering. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendige trapper: Boligen har malt tretrapp. Takluke med nedfellbar stige til koffertloft på soverom.

Utvendige trapper: Utvendig tretrapp som mangler rekkverk. En del slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Altan på baksiden på ca 18,67 m^2 er oppført i impregnert tre med rekkverk i tre. Enkelt takoverbygg med plastplater over den innerste delen.

NB! Det er avdekket store skjevheter i altanen, og det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Søylene er plassert direkte på terreng og ikke i støpt fundament med søylesko.

Terrasse/altan strekker seg rundt hele huset, og er delvis overbygget. Spotter i tak over terrassen på fremsiden av bygget.

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.
NB! Taket er besiktiget kun fra bakkenivå.
Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg, da da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Sutaksplater. Takstmann har kontrollert

gjennomføringer i tak og det er ikke oppdaget lekkasjer på kryploft.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen

Nedløp og beslag: Renner og nedløp i plast.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverks-konstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende/stående bordkledning.

Det er noe flassing i malingen, og kledningen bærer preg av manglende vedlikehold, spesielt når det gjelder maling.

Pipe og ildsted:
Peisovn i stue og kjeller. Boligen har elementpipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Takstmann har observert noe skader i pussen på pipen.

Øvrig:
El. anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert på kjøkken i underetasjen, inntaksboks på loft.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret.

Det er under takstmannens befaring registrert elektriker boks i våtsone under utslagsvask på vaskerom med standard el. lokk, stikkontakt, deksel i stue og el-ledning som mangler isolasjon på vaskerom. Det er berøringsfare/ støtfare/fare for vann i det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i medfølgende rapport da dette krever spesialkompetanse.

Det anbefales at kjøper innhenter en kontroll av anlegget.

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

Utvendig:
Byggegrunn av sprengsteinsfylling. Grunnmur i

lettklinkerblokker som er pusset. Grunnmuren trenger noe vedlikehold.

Terrenget på tomten er stort sett flatt ved bygningen.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Drenering og tomteforhold:
Dreneringen er fra 1984 og mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig

Garasje:
Garasje med god plass til lagring i tillegg til parkering.
Areal: 90 m^2 (BRA-e)
Byggeår: 1984.

Garasjen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Garasjen er oppført med ringmur i betong.
Yttervegger med bindingsverk og liggende utvendig tre-kledning. Saltak med sperrekonstruksjon
Taket er tekket med betongstein.

Vinduer med isolerglass i trekarmer. Leddporter.
Ståldrager i tak med mye rust. Støpt gulv.
Garasjen trenger en god del oppgradering.

Det er også en grill hytte på eiendommen i trekonstruksjoner som trenger oppgradering,

Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport av sertifisert takstingeniør Rune Løseth som interessenter bes gjennomgå nøye.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badene.
Vedovn i stue og kjeller.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat vei ut til offentlig vei.

	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har privat septikkanlegg.
Tomten	Tomten er opparbeidet med hage er opparbeidet med grus, plen, gjerde mv. God plass til parkering.
Reguleringsmessige forhold	Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel 2012-2023. Plan id: 9001. Ikrafttredelsesdato: 13.12.2012 **Arealbruk LNRF** areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende Kommuneplaner under arbeid: Plannavn Kommuneplanens arealdel 2024-2036 Plannavn Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Lovlighet/tegninger	Det foreligger **ikke** godkjente og byggemeldte tegninger for boligen.
Utleie	Eiendommen er selveiende og det er adgang til utleie.
Forsikring	Eier har opplyst at eiendommen er forsikret i Frende Forsikring.
Anmerkninger	Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at arealangivelser kan være noe usikre. *Dersom nøyaktig arealangivelse har vesentlig betydning for budgivningen, må boligen kontrollmåles.*

PRISANTYDNING/ OMKOSTNINGER

Takst	Tilstandsrapport fra sertifisert takstingeniør Rune Løseth, datert 21. mai 2026. **Markedsverdi/salgsverdi: kr 3.400.000,-.**

Prisantydning	Meglers prisvurdering = takst: kr. 3.400.000,-. **Bud ønskes**. Bud må inngis skriftlig. Vedlagt følger budskjema. Senere budøkninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr. e-post. Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemaet.
Omkostninger	I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke dokumentavgift til staten (2,5 % av kjøpesummen – kr 85 000 ved salg til prisantydning), tinglysingsgebyr skjøte kr 545,- og kr 545,- pr pantedokument som skal tinglyses for kjøpers lån. I tillegg kommer kr. 8.750,- til medhjelper for begjæring om utstedelse av skjøte og dokumentkontroll. Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til Harris Advokatfirma ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 9521.37.13567. Alle innbetalinger må merkes ”Sak 1119506797/SOH”.

SÆRLIGE KJØPSFORHOLD

Eier	Ørjan Eide og Katrine Breistein Skårnes.
Selger	Hordaland tingrett. Salget skjer som tvangsoppløsning av sameie og etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven
Tingrettens medhjelper/ megler/saksansvarlig	Adv. Sonja Bernt Heimset.
Informasjon om tvangssalg	Det gjøres spesielt oppmerksom på at en kjøper ved tvangssalg i mindre utstrekning enn ved ordinært salg kan påberope seg mangler. Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om evt ombygninger krever godkjennelse eller om slik godkjennelse er gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende for budgiver i 6 uker.

Det er tingretten som tar stilling til om et bud skal stadfestes/aksepteres. Saken kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet.

Når et bud er stadfestet, overtar kjøper eiendommen på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt. Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten.

Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av eiendommen, herunder evt. fravikelse, rydding etc.

Samtlige pengeheftelser vil bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stor kr 8.750,- inkl. mva. fra kjøper.

Medhjelpers/meglers vederlag

Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Bergen den 9. november 2026

Sonja Bernt Heimset
Advokat

Tlf: 402 11 213

e-post: soh@harris.no

Vedlegg

1) Bilder
2) Tilstandsrapport datert 21. mai 2026
3) Kart
4) Planopplysninger
5) Info om vann og avløp fra Askøy kommune
6) Budskjema



Boligen sett fra siden med garasje og grillhytte





Stor garasje på eiendommen



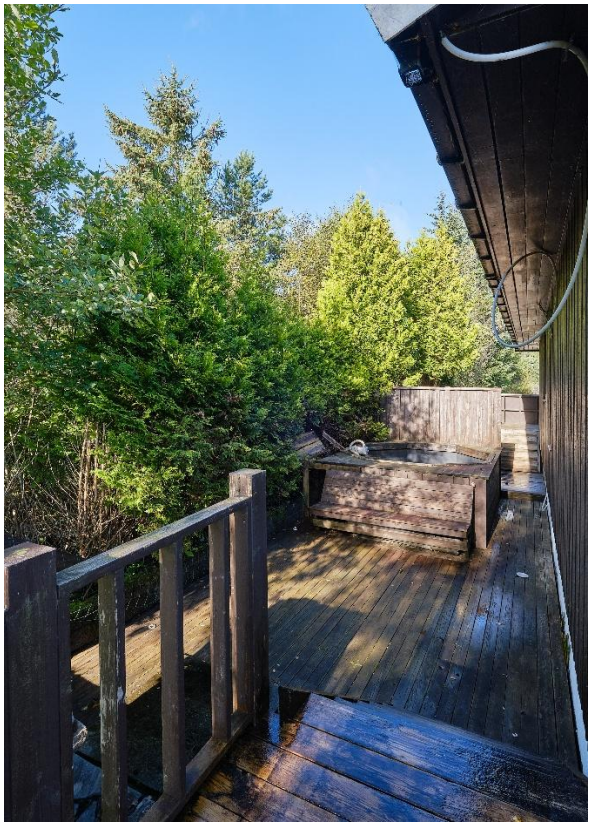


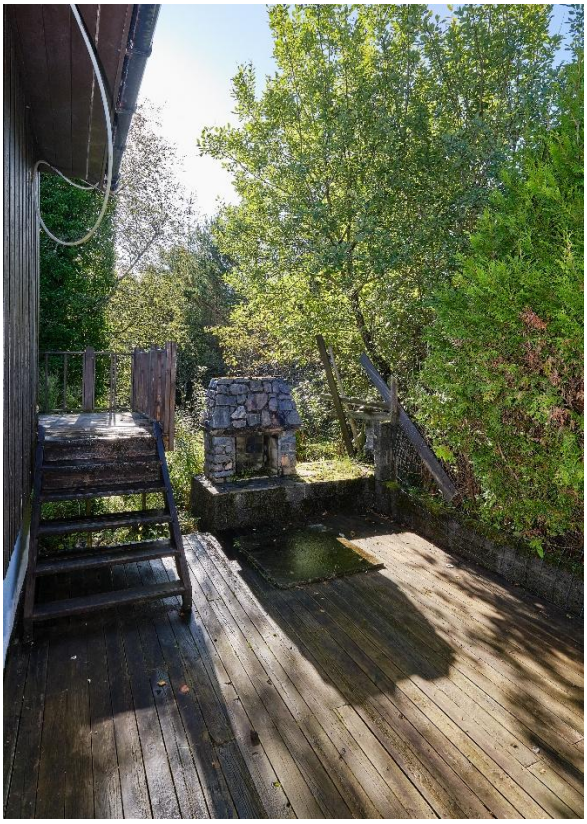


Terrasse på fremsiden av bygget



Eiendommen har mange solrike uteplasser











Stue med peis i 1. etg



Utgang til terrasse fra stue



Kjøkken







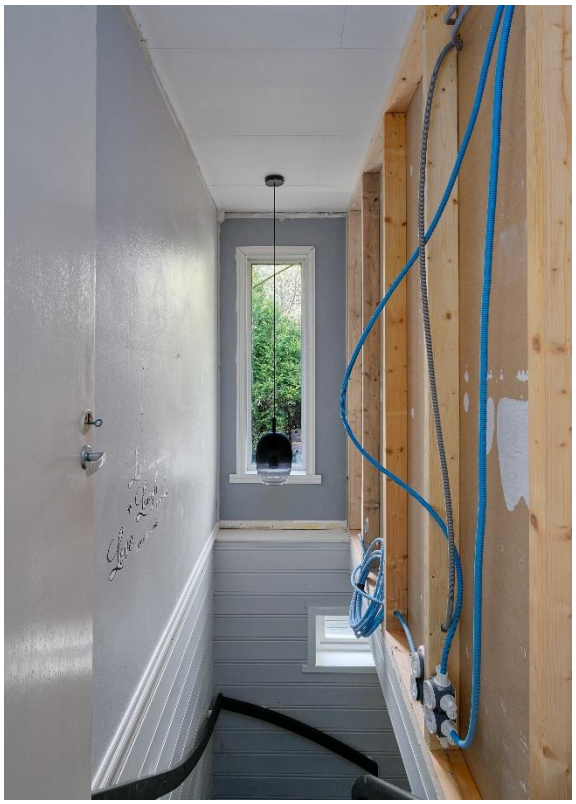
Bad i 1. etg



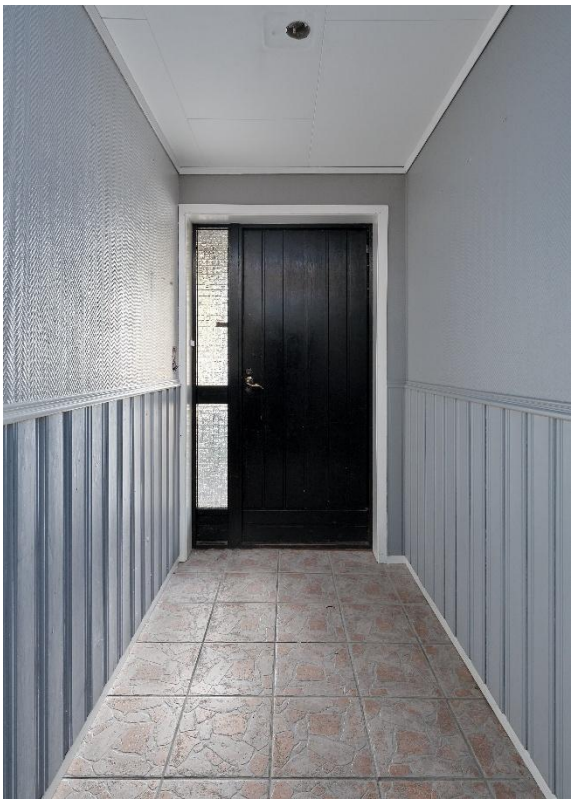
Soverom i 1. etg – noe gjenstående arbeider







En del gjenstående arbeider i 1. etg



Éntré i kjeller



Trapp opp til 1. etg



Kjøkken i kjeller



Åpen løsning med kjøkken og stue i kjeller



Peisovn i stue



Soverom i kjeller



Bad i kjeller – noe gjenstående arbeider





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegning Kjeller



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegning 1. etg



Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Vadalen 36, 5314 KJERRGARDEN
ASKØY kommune
gnr. 37, bnr. 138

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18384-202204 **Eiendomsverdi ref nr:** YY7104

Autorisert foretak: A1-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Løseth **Vår ref:** rl

A1 TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Rune Løseth
Uavhengig Takstingeniør
rune@a1-takst.no
977 01 401

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i 1984 med vanlig god standard.

Boligen har vanlig standard på overflater.
Mange overflater må oppgraderes og ferdighstilles.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Boligen fremstår med etterslep på oppgradering/vedlikehold, trenger oppgradering av overflater og teknisk installasjoner

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget kun fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og nedløp i plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende/stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. sutaksplater
Gjennomføringer i tak er kontrollert og det var ikke oppdaget lekkasjer på kryp loft. Veldig mye lagret på loft noe vanskelig tilkomst alle steder
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er behov for vedlikehold/oppgradering.
Bygningen har PVC balkongdør.
Altan på ca. 18,67 m² er oppført i impregnert tre med rekkverk i tre.
Enkelt takoverbygg med plastplater.
Utvendig tretrapp som mangler rekkverk.
Det er slitasje på tretrappen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, fliser,
Veggene har tapet , mdf panel, malt panel, malte plater.
Innvendige tak har ferdig plater, panel,
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt høydemålinger da dette ikke er krav etter forskrift. Det kan være lokale svanker i gulv og retningsavik kan forekomme.
Boligen har elementpipe. Pipen er ikke funksjonstestet under befaringen. Skorsteinen er kontrollert på innsiden, og det er ikke tegn på fukt. Utvendig tilstand er ikke besiktiget, og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.
Boligen har malt tretrapp.
Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.
Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Målinger av fall mot sluk er ikke utført, og det er heller ikke opplyst hvem som har utført arbeidet på badet eller at det er noen form for dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall på badegulv er ikke utført av takstnamm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Oppdraget er et tvangssalg og det da ikke foretas hulltaking i vegg.
At hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Bad
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Målinger av fall mot sluk er ikke utført, og det er heller ikke opplyst hvem som har utført arbeidet på badet eller om det foreligger noen form for dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer nedfelt servant og toalett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt ,
At hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.
Oppdraget er et tvangssalg og det da ikke foretas hulltaking i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Sikringsskap er plassert over innredningen.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er montert kitchen board-plater mellom overskap og benkeplate.
Alder på kjøkkeninnredningen er ikke opplyst.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til rom med sluk. Hovedstoppekran er fra byggeperioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaringen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El. anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i kjøkken
Inntaks boks på loft.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenering etter krav på oppføringstidspunkt. Dreneringen er fra 1984.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset
Terrenget er stort sett flatt ved bygningen, og det er ikke tegn til at

Beskrivelse av eiendommen

vann ledes mot grunnmuren.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er registrert brannvarsler og pulver apparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	250 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger fremvist for takstmann

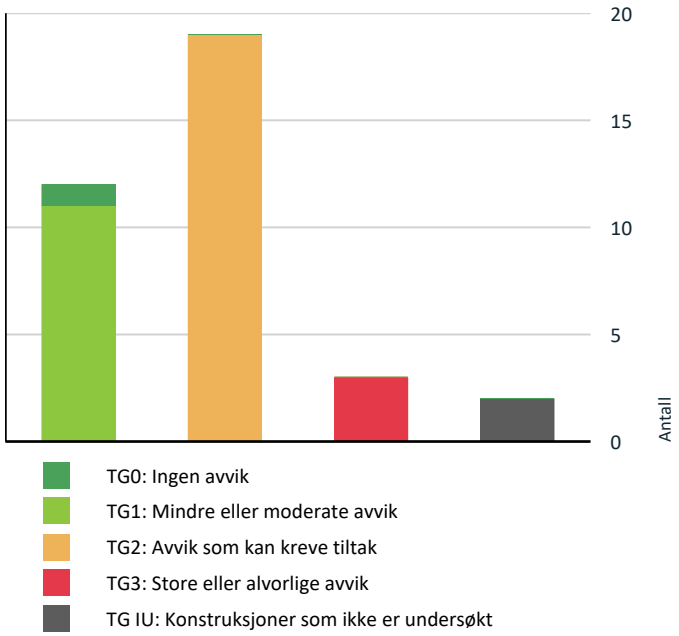
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke sett

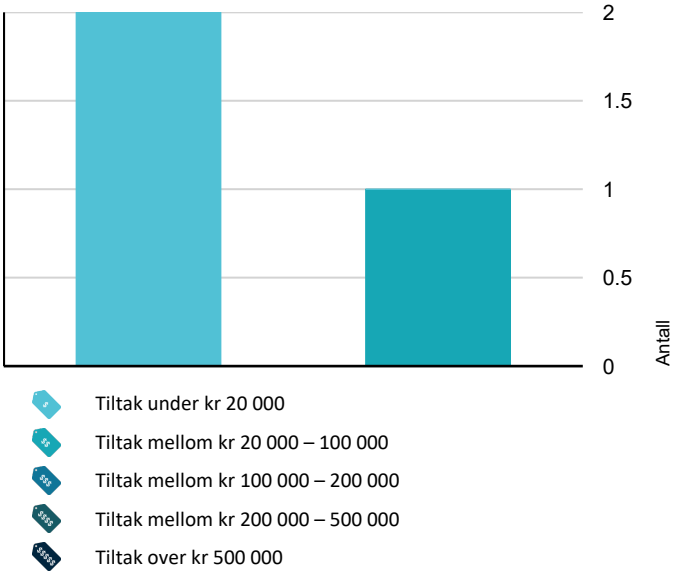
Sammendrag av boligens tilstand

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

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.
Rapporten gjelder kun nevnte leilighet innvendig med vinduer og fasade som berører denne enhet. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt.
Utvendig fasader og tak er del av fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget kun fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner må rengjøres for å sikre tilfredsstillende funksjon og avrenning fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Renner bør rengjøres for å sikre god avrenning fra taket og unngå opphopning av vann, som kan føre til fuktskader på bygningen.
Det anbefales også å overvåke tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på renner, nedløp og beslag.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe flassing i malingen, og kledningen bærer preg av manglende vedlikehold, spesielt når det gjelder maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningen bør skrapes, grunnes og males på nytt for å hindre videre forringelse av treverket.
Manglende vedlikehold og flassing av maling kan føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for råteskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. sutaksplater Gjennomføringer i tak er kontrollert og det var ikke oppdaget lekkasjer på kryp loft. Veldig mye lagret på loft noe vanskelig tilkomst alle steder

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen ligger tett mot sutaket og hindrer luftstrømmen.
Det ble ikke observert spor etter skadedyr på kryploftet. Det gjøres oppmerksom på at det kan finnes områder som ikke er kontrollert grunnet vanskelig tilkomst, og at forekomst av skadedyr andre steder derfor ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Isolasjonen bør trekkes tilbake slik at det etableres tilstrekkelig luftespalte mellom isolasjon og undertak for å sikre god ventilering av takkonstruksjonen.
Manglende ventilering kan føre til fuktproblemer, kondens og råteskader i trekonstruksjonen.

Det anbefales også å rydde loftet for å bedre tilkomst, slik at hele loftet kan inspiseres for eventuelle skader eller skadedyr, da begrenset tilkomst øker risikoen for at skader ikke oppdages i tide.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er behov for vedlikehold/oppgradering.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er gitt TG 2 på grunn av alder, slitasje på karmene og sprekker i trevirket. Det anbefales vedlikehold eller oppgradering for å forlenge vinduenes levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold eller oppgradering av vinduene for å utbedre slitasje og sprekker i karmene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og potensielle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør må ferdigstilles med foringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren bør ferdigstilles med foringer for å sikre korrekt avslutning og tetting. Manglende foringer kan føre til varmetap, fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på ca. 18,67 m² er oppført i impregnert tre med rekkverk i tre. Enkelt takoverbygg med plastplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Manglende rekkverk på trappen.
Det er store skjevheter i altanen.
Søylene er plassert direkte på terreng og ikke i støpt fundament med søylesko.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• De påviste skader må utbedres.

Rekkverk må monteres på trappen for å ivareta sikkerheten og hindre fallulykker.

Store skjevheter i altanen bør rettes opp for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre deformasjon eller sammenbrudd.

Søyler bør fundamenteres korrekt med søylesko i støpt fundament for å unngå setningsskader og redusere risikoen for råte og ustabilitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp som mangler rekkverk.
Det er slitasje på tretrappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser,
Veggene har tapet , mdf panel, malt panel, malte plater.
Innvendige tak har ferdig plater, panel,

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler gulv- og taklister flere steder, og dette bør utbedres.
Det er også veggplater som har behov for utbedring.
Flere avslutninger må ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres gulv- og taklister der dette mangler, samt utbedre veggplater og ferdigstille avslutninger.
Manglende lister og uferdige overflater kan gi et ufullstendig inntrykk, redusere boligens estetiske verdi og medføre økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.





Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt høydemålinger da dette ikke er krav etter forskrift. Det kan være lokale svanker i gulv og retningsavik kan forekomme.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Pipen er ikke funksjonstestet under befaringen. Skorsteinen er kontrollert på innsiden, og det er ikke tegn på fukt. Utvendig tilstand er ikke besiktiget, og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Skader i pussen på pipen er observert.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak på de innvendige dørene med slitasje for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dørene få redusert brukskvalitet og økt slitasje over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Målinger av fall mot sluk er ikke utført, og det er heller ikke opplyst hvem som har utført arbeidet på badet eller at det er noen form for dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall på badegulv er ikke utført av takstnamm

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Påviste skader må utbedres.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å kontakte en fagkyndig for vurdering og eventuell utbedring av fliser med bom, da dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker, og i verste fall skade membran og gi risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdraget er et tvangssalg og det da ikke foretas hulltaking i vegg. At hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Målinger av fall mot sluk er ikke utført, og det er heller ikke opplyst hvem som har utført arbeidet på badet eller om det foreligger noen form for dokumentasjon.





Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

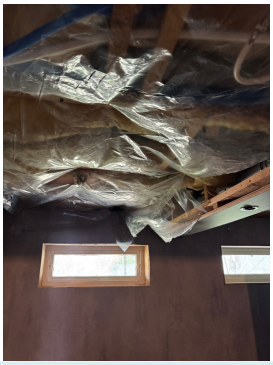
Taket må ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Taket må ferdigstilles for å sikre at konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet mot fukt og skader. Uferdig tak medfører økt risiko for fuktskader og kan redusere levetiden på materialene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Alle fliser er ikke sjekket for bom, det er tatt stikkprøver. Dette betyr at det kan være bom i flis som ikke er kontrollert, for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder eller annet fastmontert utstyr.

Bom i flis kan føre til at fliser løsner eller sprekker, noe som kan skade underliggende membran og gi økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer bør vurderes for å unngå slike skader.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer nedfelt servant og toalett.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt ,
At hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.
Oppdraget er et tvangssalg og det da ikke foretas hulltaking i vegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er montert kitchen board-plater mellom overskap og benkeplate.
Alder på kjøkkeninnredningen er ikke opplyst.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin.
Sikringsskap er plassert over innredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler sokler og foringer på kjøkkeninnredningen.

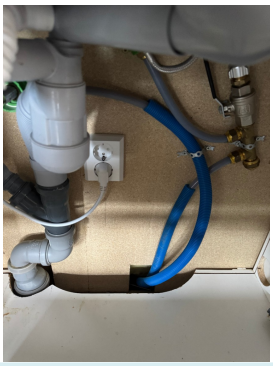
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres sokler og foringer på kjøkkeninnredningen for å hindre at smuss, fukt og skadedyr samler seg under og bak innredningen. Manglende sokler og foringer kan føre til økt slitasje og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport





KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader, dårlig inneklima og luktproblemer. Manglende ventilasjon kan føre til økt risiko for mugg- og råteskader samt redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til rom med sluk. Hovedstoppekran er fra byggeperioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaringen.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre skader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El. anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i kjøkken
Inntaks boks på loft.

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.
   1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

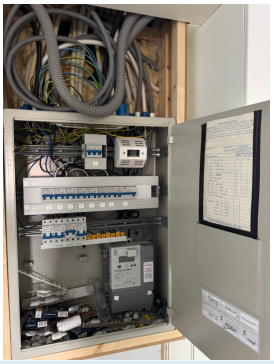
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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 Det er under befaring registrert elektriker boks i våtsone under utslagsvask på vaskerom med standard el. lokk, stikkontakt, deksel i stue og el-ledning som mangler isolasjon på vaskerom. Det er berøringsfare/ støtfare/fare for vann i det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Etter en helhets vurdering av det el. anlegget og dets alder anbefales utvidet kontroll av anlegget





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering etter krav på oppføringstidspunkt. Dreneringen er fra 1984.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Dreneringen bør skiftes ut, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registret riss i puss på grunnmur.
Grunnmur trenger noe vedliokehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss i puss på grunnmur bør utbedres, og nødvendig vedlikehold bør gjennomføres for å hindre fuktinntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for skader som følge av vanninntrengning og frostsprengning.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er stort sett flatt ved bygningen, og det er ikke tegn til at vann ledes mot grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig

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.

Det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være plutselige lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre betydelige kostnader for reparasjon eller utskifting.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert brannvarsler og pulver apparat.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes og åpninger reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonnivåer bør vurderes, da manglende radonsperre kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Rekkverk bør monteres på balkong, terrasse og utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og forhindre fallskader.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje som er oppført med betong ringmur.
Yttervegger med bindingsverk og liggende utvendig tre-kledning.
Saltak med sperre konstruksjon
Taket er tekket med betongstein.
Vinduer med isolerglass i trekarmer
Leddporter

Stål drager i tak med mye rust.
Støpt gulv.
Garasjen trenger en god del oppgradering.

Det er også en grill hytte på eiendommen i trekonstruksjoiner som trenger oppgradering

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/160 m²

Enebolig: 3 Soverom, 3 Gang, 2 Bad, Stue, 2 Kjøkken, Vindfang, Bod, Trapperom, TV-stue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 90 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 400 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skråmestø 49 ,5314 KJERRGARDEN 136 m² 1925 4 sov	05-10-2025	3 690 000	**3 500 000**		3 500 000	**25 735**
2	Nordre Ådlandsvik 42 ,5314 KJERRGARDEN 133 m² 1984 4 sov	15-08-2023	3 250 000	**3 250 000**		3 250 000	**24 436**
3	Vadalen 49 ,5314 KJERRGARDEN 97 m² 1949 2 sov	22-10-2019	2 325 000	**2 200 000**		2 200 000	**22 680**
4	Bekkenesvegen 44 ,5314 KJERRGARDEN 132 m² 1991 3 sov	10-09-2020	2 750 000	**2 750 000**		2 750 000	**20 833**
5	Bekkenesvegen 44 ,5314 KJERRGARDEN 132 m² 1991 3 sov	08-01-2018	2 800 000	**2 680 000**		2 680 000	**20 303**
6	Ådlandsvikvegen 146 ,5314 KJERRGARDEN 164 m² 1969 5 sov	19-08-2025	3 480 000	**3 400 000**		3 400 000	**19 883**
7	Skråmestø 79 ,5314 KJERRGARDEN 140 m² 1945 5 sov	21-06-2025	2 690 000	**2 690 000**		2 690 000	**18 054**
8	Skråmestø 79 ,5314 KJERRGARDEN 140 m² 1945 5 sov	09-06-2024	2 590 000	**2 450 000**		2 450 000	**16 443**
9	Skråmestø 55 ,5314 KJERRGARDEN 131 m² 1900 4 sov	09-12-2021	2 190 000	**2 100 000**		2 100 000	**16 031**
10	Bekkenesvegen 50 ,5314 KJERRGARDEN 152 m² 1980 4 sov	16-02-2020	2 200 000	**2 200 000**		2 200 000	**14 474**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring premie antatt	Kr.		10 000
Kommunale avgifter antatt	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**30 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	430 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 350 000**

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.		900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 250 000**

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

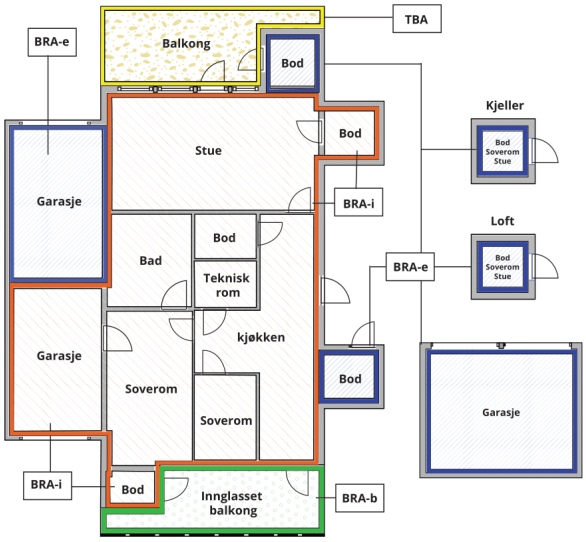
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82			82	33
Kjeller	78			78	
SUM	**160**				**33**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, gang, bad, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller	Vindfang, bad, bod, gang, trapperom, kjøkken, gang 2, tv-stue, soverom		

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e. I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger fremvist for takstmann

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		90		90	
SUM		**90**			
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, garasje 2, bod		

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e.

Ved skjul ca 10 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente tegninger er ikke sett

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Rune Løseth	Takstingeniør
	Harris	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	37	138		0	1198.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vadalen 36

Hjemmelshaver
Skårnes Katrine Breistein, Eide Ørjan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vadalen i Kjerrgarden. Tilsvarende småhusbebyggelse i område. Sprett bebyggelse.
Kort vei til skole, barnehage, butikk og bussforbindelse i hovedvei. Flott tur terreng i område.
Boligen er oppført i 1849 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt
Det foreligger ikke noen opplysninger hvilket vann og avløp system som benyttes.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt
Det foreligger ikke noen opplysninger hvilket vann og avløp system som benyttes.

Regulering

Arealbruk Spredt boligbebyggelse

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2024-2036

PlannavnKommuneplanens arealdel 2023-2035

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grus plen, gjerde, mm

Bebyggelsen

Enebolig med grunnmur i betong og yttervegger i isolert bindingsverk med liggende trekledning. Saltak oppført med sperrekonstruksjon og er tekket med betongstein.
Boligen går over 2 plan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Forsikrings opplysninger ikke gitt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026	Ikke mottatt av eier da dette er et tvangssalg	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.04.2026	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YY7104

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1198.6
Etablert dato	21.09.1989	Historisk oppgitt areal	1198
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	37/138
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	05.02.2013 05.02.2013	12/431		37/1, 37/3, 37/8, 37/31, 37/39, 37/41, 37/47, 37/52, 37/56, 37/57, 37/134, 37/135, 37/138, 37/186
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.04.2009 06.04.2009	08/270		37/3 (-82527,9), 37/186 (82527,9) 1247-Mnrmangler, 1247-37/166, 1247-37/181, 36/53, 36/54, 37/1, 37/25, 37/39, 37/47, 37/82, 37/83, 37/116, 37/136, 37/138, 37/165, 37/180
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.09.1989			37/25 (-1198), 37/138 (1198)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6717277.68	281160.82	0	Ja	1198.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EIDE ØRJAN F250684*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vadalen 36 5314 KJERRGARDEN	Bosatt (B)
SKÅRNES KATRINE BREISTEIN F260184*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Paradishøgda 7 5231 PARADIS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vadalen 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5314 KJERRGARDEN	Kirkesogn	07130302 Herdla
Grunnkrets	803 Fauskanger	Tettsted	
Valgkrets	3 Askøy nord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9808531		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1984
2	175774084		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 9808531: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.09.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	168
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	168
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.08.1983	15.08.1983	
Tatt i bruk	15.09.1984	15.09.1984	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vadalen 36	H0101	37/138	168	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86	0	86	0	0	0
U01	0	82	0	82	0	0	0

2: Bygning 175774084: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.05.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/138	-	-	-	-	-

Askøy kommune
Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vadalen 36, 5314 KJERRGARDEN								

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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 199 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)

Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9101 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9101)
Navn	Kommunedelplan for sambandet vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

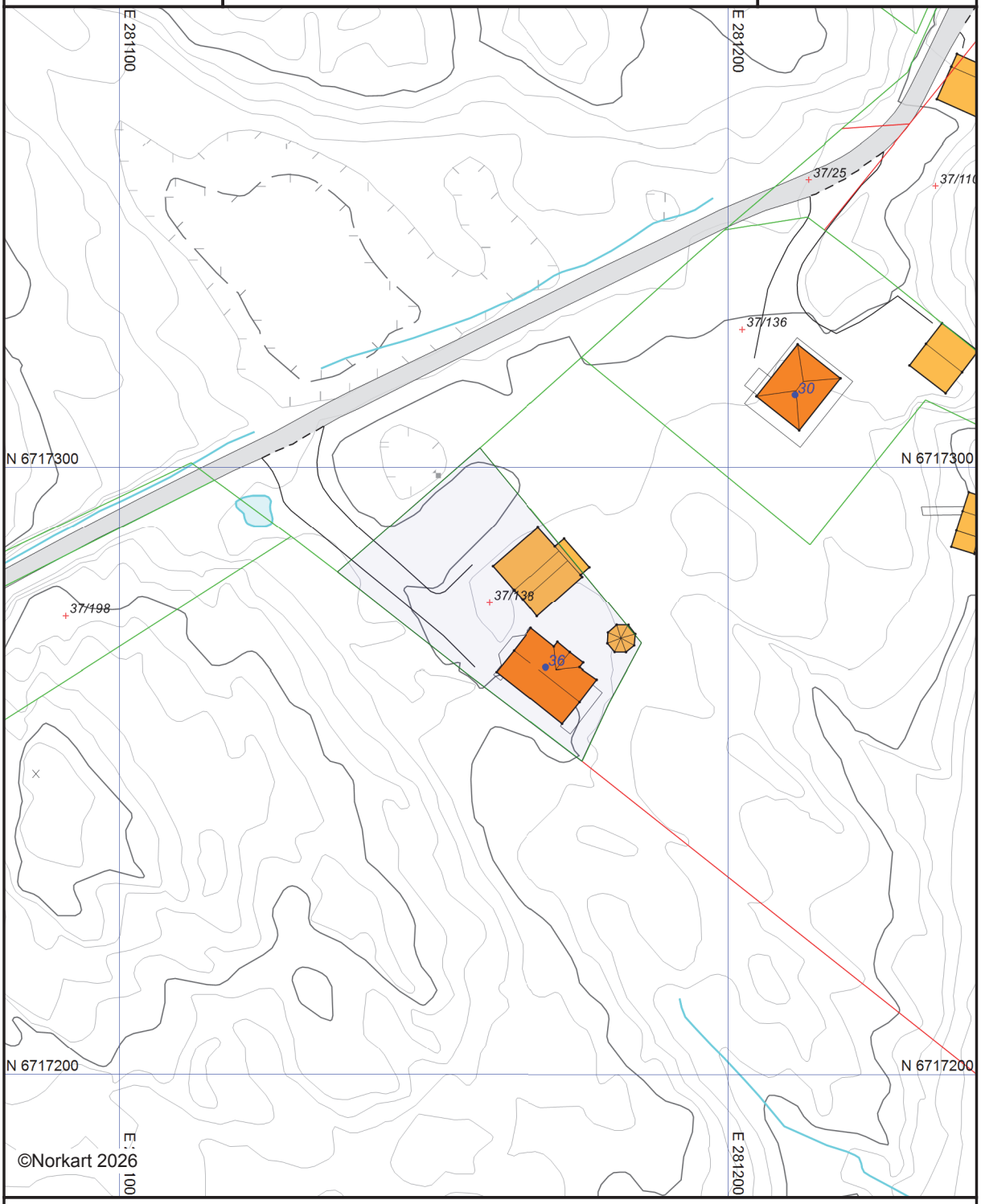
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 37/138
Adresse: Vadalen 36
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Vegdekkekant

Kjørebanekant

Vegskulderkant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Forsenkningkurve 5m

Forsenkningkurve 1m

× Toppunkt

Kyst

Havflate

Innsjøer og vassdrag

Innsjø

Innsjøkant

Elv/Bekk

Veggrøft åpen

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Takriss

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Låvebru

Utskriftsdato: 15.04.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vadalen 36, 5314 KJERRGARDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Annet	203,00 kr
Eiendomsskatt	1 975,24 kr
Feiing	581,00 kr
Slam	1 300,74 kr
Sum	**4 059,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/Tilsyn	0%	1 AB	601.00	1/1	0 %	601,00 kr	0,00 kr
Slam privat 15%	15%	1 AB	1246.60	1/1	0 %	1 246,60 kr	415,52 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2033200 prom	2.00	1/1	0 %	4 066,00 kr	1 355,32 kr
Tilsynsgebyr spredt avløp	0%	1 AB	980.00	1/1	0 %	980,00 kr	0,00 kr
					Sum	**6 893,60 kr**	**1 770,84 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Vedrørende utestående kommunale krav ved oppgjør, ta kontakt på kommunalekrav@askoy.kommune.no eller 56 15 86 80. Renovasjon blir fakturert av Bergen interkommunale renovasjonsselskap.

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.

Tabell*	Gruppe	Gebyr*	Enhet	Sats 2026
Vann og Avløp	Avløp	Midlertidig tilknytning	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	1700 Gebyr slamtømming (slam privat)	pr år	1084
Vann og Avløp	Avløp	3210 Avløp fastledd bolig	pr boenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3220 Avløp fastledd fritidsbolig	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	14073
Vann og Avløp	Avløp	3233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	28146
Vann og Avløp	Avløp	3234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	56292
Vann og Avløp	Avløp	3235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	112584
Vann og Avløp	Avløp	3236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	234550
Vann og Avløp	Avløp	3237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	469100
Vann og Avløp	Avløp	3238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	703650
Vann og Avløp	Avløp	3239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1407300
Vann og Avløp	Avløp	3310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk (vann inn = vann ut)	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vann	Midlertidig tilknytning	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	1038 Fastledd Andre (Kategori 8)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	2210 Vann fastledd bolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2220 Vann fastledd fritidsbolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	10230
Vann og Avløp	Vann	2233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	20460
Vann og Avløp	Vann	2234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	40920
Vann og Avløp	Vann	2235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	81840
Vann og Avløp	Vann	2236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	170500
Vann og Avløp	Vann	2237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	341000
Vann og Avløp	Vann	2238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	511500
Vann og Avløp	Vann	2239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1023000
Vann og Avløp	Vann	2310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Eiendom med utvendig tappepunkt uten vannmåler - stipuleres til 20 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Fastledd Andre (Kategori 9)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Naust med innlagt vann uten vannmåler - stipuleres til 10 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vannmåler	Gebyr avlesning av vannmåler - ved manglende selvavlesning	pr. gang	1500
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 20 mm	pr år	572
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 40 mm	pr år	1232
Askøy brann og redning	Feiing	Tilsyn	pr. time	563
Askøy brann og redning	Feiing	Tilsynsavgift	pr. år	601

Mva kommer i tillegg

Tabell*	Gruppe	Gebyr*	Enhet	Sats 2026
Vann og Avløp	Avløp	Midlertidig tilknytning	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	1700 Gebyr slamtømming (slam privat)	pr år	1084
Vann og Avløp	Avløp	3210 Avløp fastledd bolig	pr boenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3220 Avløp fastledd fritidsbolig	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	14073
Vann og Avløp	Avløp	3233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	28146
Vann og Avløp	Avløp	3234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	56292
Vann og Avløp	Avløp	3235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	112584
Vann og Avløp	Avløp	3236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	234550
Vann og Avløp	Avløp	3237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	469100
Vann og Avløp	Avløp	3238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	703650
Vann og Avløp	Avløp	3239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1407300
Vann og Avløp	Avløp	3310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk (vann inn = vann ut)	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vann	Midlertidig tilknytning	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	1038 Fastledd Andre (Kategori 8)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	2210 Vann fastledd bolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2220 Vann fastledd fritidsbolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	10230
Vann og Avløp	Vann	2233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	20460
Vann og Avløp	Vann	2234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	40920
Vann og Avløp	Vann	2235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	81840
Vann og Avløp	Vann	2236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	170500
Vann og Avløp	Vann	2237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	341000
Vann og Avløp	Vann	2238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	511500
Vann og Avløp	Vann	2239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1023000
Vann og Avløp	Vann	2310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Eiendom med utvendig tappepunkt uten vannmåler - stipuleres til 20 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Fastledd Andre (Kategori 9)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Naust med innlagt vann uten vannmåler - stipuleres til 10 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vannmåler	Gebyr avlesning av vannmåler - ved manglende selvavlesning	pr. gang	1500
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 20 mm	pr år	572
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 40 mm	pr år	1232
Askøy brann og redning	Feiing	Tilsyn	pr. time	563
Askøy brann og redning	Feiing	Tilsynsavgift	pr. år	601

Mva kommer i tillegg

Utskriftsdato: 15.04.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vadalen 36, 5314 KJERRGARDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på gnr. 37, bnr. 138 i Askøy kommune:

Adresse: Vadalen 36, 5314 Kjerrgarden

Pris kr: ……med bokstaver kr:…….

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder registreringsgebyr for skjøte i eiendomsregisteret, jfr. opplysninger i salgsoppgaven. Satsene kan bli endret, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. **Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker**, jf. tvfbl. §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet av Hordaland tingrett, gis herved Harris Advokatfirma AS ugjenkallelig fullmakt til å gjennomføre overføring av hjemmel, herunder kreve utstedelse av skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven
§ 11-33. Jeg er kjent med de kostnader som påløper ved dette.

Finansieringsplan:

……

……

Andre opplysninger:

……

Dato: …….

Navn: …… Sign.: ……...

Fnr.: ……

Navn: …… Sign.: ……...

Fnr.: ……

Adresse:
……

Tlf. arbeid: …… Privat: ……

Mobil: ……. E-post: ……...