Tilstandsrapport

Enebolig
Nordrevågsvegen 31, 5354 STRAUME
ØYGARDEN kommune
gnr. 36,36, bnr. 366,603, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1820 **Eiendomsverdi ref nr:** OL6413

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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.

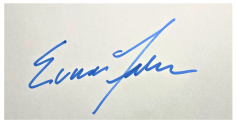
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

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.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Huset bærer generelt preg av tidens tann, utidsmessigheter og manglende vedlikehold. Flere av husets komponenter er enten inne i eller har passert intervall for sin normale levetid. Det gjelder bl.a. de fleste vinduer, de fleste ytterdører, takstein og ytterkledning. Bad og vaskerom i underetasje, samt begge kjøkken må rehabiliteres. Betydelig rehabilitering, modernisering og oppussing må påregnes. Besiktigelsen er foretatt i et møblert hus og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Tak:
To selvstendige saltak oppført med W-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp er i plast.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med stående og litt liggende trekledning.

Vinduer og ytterdører:
Hovedytterdør og ytterdør til underetasje er begge kompakte tredører i hvitmalt utførelse. I 1. etasje er det en skyvebalkongdør i aluminium og en enkel balkongdør i teak med 2-lags glass.

Altan:
Mot øst er det med adkomst fra et soverom i 1. etasje en trealtan på ca. 7 m². Gulv er belagt med Sarnafilbelegg. Rekkverk i tre med liggende rekkverksbord.

Utvendige trapper:
Mot øst er det en steintrapp. Mot nord er det en trapp i antatt granitt.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av eikeparkett, laminat, tepper, linoleum, vinylbelegg, keramiske fliser og skiferfliser. Veggene har trepanel, malt trepanel, malte panelplater, malt tekstiltapet, malt strie og malt puss. Speilfliser på en vegg i stue i underetasje. Innvendige tak har malte plater, trepanel, malt trepanel, foliebelagte himlingsplater, samt plater trukket med papir og malt.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt gulv på grunn underetasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Pipe/ildsted:
Huset har oppført en Leca elementpipe. I 1. etasje er det en kombinert parafin og ved/kokskamin. Parafindel er frakoblet. I underetasje er det en vedovn.

Rom under terreng:
Flere rom i underetasje grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking ble foretatt på uinnredet kjellerrom hvor det fra før av var synlige fuktmerker på sponplatevegg. I rommet er det støpt gulv. På innsiden av grunnmur er det påført stenderverk som er isolert og kledd på innsiden med sponplater. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,6 som er innenfor akseptabelt nivå.

Innvendig trapp:
Mellom etasjene er det en tretrapp fra antatt byggeår.

Innvendige dører:
Innvendig har huset profilerte furudører og glatte finérte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje:
Badet ble ihht. rekvirent sist pusset opp for ca. 15 år siden. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Arbeidene ble utført som egeninnsats med faglig bistand. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har folierte himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk inne i selve dusjsonen er målt til 5 m.m. Fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er det målt et motfall på 5 m.m. Flisarbeidet bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse.
Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjhjørne, stålvask og laminert benkeplate, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX. Tilluft ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad i underetasje:
Badet er ihht. rekvirent fra ca. 1984/85. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom:
Vaskerommet er mest sannsynlig fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Underetasje:
Kjøkkenet har innredning med blå glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Hybelkjøkken med integrert kjøleskap, stålvask og to kokeplater.
Det er ingen kjøkkenventilator. Naturlig avtrekk gjennom klaffeventil på vegg og evt. via vindu.

1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Dobbel stålvask nedfelt i benkeplate av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er dels kobberrør fra byggeår og dels moderne vannledninger i plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

V.v. tank:
Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter, er plassert i uinnredet kjellerrom. Tanken er fra 1998.

Annet teknisk utstyr:
Luft til luft varmepumpe i underetasje. Rekvirent opplyser at pumpen er fra 2023.

Elektrisk anlegg:
Inntak via jordkabel. Sikringsskap inneholder automatsikringer med 9 kurser. 2/35 A inntakssikringer. Disse er keramiske skrusikringer. AMS strømmåler fra 2026

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier.
Huset har grunnmur i blokkstein som er utvendig pusset og malt.

Drenering:
Dreneringen er fra 1971. Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

Forstøtningsmurer:
På eiendommen er det flere forstøtningsmurer av betong som er forblendet med naturstein og skifer.

Terrengforhold:
Området rundt huset ligger i relativt lett skrånende terreng som ellers skråner mer ned mot øst. Terrenget skråner ellers sterkt ned fra eiendommen og ned mot sjøen.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør som er av ukjent type er fra 1971. Disse vil innen salg bli tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger som er av ukjent type er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

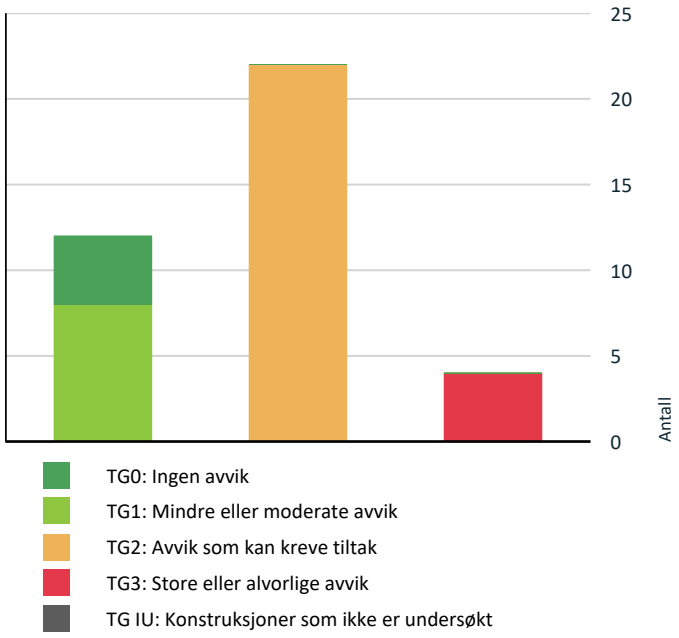
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det har i tidens løp vært noen mindre innvendige ombygninger.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

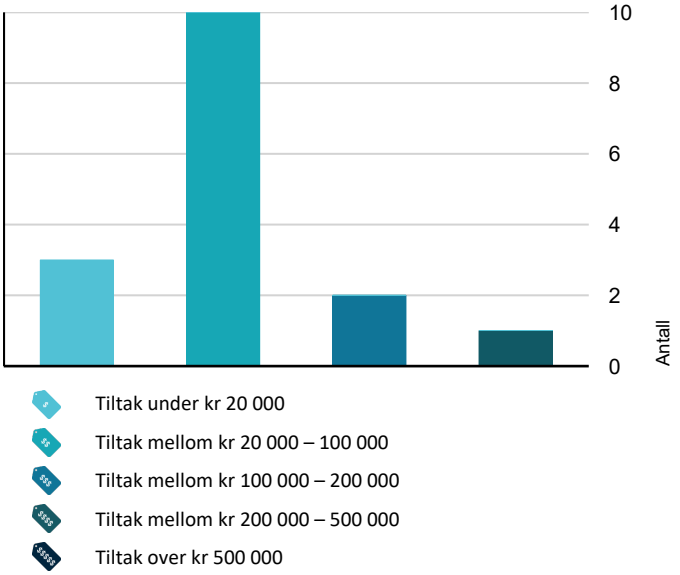
Sammendrag av boligens tilstand

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

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. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **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
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Rekvirent

Anvendelse
Huset er for tiden ubebodd.

Standard
Enkel og tildels utidsmessig standard på husets overflater og inventar.

Vedlikehold
Stedvis bruksslitasje, tidens tann og utidsmessigheter.

Tilbygg / modernisering		
1985	Ombygging	Underetasje ble ombygget til utleiedel.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal levetid på undertak er ca. 50 år. Det mangler del av skvettbeslag på takflate mot øst.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- 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.

Taket har behov for en snarlig takrens. Manglende skvettbeslag må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mose på takstein mot øst. Manglende skvettbeslag



Takflate mot vest

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er i plast.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner og nedløp må skiftes når takstein i nær fremtid må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med stående og litt liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Der det er liggende kledning er det stedvis liten lufting mellom nedre kledningsbord og grunnmur. Det er generelt mye solsprukken kledning. Kledning er ellers inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Kledning bør skiftes. Da bør det samtidig etableres bedre lufting mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på solsprukken kledning.



Eksempel på liten lufting

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

To selvstendige saltak oppført med W-takstoler i tre. Det var kun mulig å inspisere den ene delen (soveromsdel) av takkonstruksjonen. Takkonstruksjon over stuedel var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble fra kryploft over soveromsdel registrert stedvise fuktskjolder på undersiden av sútaksplater. Symptomene skyldes mest sannsynlig slitt takstein som resulterer i at sútaksplatene blir tidvis fuktet. Det kunne ved befaring ikke registreres lekkasje inn på kryploftet. Flere isolasjonsmatter lå ikke på plass noe som kan resultere i varmetap og kondensering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet med fuktroser på undertak må holdes under oppsikt frem til snarlig skifte av takstein. Alle isolasjonsmatter må legges skikkelig på plass.



Eksempel på fuktroser på sútaksplater



Manglende isolasjonsmatte

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Huset har trevinduer med 2-lags glass, termopanglass og koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer som er fra byggeår er langt inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Noen vinduer i underetasje er ikke pusset inn. Noen vinduer går tregt og noen vridere går tregt.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer fra byggeår må skiftes. Vinduer som ikke er pusset inn må pusses inn for å redusere risikoen for lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råte i vindu



Balkongdør med overflateslitasje og punktert glass.



En av flere vinduer i underetasjes som ikke er pusset inn.



Fuktskade i nedre del av ytterdør til underetasje

TG 3 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør og ytterdør til underetasje er begge kompakte tredører i hvitmalt utførelse. I 1. etasje er det en skyvebalkongdør i aluminium og en enkel balkongdør i teak med 2-lags glass.

Hovedytterdør er ca. 5 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist andre avvik:

Glass i balkongdør på soverom er punktert og døren har utvendig overflateslitasje. Balkongskyvedør går tregt. Ytterdør til underetasje har fuktskade i nedre del og er befengt med algevekst/svertesopp. Ytterdører fra byggeår har passert intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Balkongdør og dør til underetasje må skiftes. Balkongskyvedør må i første omgang smøres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dør til underetasje som har algevekst og svertesopp.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot øst er det med adkomst fra et soverom i 1. etasje en trealtan på ca. 7 m². Gulv er belagt med Sarnafilbelegg. Rekkverk i tre med liggende rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malingsslitt altanrekkverk. Det er vannansamlinger på altangulvet noe som tilsier utilfredsstillende fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk nærmer seg tid for utskiftning. Sarnafilbelegg bør skiftes og tilstrekkelig fall må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Vannansamling

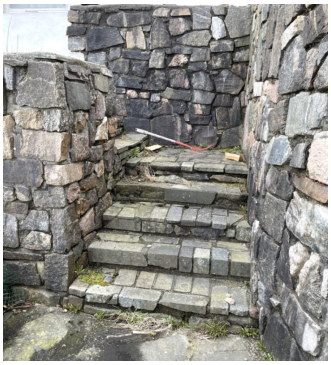
TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Mot øst er det en steintrapp. Mot nord er det en trapp i antatt granitt.



Øvre del av steintrapp



Nedre del av steintrapp



Trapp i granitt mot nord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av eikeparkett, laminat, tepper, linoleum, vinylbelegg, keramiske fliser og skiferfliser. Veggene har trepanel, malt trepanel, malte panelplater, malt tekstiltapet, malt strie og malt puss. Speilfliser på en vegg i stue i underetasje. Innvendige tak har malte plater, trepanel, malt trepanel, foliebelagte himlingsplater, samt plater trukket med papir og malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Rift i papir i tak i et hjørne av stue i 1. etasje. Bom i flere gulvfliser i del av stue i underetasje. For øvrig stedvis slitasje, utidsmessigheter og tidens tann.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generelt oppussing/modernisering må påregnes i huset.



Rift i papir i stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn underetasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble på stue i 1. etasje målt en høydeforskjell på 15 m.m. på langs av rommet.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Huset har oppført en Leca elementpipe. I 1. etasje er det en kombinert parafin og ved/kokskamin. Parafindel er frakoblet. I underetasje er det en vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kombikamin i 1. etasje som er fra byggeår er gammel og utidsmessig og har passert intervall for sin normale levetid. Den normale levetiden for en Nobas kombikamin er anslått til å være rundt 30 til 50 år, avhengig av vedlikehold og brukshyppighet. Jeg registrerte fra kjellerrom vann på gulv under feieluke. Vann på gulvet under feieluken i kjelleren er som regel et symptom på at fuktighet kommer inn i pipen fra toppen, gjennom veggene eller kondensvann som dannes på innsiden. Det ble registrert riss/sprekker i puss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Siden kaminen er over 50 år gammel, regnes den som å ha overskredet sin tekniske levealder for optimal og sikker drift. Utskiftning bør påregnes. Pipe bør enten ompusses eller at det monteres utvendig aluminiumsbeslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kombikamin i 1. etasje



Vedovn i underetasje



Vann på kjellergulv under feieluke



Riss/sprekker i puss på pipe over tak

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Flere rom i underetasje grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking ble foretatt på uinnredet kjellerrom hvor det fra før av var synlige fuktmerker på sponplatevegg. I rommet er det støpt gulv. På innsiden av grunnmur er det påført stenderverk som er isolert og kledd på innsiden med sponplater. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,6 som er innenfor akseptabelt nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

På vestvegg i det uinnredete rommet ble det registrert fuktmerker og målt fukt i nedre del av sponplatevegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt og det bør jevnlig utføres fuktkontroll i det borete hullet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Fuktmerker i nedre del av sponplater på yttervegg i innredet rom

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det en tretrapp fra antatt byggeår.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har huset profilerte furudører og glatte finérte tredører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Hull i en soveromsdør i underetasje. Dørene i huset har ellers passert intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dør med hull må skiftes. Om det ikke er akutt behov for det så må utskiftning av husets øvrige dører påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dør med hull

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble ihht. rekvirent sist pusset opp for ca. 15 år siden. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Arbeidene ble utført som egeninnsats med faglig bistand. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har folierte himlingsplater.

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk inne i selve dusjsonen er målt til 5 m.m. Fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er det målt et motfall på 5 m.m. Flisarbeidet bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

Sokkel under dusjhjørnet vi kunne hindre evt. lekkasjevann fra badets øvrige sanitærutstyr å renne til sluk. Når det da ble målt motfall på gulv utenfor dusjhjørnet er det fare for at lekkasjevann renner mot døren. Varmekabler fungerer ikke

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Andre tiltak:

Det må gjøres undersøkelser på hvorfor varmekablene ikke virker. De må så utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sokkel under dusjhjørnet



Eksempel på ufagmessig utførelse

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid for membran er +/- 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjhjørne, stålvask og laminert benkeplate, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX. Tilluft ved dør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i entré

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ihht. rekvirent fra ca. 1984/85. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i gang

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er mest sannsynlig fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Dobbel stålvask nedfelt i benkeplate av laminat.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredning er gammel, utidsmessig og tildels slitt. Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er 20-60 år

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredning er moden for utskiftning

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Eksemel på slitt kjøkkeninnredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

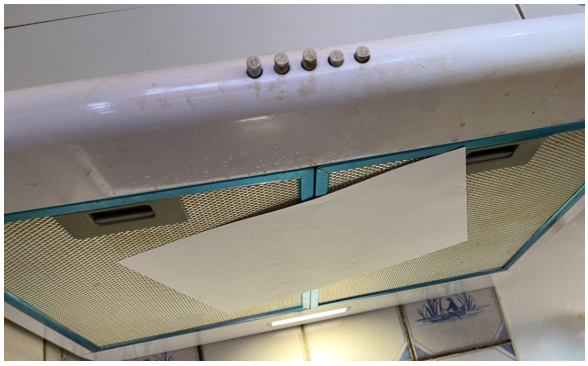
Ventilator har passert intervall for sin normale levetid. En kjøkkenventilator har normalt en forventet levetid på mellom 10 og 15 år, men dette avhenger sterkt av merke, kvalitet og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilator må skiftes sammen med kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilator bestod papirtesten

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med blå glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Hybelkjøkken med integrert kjøleskap, stålvask og to kokeplater.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredning er gammel, utidsmessig og tildels slitt. Rust på en av kokeplatene.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredning er moden for utskiftning

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen kjøkkenventilator. Naturlig avtrekk gjennom klaffeventil på vegg og evt. via vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Når kjøkkenet fornyes må det monteres ventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er dels kobberrør fra byggeår og dels moderne vannledninger i plast (rør i rør).

Rør i rør ble mest sannsynlig installert for ca. 15 år siden.

Vurdering av avvik:

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

Kobbervannrør fra byggeår har passert intervall for sin normale levetid. Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fordelerskap for rør i rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør har passert intervall for sin normale levetid. Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter, er plassert i uinnredet kjellerrom. Tanken er fra 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble i 2010 innført krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Ikke forskriftsmessig strømtilkobling

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i underetasje. Rekvirent opplyser at pumpen er fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

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

Inntak via jordkabel. Sikringsskap inneholder automatsikringer med 9 kurser. 2/35 A inntakssikringer. Disse er keramiske skrusikringer. AMS strømmåler fra 2026

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971

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?
Nei

Rekvirent opplyser at det har blitt skiftet innmat i sikringsskapet i årenes løp, men han visste ikke når. Strømmåler ble skiftet i 2026. Samsvarserklæring for dette henger i sikringsskapet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

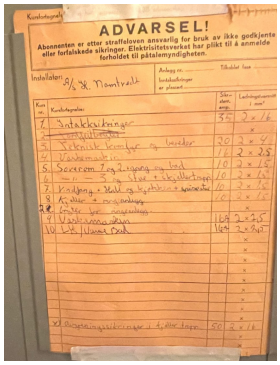
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971. Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

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.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Stedvise saltutslag på innsiden av grunnmur, og fuktmerker på sponplater på innredet rom, indikerer aldrende/sviktende drenering. Rekvirent opplyser at det muligens er smurt et tjærestoff på utsiden av grunnmur under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

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



Eksempel på fukt på sponplate



Eksempel på saltutslag



Eksempel på saltutslag

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Huset har grunnmur i blokkstein som er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er malingsslitasje i noen vinduskarmer i underetasje

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Grunnmur må males og særlig mot øst.



Eksempel på malingsslitte vinduskarmer

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

På eiendommen er det flere forstøtningsmurer av betong som er forblendet med naturstein og skifer.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Området rundt huset ligger i relativt lett skrånende terreng som ellers skråner mer ned mot øst. Terrenget skråner ellers sterkt ned fra eiendommen og ned mot sjøen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør som er av ukjent type er fra 1971. Disse vil innen salg bli tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger som er av ukjent type er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vedr. radon: Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Bygninger på eiendommen

Uthus (vedbod)



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst av rekvirent

Standard
Normal bodstandard

Vedlikehold
Uthuset har stedvis behov for utvendig vedlikehold og særlig på ytterdør. Ytterdør må justeres. Et vindu har knust glass.

Beskrivelse
Uthuset har støpt gulv og er fundamentert på en såle av betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende villmarkspanel. Saltak oppført med tresperr og tekket med (antatt) teglsteinspanner. To trevinduer med koblet glass. Ytterdør i tre som er utvendig kledd med stående villmarkspanel. Innlagt strøm/belysning.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst av rekvirent

Standard
Normal garasjestandard

Vedlikehold
For det meste normalt vedlikehold. Sprekker i betonggulv. Et vindu har punktert glass.

Beskrivelse
Garasjen har støpt gulv. Yttervegger er dels oppført i betong er utvendig forblendet med naturstein, og dels i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende villmarkspanel. Saltak oppført med tresperr og tekket med (antatt) tegltakstein. I front er det en leddport i redwood med automatisk portåpner. En ytterdør i redwood. Tre vinduer med 2-lags glass. Innlagt strøm/belysning.

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

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

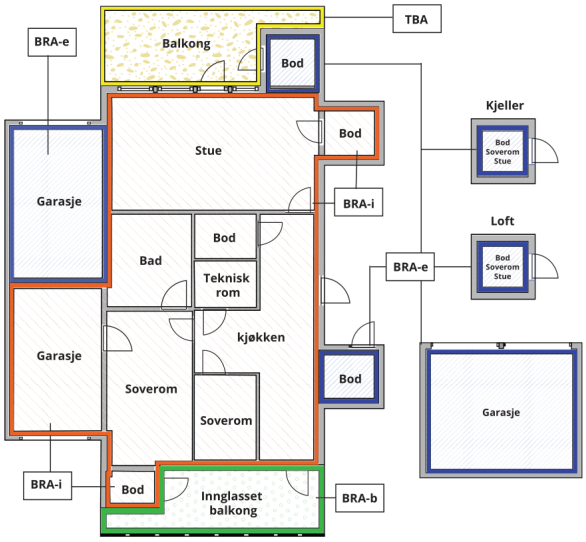
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. etasje	87			87	7
Underetasje	78			78	
SUM	**165**				**7**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, trapperom til kjeller		
Underetasje	Vindfang, gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, uinnredet kjellerrom, bod, mellomgang		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Entré: 10,3 m²
Stue: 30,9 m²
Kjøkken: 8,4 m²
Gang: 3,8 m²
Soverom 1: 7,1 m²
Soverom 2: 11,9 m²
Bad/vaskerom: 9,3 m²
Bod: 1,9 m²
Trapperom til kjeller: 2 m²

Underetasje
Vindfang: 2,8 m²
Gang m/trapp: 6,2 m²
Stue: 27 m²
Kjøkken: 3,3 m²
Bad: 4,8 m²
Vaskerom: 2,8 m²
Soverom: 8,9 m²
Mellomgang: 3 m²
Uinnredet kjellerrom: 10 m²
Bod: 4,1 m²

TAKHØYDER

1. etasje
Takhøyder i etasjen ligger mellom 2,38 og 2,40 m.
Unntaket er stue hvor takhøyden er 2,33 m.

Underetasje
Vindfang: 2,26 m.
Gang m/trapp: 2,31 m.
Stue: 2,23 og 2,25 m.
Kjøkken: 2,31 m.
Soverom: 2,37 m.
Bad: 2,25 m.
Vaskerom: 2,30 m
Mellomgang: 2,26 m.
Uinnredet kjellerrom: 2,28 m.
Bod: 2,28 m.
Soverom: 2.37 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det har i tidens løp vært noen mindre innvendige ombygninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Underetasje har siden 1985 vært brukt som utleiedel. Den har imidlertid ikke offentlig godkjennelse for det.

Uthus (vedbod)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		18		18	

SUM		**18**
SUM BRA	**18**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Vedbod	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Trond Ove Lie	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	36	366		0	849 m²	Skylddelingsforretning	Eiet

Adresse
Nordrevågsvegen 31

Hjemmelshaver
Thorolf Martin Lie (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	36	603		0	250 m²	Skylddelingsforretning	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Thorolf Martin Lie (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østvendt beliggende enebolig på Foldnes i Øygarden kommune. Fra eiendommen er det utsikt utover Nordre Foldnesvågen med nærområdene omkring. Rekvirent opplyser at det er sommersol på eiendommen fra tidlig morgen til ca. kl. 19.30. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Ca. 2 km. til Foldnes barneskole. Med bil bruker man ca. 3-4 min. til Sotra Kystby på Straume og ca. 17-18 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Privat fellesvei

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Huset vil innen salg bli tilkoblet offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På eiendommen finner vi innkjørsel med asfalt og grus, div. arealer med skiferheller, utepeis, plenarealer, bed, prydbusker, frukttrær o.a. beplantninger, støpte trapper, steintrapper, støpte murer med naturstein m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har veirett i felles privat vei frem til offentlig vei. Det er ellers ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	23.03.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Skylddelingsforretning	18.10.1971	For bnr. 603	Gjennomgått		Nei
Skjøte	30.10.1978	For bnr. 603	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.03.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.06.1970	Plan, snitt og fasadetegninger for hus.	Gjennomgått		Nei
Skjøte	03.05.1971	For bnr. 366	Gjennomgått		Nei
Skylddelingsforretning	08.05.1971	For bnr. 366	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.12.2005	Plan, snitt og fasadeteginger for garasje og uthus	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	04.05.2026	

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/OL6413

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260143
Addresse	Nordrevågsvegen 31		
Postnr.	5354	Sted	STRAUME
Selgers navn	Mona Lie		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Thorolf Martin Lie

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Kjetil Lie

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.05.2026

Signert av *Mona Lie*

Initialer selger:
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Nordrevågsvegen 31 - Nabolaget Foldnes/Anglevik - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Foldnes kryss Linje 445, 449	6 min 0.5 km
Straume terminal Totalt 20 ulike linjer	5 min 2.9 km
Knappskog båtkai Linje 2060	12 min 9.8 km
Geitanger båtkai Linje 2060	15 min 11.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 18.7 km

Skoler

Foldnes skule (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	3 min 2.1 km
Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra ... 441 elever, 32 klasser	8 min 4.1 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 504 elever, 20 klasser	8 min 4.6 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	8 min 4.7 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	18 min 12.1 km

«Sjøluft, stillhet og ingen gjennomgangstrafikk!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

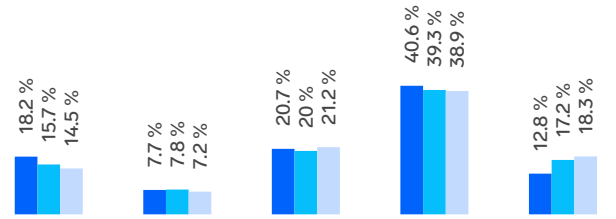
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Foldnes/Anglevik	1 714	670
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tiriltunet barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 0.9 km
Leirstaden barnehage (0-5 år) 61 barn	4 min 2.1 km
Straume barnehage (0-5 år) 110 barn	4 min 2.6 km

Dagligvare

Kiwi Skjenet	3 min
Rema 1000 Sartorparken	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Foldnes skule Aktivitetshall	4 min 2.3 km
Åttringjen nærmiljøanlegg - Ballbin... Ballspill	4 min 2.4 km
Aktiv365 Straume	4 min
Sprek & Blid Straume	7 min

Boligmasse



- 83% enebolig
- 11% rekkehus
- 6% annet

Varer/Tjenester

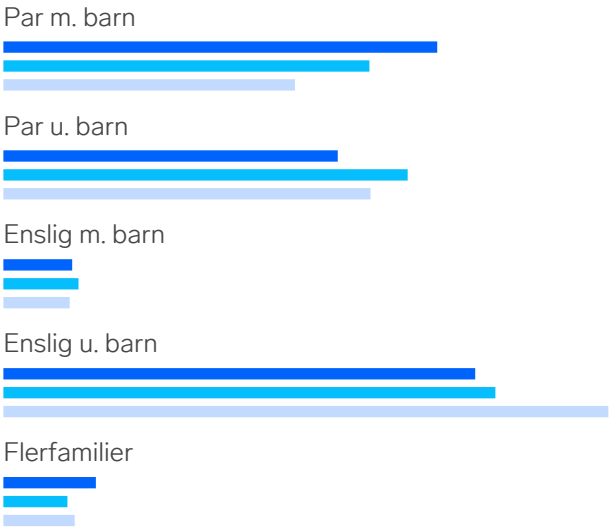
Sartor Storsenter	6 min
Apotek 1 Sotra	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

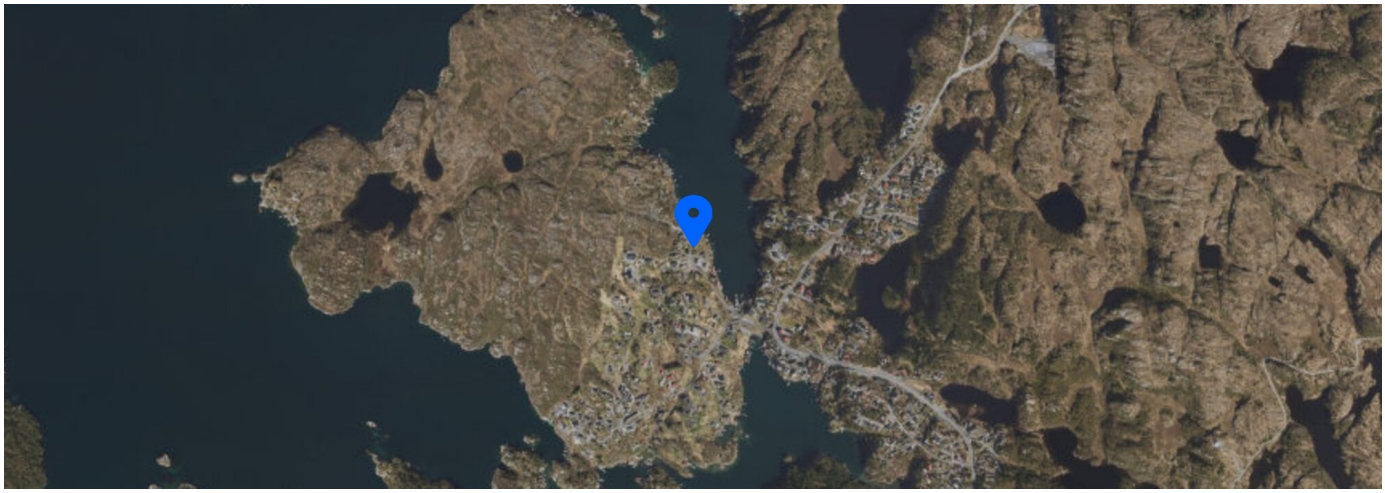
Familiesammensetning

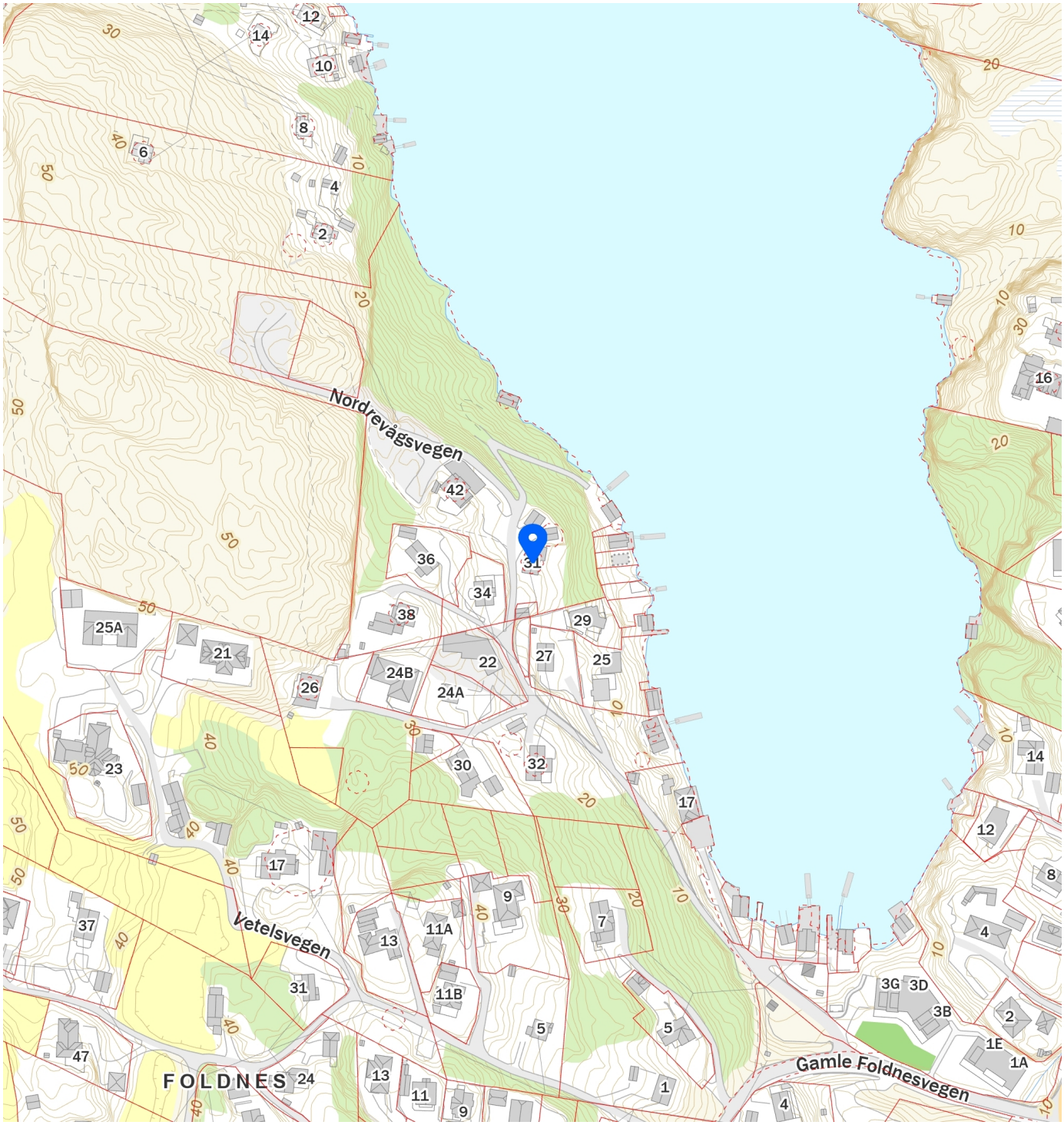


Sivilstand

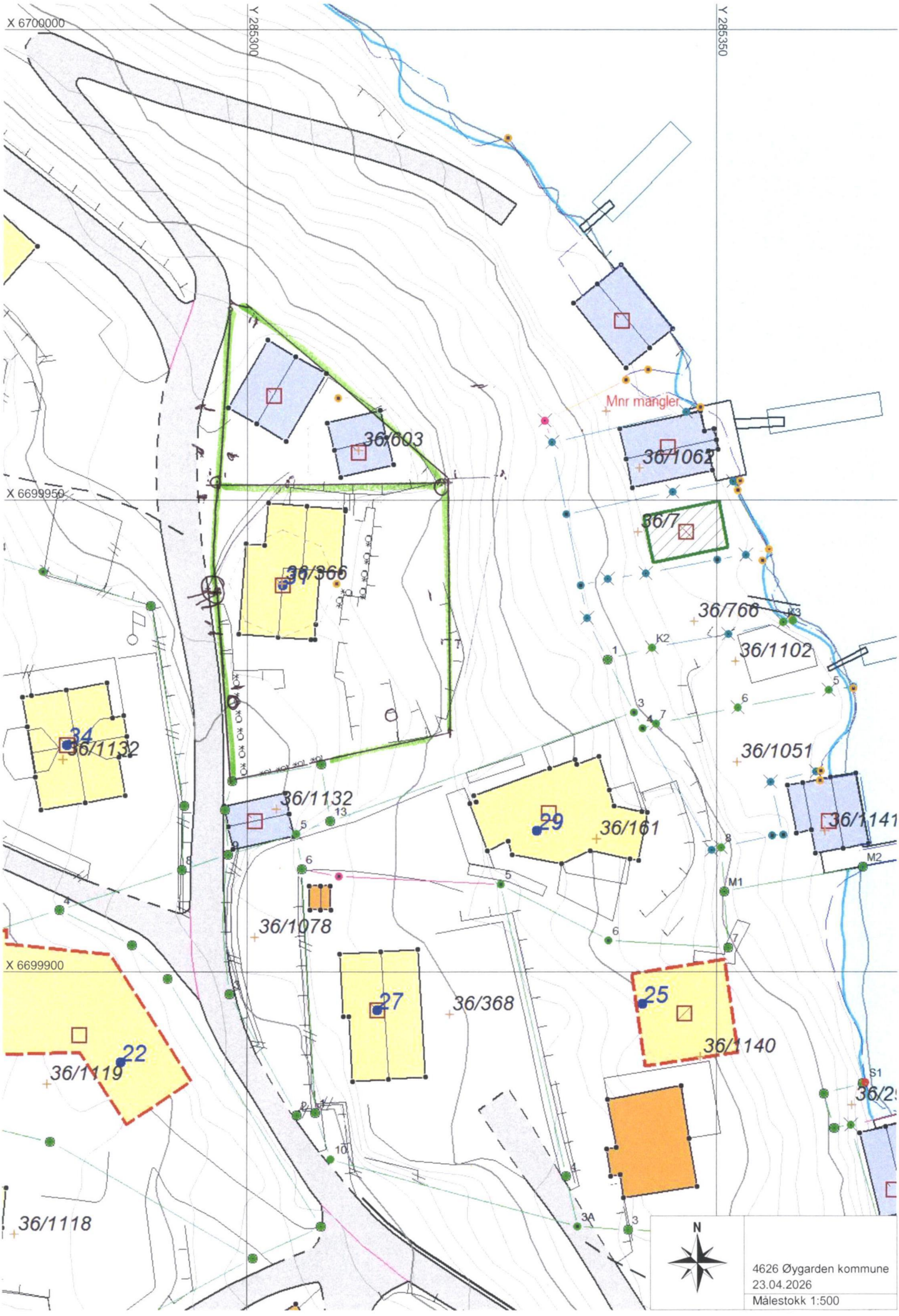
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


X 6700000
Y 285300
Y 285350
X 6699950
X 6699900
Mnr mangler
36/603
36/1062
36/7
36/366
36/766
36/1102
36/1051
36/1132
36/1132
36/161
36/1141
36/1078
36/368
36/1140
36/1119
36/1118
34
29
27
25
22
K2
K3
M1
M2
S1
3A
N
4626 Øygarden kommune
23.04.2026
Målestokk 1:500

Tilleggsrom L.§ 76 F.kap. 31	I kjeller.
Tilfluktsrom F.kap. 56 L.§ 117.1 Justisdep. forskr. 15/7-66 m/endr.	Antall separate tilfluktsrom, gulvflate, beregnet antall personer. - (Jfr. forskr. pkt. 11 og 12)
Innhengning L.§ 103	Gjerde.
Arbeid som krever godkj. fra annen myndighet L.§ 14, nr. 2 F.kap. 14 : 12	
Særlige konstruksjoner Andre opplysninger	

	Dato	Byggherrens underskrift	Adresse
Underskrifter	25.8.70.	Thorolf Lie, 5355 Knarrevik.	
	Dato	Anmelders underskrift	Adresse
	25.8.70.	A/S H. Namtvedt, Nøstegt. 23/31, Bergen.	
	Dato	Ansvarshavendes underskrift	Adresse
	25.8.70.	Byggeleder Ole Solhaug, c/o A/S H. Namtvedt.	

Søknad om byggetillatelse

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965
og departementets byggeforskrifter av 1. aug. 1969

Til bygningsrådet i Fjell Kommune

FJELL KOMM. ING. KONTOR
-7. SEP 1970
ARKIV NR: 36 - 12

4/11/70

Eiendommens navn og adresse: Follnes

Gnr. bnr. (matr.nr.) Parsell av

Byggherrens navn

Godkjent
Fjell Byningsråd

Bygningens art (sett x)	X Boligbygg	☐ Forretnings- og kontorbygg	☐ Industri-lokale	☐ Garasje- og bilverksted	☐ Uthus	
	☐ Skole	☐ Forsamlingslokale	Annen bygning			
Arbeidets art (sett x)	X Nybygging (L.§ 93 a)	☐ Hovedombygging (L.§ 87, 2 a)	☐ Hovedreparasjon (L.§ 87, 2 b)	☐ Tilbygging, påbygging, underbygging (L.§ 87, 2 c)		
	Andre arbeider					

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (F. kap. 14 : 1)

1	2 stk. anmeldelser.
2	2 sett tegninger.
3	4 stk. situasjonskart.
4	Rekommandasjonsbevis vedlegges.
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	

Martin Aasen
Bygningssjefen i Fjell

Drikkevann L.§ 65	Vanntilførsel (off.v.v., priv.v.v., brønn, borhull) Vann fra egen brønn.
Kloakk L.§§ 66 - 67	Hovedkloakk (off.kl., priv.kl., septiktank, annet avløp) 4" støl til kum, videre i 5" sementrør til egen kloakk. Hvis kloakken ikke tilkoples offentlig kloakk, skal det vedlegges plan.
Adkomst L.§§ 66 - 67	(Fylkesv., komm.v., privat v., fellesavkjørsel) Er adkomstvei opparbeidet ? X Ja ☐ Nei
Fellesareal L.§ 69	Lekeplasser, friarealer, parkeringsplasser etc. -

Nr. 146. Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-70

Naboer Gjenboere
F.kap. 14 : 11
L.§ 94, pkt. 3

Følgende er varslet (eiers navn, gnr.bnr.)

Rekommandasjonsbevis vedlegges.

Gjenpart av varselbrev og kvittering for varsel vedlegges.

Avstand fra nabogrense m.m.
F.kap. 26 : 1
L.§§ 70 - 71

Oppgi minimumsavstand fra eiendomsgrense, annen bygning og veimidte

Minimum 8 mtr. - Minimum 6 mtr.
Minimum

Situasjonsplan (oversiktskart) vedlegges

Etasjetall og høyde
F.kap. 26 : 2
L.§ 72

Etasjehøyde i plan 2,40 - Etasjehøyde i kjeller 2,20.
Gulvareal - Lysareal, se tegning.

Byggegrunn Grunnmur Kjeller Drenering
F.kap. 42
L.§ 68

Grunnens beskaffenhet (fjell, grus/sand, leire o.l.)

Jord og fjell.

Er det foretatt grunnundersøkelser ? ☐ Ja ☒ Nei. Vedlegg i tilfelle rapport.

Fundamentering, grunnmur. (Dybde, bærelag, materiale, sålebredde)

Fundamentering fra fjell.
Det vil bli truffet tiltak for event. teleløftning o.l.

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Kjelleryttervegger, golv på grunnen (materiale, varmeisolering, isolasjon mot grunnfuktighet)

Kjellerytterv egg er isolert i henhold til kap. 54:3 i byggeforskrifter.

Drenering (rørdim. dybde, fall, avløp, dekking)

Yttervegger
F.kap. 43 : 1

(Konstruksjoner, materiale, dimensjoner, kledning, isolering m.m.)

7/8" dyppimpr. kldn. 1½x2" sp.sl.forh.papp. ½" asf.impr.plater.
4" reisverk, 10 cm. mineralull, plastfolio,, 13 mm Gipsotex bygningsplater.

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Dør, port, vindu
F.kap. 43 : 2

(Lysåpning, isolasjon, ventilasjon m.m.)

K - 0,35.
10 cm. mineralull i gulv og yttervegger.
15 cm. mineralull i himling.

Etasjeskiller Balkong
F.kap. 44

Etasjeskiller (konstruksjoner, materiale, dimensjoner, isolasjon m.m.)

Trebjelkelag 2½x8" c/c 60 cm.

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Balkong, framspring (konstruksjoner, materiale, dimensjoner, rekkverk m.m.)

Trebjelkelag.

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Tak Takrenner Nedfallsrør
F.kap. 45

Tak (konstruksjon, helling, materiale, isolasjon, tekking m.m.)

Gang Nail selvbærende takstoler, sutak av 1/8" hårde oljeherdete plater, strø, Ikoll. takstein.

Takrenner og nedfallsrør (materiale, dimensjoner m.m.)

Takrenner i plast.

Trapp Trapperom Heisesjakt
F.kap. 46

Trapp og trapperom (bredde, materiale, opptrinn m.m.)

Kjellertrapp i furu 90 cm. bredde. Hoveditrapp 1 mtr. bredde.
Opptrinn maximum 18 cm. 42 gr.

Heisesjakt (brannisolasjon, topphøyde, gruvedybde, gruvebunn m.m.)

-

Ventilasjon
F.kap. 47 : 1

Friskluftventiler, avtrekksventiler, mek.ventilasjon (plassering, kanaltverrsnitt, fabr.typer m.m.)

Ventiler i overkarm alle vinduer. Ventiler i grunnmur er vist på tegning.

Søppelnedkast Søppelrom
F.kap. 48

(Antall luker, ventilasjon, brannisolering, transp.vei m.m.)

-

Røykpipe Ildsteder Varmeanlegg m.v.
F.kap. 49

Piper (antall, materiale, dimensjoner m.m.)

1 stk. pipeløp 9" for ovn eller peis, forøvrig elektrisk oppvarming.

Ildsteder (antall åpne/lukkede -, type m.m.)

Kamin eller elektrisk oppvarming.

El. oppvarming, varmeanlegg, oljefyr o.l. (type, varmeeffekt, brensellager m.m.)

Sanitæranlegg
L.§ 75

(Klossetter, privet, bad etc.)

1 stk. bad - 1 stk. wc.

433/70
MAA/ih

Thorolf Lie,

5355 Knarrevik

Vedk. Dykkar søknad om bygging av bustadhus på gnr.36 parsell av bnr.12, Foldnes.

Ovannemnde søknad vart hamdsama på møte i Fjell Bygningsråd den 14. sept. 1970 sak nr. 411.

Ein kan ikkje sjå at helserådet har godkjent planane Dykkar for vatn og kloakk. Dette må ordanst snarast.

Heller ikkje kan ein sjå at ansvarshavaren for grunnarbeidet er godkjent. Vedlagt sender vi difor skjema til utfylling.

Byggjesamtykkje kan ikkje gjevast før ansvarshavaren er godkjent, vass-og kloakktilhøva er ordna og avgift for gebyr og tilsyn er betalte.

ARBEIDT KAN IKKJE SETJAST IGONG FØR BYGGJESAMTYKKJE LIGG FØRE.

Fjell Bygningsråd den 9. okt. 1970.

M. Aasen

M. Aasen
bygn.sjef.

Bygningsrådet i Fjell

Møte i Fjell bygningsråd den 14. sept. 1970 sak nr. 411.

Vedtak: Bygningsrådet godkjenner byggjeplanane med plassering slik som vist på vedlagde teikningar og kart. Helserådet sine pålegg må fylgjAS t. Kloakken skal førast gjennom rør til sjøen. Vass-og kloakkleidningar skal knytast til offentlege leidningar når slike vert lagde i området.

Fjell Bygningsråd den 1. oktober 1970.

M. Aasen

M. Aasen
bygn.sjef.

Bygningssjefen i Fjell

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. .....

byggefelt .....

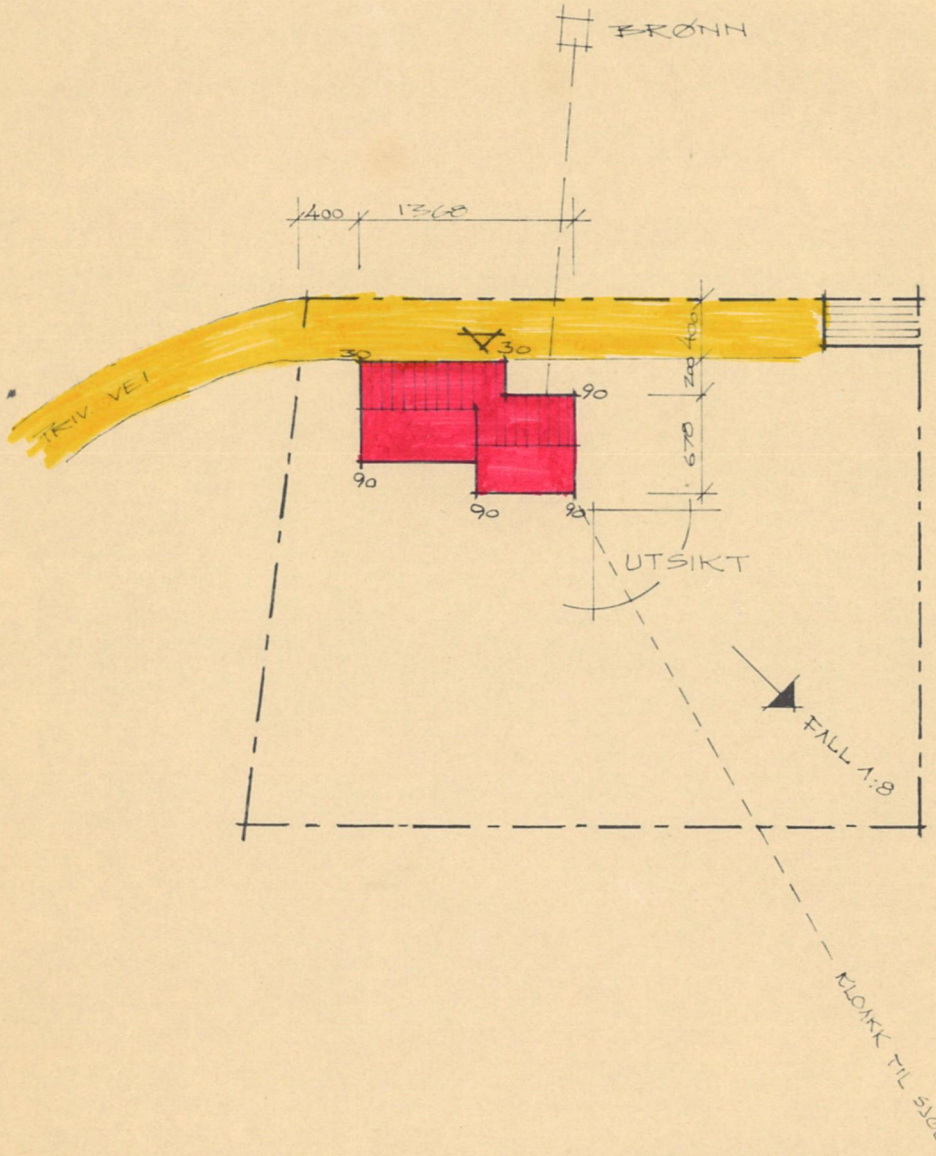
g.nr. ..36... byggekommune ..FJELL.....

mål ..1:500..... b.nr. ..17...

navn ..THORALF LIE.....

postadresse ..5355 KNARREVIK.....

Torolf Lie 4/11/70



Godkjent

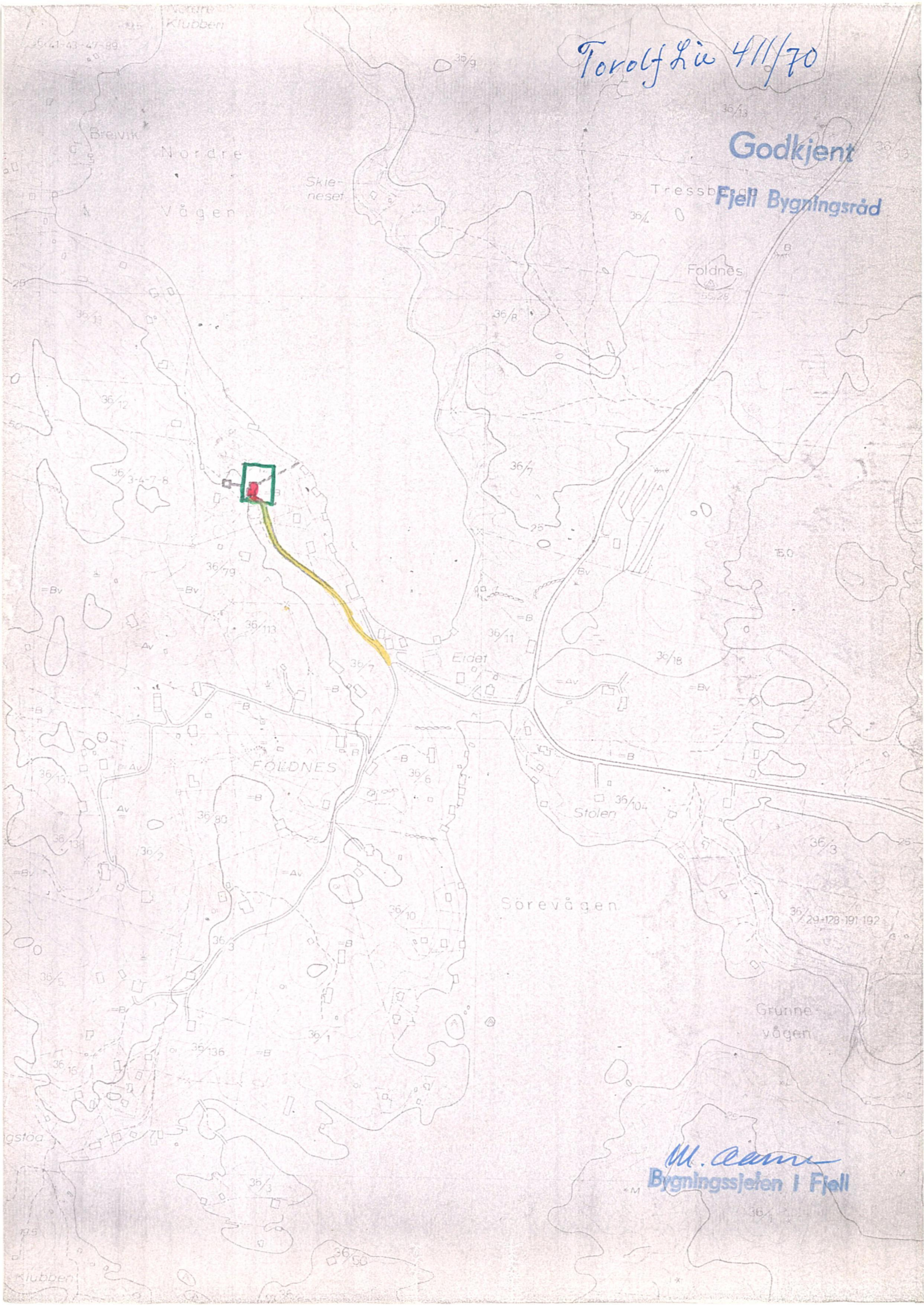
Fjell Bygningsråd

Bygningssjefen i Fjell

Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.


Torolf Lie 4/11/70
Godkjent
Fjell Bygningsråd
Nordre
Vågen
Skle-
neset
Foldnes
Eidet
FOLDNES
Stølen
Sørevågen
Grunne-
vågen
Bygningssjefen i Fjell

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Thorolf Lie

Foldnes, Brattholmen

Etter besiktigelse foretatt den 25/2-72 gis herved midlertidig

brukstillatelse av bustadhus på eiendommen g. nr. 36

Merknader: Det må snarast vera laga permanent utvendig trapp for hovudinngang.

Rest. støping av kjellergulv, rest. sussarbeid, avledning av takvatn.

Rest. utvendig planering m/ terrass.

(Utgang frå stove må sikrast midlertidig)

For utføringa av arbeidet med vatn og kloakk trengst godkjenning frå Fjell Helseråd.

Tids-frist: 10 månader.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

Fjell den 28/2-72

for Bygningssjefen i Fjell

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Stempel

BYGGJESAMTYKKE

Arbeidsstad: Foldnes	Journalnr.: 411/70
Kva slag arbeid: Nybygg	Byggemeld. innlevert dato:
Kva slag bygning: Bustadhus	Teikning nr.:
Byggherre: Torolf Lie	
Byggjemeldar: A/S H. Namtvedt	
Ansvarshavar: Grunnarb: Torolf Lie Trearb. A/S H. Namtvedt v/Olav Solhaug	

Med dette vert det gjeve samtykke til å setja i gang det byggjearbeidet som er nemnt ovanfor. Det må sendast varsel til oppmålingsvesenet for å få påvist og kontrollert korleis bygningen vil verta liggjande.

Ansvarshavaren skal sjå til at alle approbasjonsvilkår blir oppfylde og kontrollera at byggjetekniske konstruksjonsteikningar og andre spesialteikningar er stempla av bygningskontrollen og at dei er i samsvar med dei godkjende teikningane. Vidare må han sjå etter at det ikkje vert gjort avvik eller endringar frå dei godkjende teikningane og spesifikasjonane utan at bygningsrådet først har gjeve sitt samtykke.

Byggjesamtykket og byggjemelding med approberte teikningar skal alltid vera til stades på byggjeplassen.

Byggjesamtykket vert ugilt dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år frå samtykket er gjeve, eller arbeidet stoggar opp i lenger tidsrom enn 1 år (bygningslova § 96).

Ansvarshavaren skal varsla bygningskontrollen:

NB

- for godkjenning av sokkelhøgda etter at salingane er sette opp
- for synfaring av grunnen før støypinga tek til
- for kontroll av fundament, grunnmur, isolasjon og drenering (før byggjearbeidet held fram)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjellar
- for kontroll av etasjeskilje, tak- og veggkonstruksjonar
- for kontroll av isolasjon i golv, vegger og tak
- for kontroll av golv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt i dører og glasskarmar
- for kontroll av oppmura eldstader med fundament og isolasjon
- for kontroll av puss- og innreidnadsarbeid (i mur og betonghus må slike arbeid ikkje setjast i gang før det er gjeve samtykke til det)

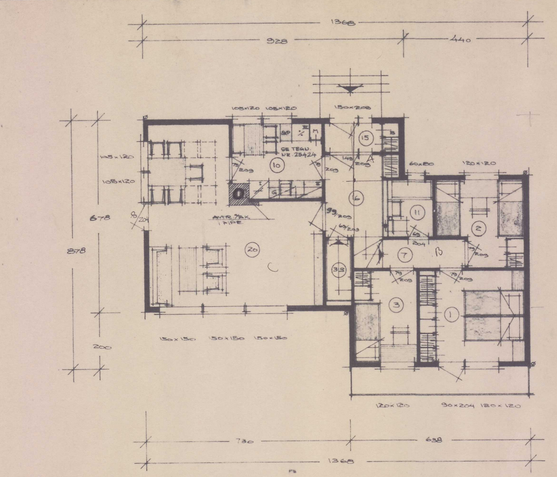
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk før bruksløyve er gjeve på grunnlag av skriftleg søknad.

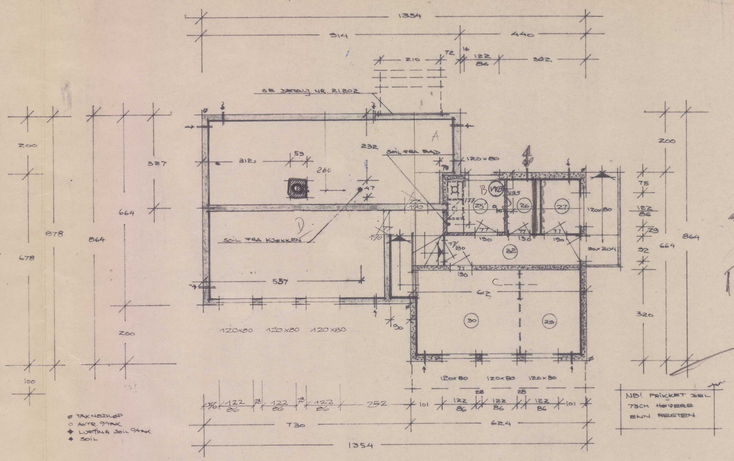
Oppmoding om ferdig-synfaring må rekvirerast skriftleg. Når manglar som vert peika på ved synfaringa er retta, må det og sendast skriftleg melding til bygningskontrollen om dette.

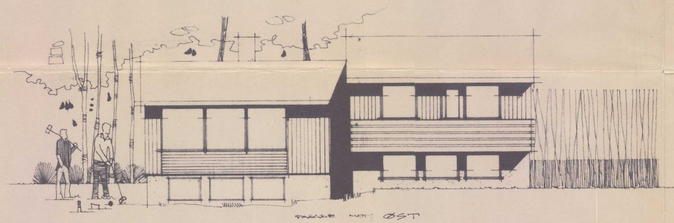
Fjell, den 12/1-72.

M. Aasen
bygn.sjef

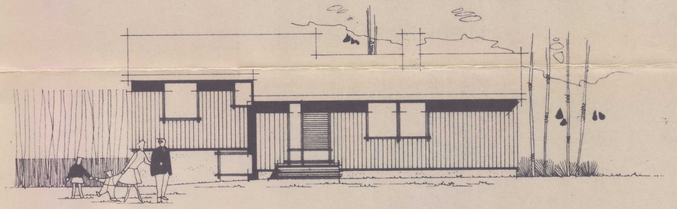
Nr. 2252 L. Einerett: Sem & Stenersen a/s. Oslo 11-66.



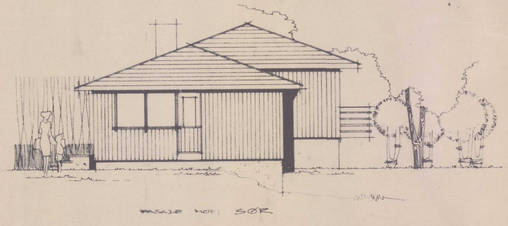




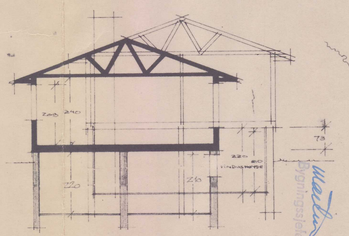
TAKSIDE MOT: ØST

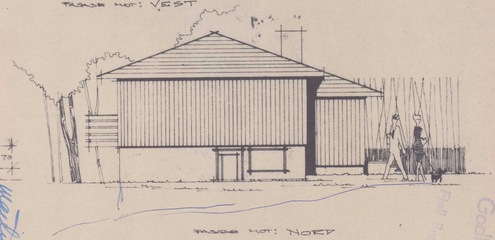


TAKSIDE MOT: VEST



TAKSIDE MOT: SØR





TAKSIDE MOT: NORD

NÅV. TEGN.

BYGGHERRE: THORALF LIE

BYGGEPLASS: FÆLL

TYPE · 31+

G.BLOCK WATNE A/S, ZEBELSKOP — TELEFON 64 080 - SANDNES

TEGN. [illegible] | KONTR. [illegible] | MÅL 1:100 | DATO 28-10-70

KUNDE NR.

TEGN. NR. 3460 B W 2- 15600

1	SOVEROM	ca. 9 m²/1.53	25	VASKEROM			JEFFALSERTE PLATTER FULL KJELLER	
2	SOVEROM	8½ m²/1.03	26	HUMBL				
3	SOVEROM	6.72/1.93	27	BØRNEROM				
7	ENTREHANGANG		29	TØRKE ROM				
10	KJØKKEN	8.6 m²/1.72	30	HOBBYROM				
11	BAD /WC (VARMEGG 2)		32	KJELLERGANG	GR 69	112665		
15	VINDFANG		35	IKKE UTBRAYD			SKJEVE TAKVINKLER SKY VED MØRKESTREKE MOT MØT	24/9-70 LVE
16	HALL				GN 891		DE HVITE HUSENE SK. 150 210 MOT 100 320	
20	STUE	30.5 m²/82			IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT. SIGN.
33	KJELLERTRAPP							

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker

Plan- og utbyggingssjefen

Thorolf Martin Lie

Foldnes
5353 Straume

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksh. – tlf.	Dato
	2006/77 - 918/2006	Wenche S. Skarholm - 56 32 65 78	13.01.2006

Melding om tiltak - oppføring av garasje og bod på gnr. 36/366 - Foldnes

Vi viser til Dykkar melding om tiltak etter § 86a i plan- og bygningslova, motteke 30.12.05.

Naboar/motbuarar er varsla og har ikkje sett fram krav om at byggeplanane skal leggjast fram for kommunen som søknad om løyve til tiltak.

Kommunen har ingen merknader til det planlagte tiltaket.

Når tiltaka er ferdige må De senda melding om dette til kommunen med opplysningar om korleis tiltaka er plassert etter at det er utført. Jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 8, 4. avsnitt.

Vi minner om at byggherren (tiltakshavar) sjølv må sjå til at arbeidet ikkje er i strid med plan- og bygningslova og byggjeforskriftene.
De må sjølv kontakte leidningsetatane for påvising av kablar og rørleidningar i samband med eventuelle gravearbeid. Eventuelle konfliktar må avklarast med den einskilde kabel- eller leidningseigar.

Faktura på gebyr for saksbehandling vert ettersend.

Vi ønskjer lukke til med arbeidet.

Med helsing

Wenche S. Skarholm
avdelingsingeniør

Øygarden kommune
Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	366	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordrevågsvegen 31, 5354 STRAUME								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 90 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_31 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

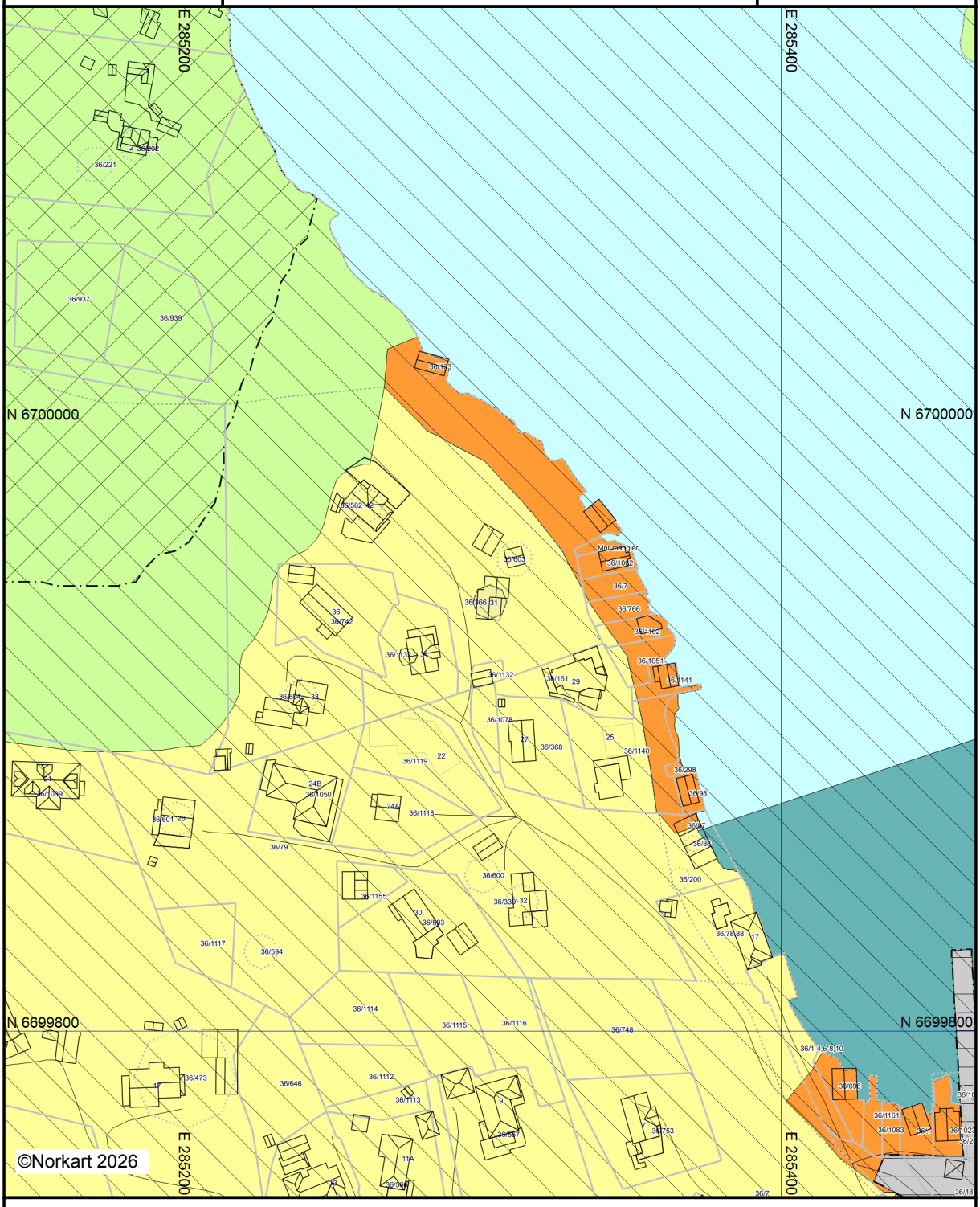
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/366
Adresse: Nordrevågsvegen 31
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:2000

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-

Parkering - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Småbåthavn - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Gjennomføringgrense

Detaljeringgrense

Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - nåværende

Utskriftsdato: 19.03.2026

ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	366	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordrevågsvegen 31, 5354 STRAUME								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

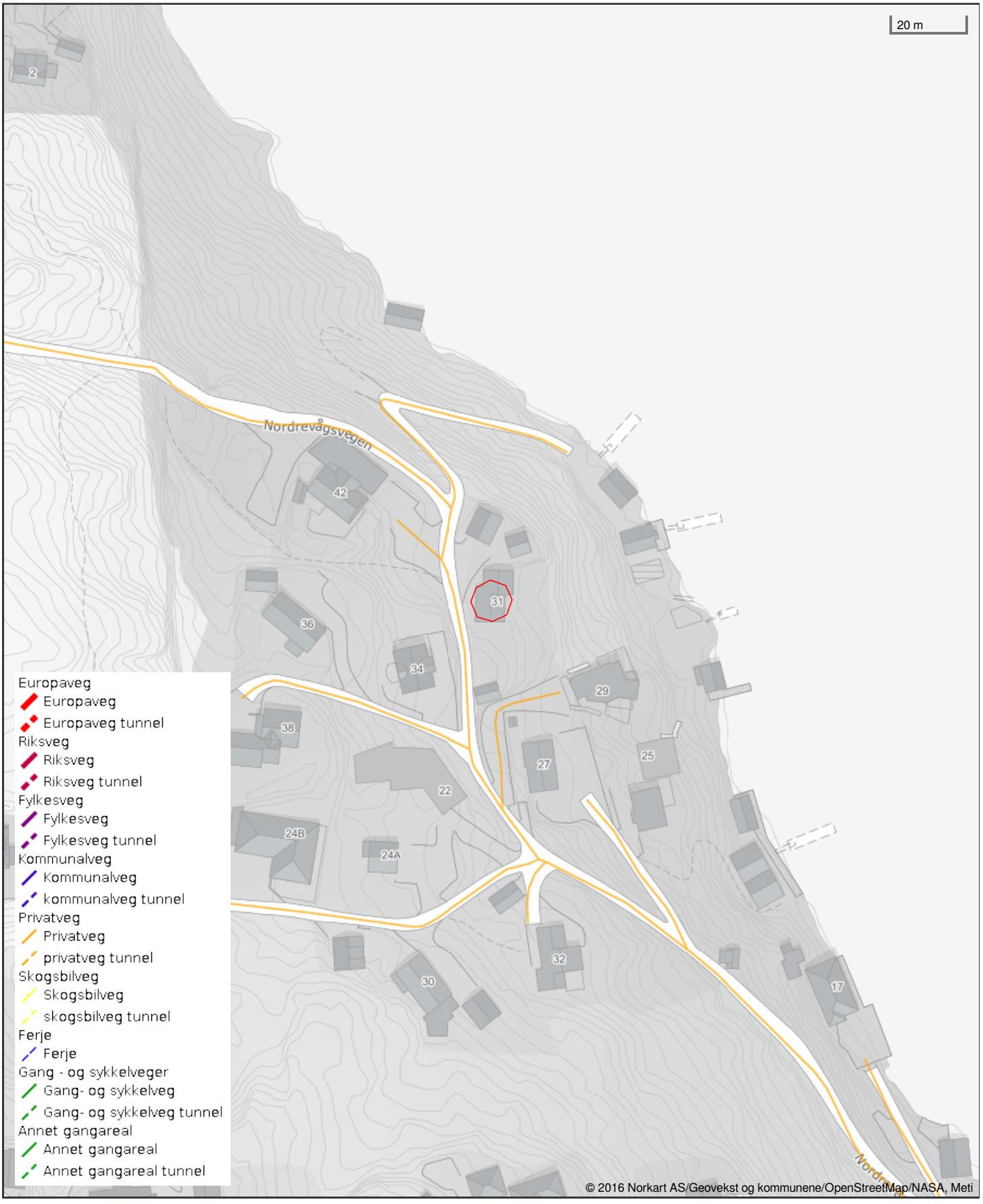
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 36/366//



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.