# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Stemmegardshaugane 3C

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Tilstandsrapport

Rekkehus
Stemmegardshaugane 3 C, 5382 SKOGSVÅG
ØYGARDEN kommune
gnr. 1, bnr. 123, snr. 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²**



**Befaringsdato:** 05.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1921 **Eiendomsverdi ref nr:** HD1896

**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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

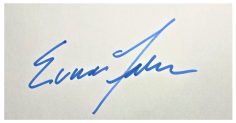
Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 fremstår i god vedlikeholdsmessig stand uten nevneverdig bruksslitasje. De få påpekte avvik anses ikke for å være av alvorlig karakter. Besiktigelsen er foretatt i et møblert hus og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

**Rekkehus - Byggeår: 2019**

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Huset har flatt tak som er oppført med I-bjelker. Vindtetting med luftespalte. Undertak av 22 m.m. OSB-plater.
Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg (papp). Renner og nedløp i sortlakket stål.

YTTERVEGGER:
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med stående dobbelfalset trekledning med rettekant.
Vindtetting med 9 m.m. gu-gips. Små partier med fasadeplater.

VINDUER OG YTTERDØRER:
Huset har for det meste vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. I stue er det i skråveggen pvc-vinduer med to-lags energiglass.
Hovedytterdør og dør til sportsbod er begge kompakte tredører i hvitmalt utførelse. På hovedytterdør er det 4 små firkantete energiglass. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass.

TERRASSER:
Mot vest er det to terrasser på hvert sitt nivå. Den øverste som er nærmest huset er ca. 5 m². Her er også en fastmontert sittebenk i tre. Den nederste er på ca. 27 m². Rekkverk i tre på begge terrasser. Tretrapp mellom nivåene.

CAR-PORT:
Mot øst er det en car-port med malt betongdekke. Car-porten har et innvendig gulvareal på ca. 23 m². Slike åpne arealer er ellers ikke måleverdige og derfor ikke medtatt i arealoppsettet.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene og innvendige tak har malte plater.

GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLER:
Støpt gulv på grunn i 1. etasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag som i 2. etasje er belagt med 22 m.m. sponplategulv.

RADON:
Bygget er ihht. byggebeskrivelse utført med radonsperre i grunn. Dette kravet kom i TEK-10.

PIPE:
Det er stålpipe over tak. Denne er ikke ført ned i huset.

ROM UNDER TERRENG:
Bad og soverom grenser mot grunnmur under terreng. Det er betonggulv på begge rom som er belagt med fliser. På innsiden av grunnmur er det påført trevegg. På bad er det fliser på vegger og på vaskerom malte plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er ikke tilrådelig å bore hull i vegg på et våtrom.

INNVENDIG TRAPP:
Mellom etasjene er det en hvitmalt tretrapp med pålimte teppefliser i trinn.

INNVENDIGE DØRER:
Hvite glatte lettdører hvorav skyvedør mellom bad og vaskerom.

VÅTROM Gå til side

BAD I 1. ETASJE:
Badet er fra byggeår. Ut fra husets alder bør aktuell byggeforskrift være teknisk forskrift 2017. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, men ellers ingen spesifikk dokumentasjon for utførelse av våtromsarbeider.
Veggene har fliser. Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsonen. Fall mot sluk i selve dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 m.m.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med to glassdører.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot grunnmur og dels mot nabo.

VASKEROM:
Vaskerom er fra byggeår. Ut fra husets alder bør aktuell byggeforskrift være teknisk forskrift 2017. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, men ellers ingen spesifikk dokumentasjon for utførelse av våtromsarbeider.
Veggene og taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot yttervegg

BAD I 2. ETASJE:
Badet er fra byggeår. Ut fra husets alder bør aktuell byggeforskrift være teknisk forskrift 2017. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, men ellers ingen spesifikk dokumentasjon for utførelse av våtromsarbeider.
Veggene har fliser. Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsonen. Fall mot sluk i selve dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 m.m.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med to glassdører.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Det er takhøyde på

# Beskrivelse av eiendommen

2,60 m. og det var derfor ikke mulig å foreta papirtest av ventilen. Ettersom avtrekket fungerte utmerket på de to andre våtrommene, må det antas at det også her fungerer godt, noe det også hørtes ut for.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot nabo og dels mot kjøkkeninnredning hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Kjøkkenvask i stål nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyrvakt og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Parti med kobberrør ved inntak på vaskerom hvor også stoppekranen befinner seg.
Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

V.V. TANK:
Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.

ANNET TEKNISK UTSTYR:
Luft til luft varmepumpe i stue.

ELEKTRISK ANLEGG:
Inntak via jordkabel. Sikringsskap som er plassert på vaskerom inneholder automatsikringer med overbelastningsvern. I tillegg 15 kurser. Utenom våtrommene er det også varmekabler i hall i 1. etasje.

BRANNTEKNISK:
Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn. Huset har betonggrunnmur (bakvegg i 1. etasje). Ringmur i betong under trevegger.

DRENERING:
Dreneringen er fra 2019. Huset står på selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur. Det var pga. terrasser ikke mulig å fastslå om det er benyttet grunnmursplate på utsiden av terreng, men mest sannsynlig er det tilfelle.

TERRENGFORHOLD:
Terrenget på eiendommen er for det meste flatt. Det er skrånende naturterreng på utsiden av eiendommen mot vest som skråner ned mot eiendommen.

UTTVENDIGE VANN OG AVLØPSLEDNINGER:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

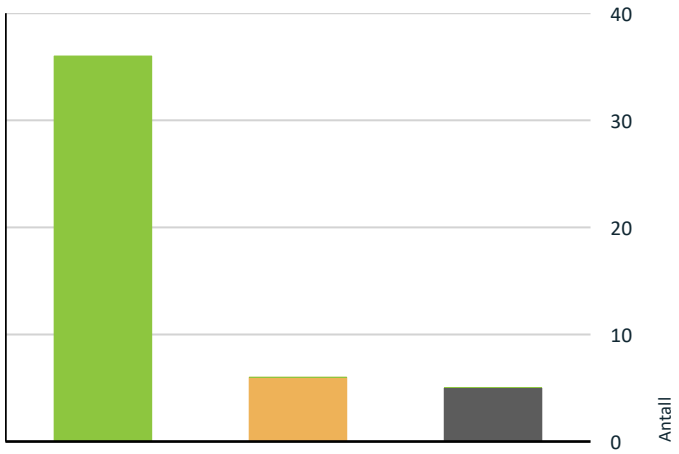
**Rekkehus**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vaskerom er på tegninger betegnet som bod.

# Sammendrag av boligens tilstand

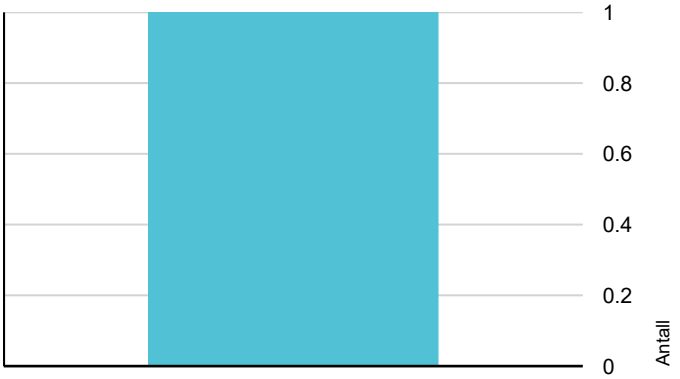
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Rekkverkshøyden er under dagens minstekrav på 100 cm. på begge terrasser. Avsatser som er høyere enn 50 cm. skal sikres med rekkverk med forskriftsmessig høyde. Den lille terrassen og deler av den nedre terrassen har større avsats enn 50 cm. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
2019

**Kommentar**
Eiendomsverdi og eier

**Anvendelse**
Huset er en del av en rekke med tils. 7 hus. Det takserte rekkehuset som er på to plan er bebodd av eier.

**Standard**
Normalt god standard på husets overflater og utstyr.

**Vedlikehold**
For det meste godt vedlikehold

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg (papp). Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløp er av metall.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Huset har flatt tak som er ihht. byggebeskrivelse er oppført med I-bjelker, vindtetting med luftespalte, samt undertak av 22 m.m. OSB-plater.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med stående dobbelfalset trekledning med rettekant. Vindtetting med 9 m.m. gu-gips. Små partier med fasadeplater.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Huset har for det meste vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. I stue er det i skråveggen pvc-vinduer med to-lags energiglass.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Hovedytterdør og dør til sportsbod er begge kompakte tredører i hvitmalt utførelse. På hovedytterdør er det 4 små firkantete energiglass. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tilsetninger og lister på innsiden av dør til sportsbod.
• Det er påvist andre avvik:

**Konsekvens/tiltak**
• Tilsetninger og listverk bør monteres.

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Mot vest er det to treterrasser på hvert sitt nivå. Den øverste som er nærmest huset er ca. 5 m². Her er også en fastmontert sittebenk i tre. Den nederste er på ca. 27 m². Rekkverk i tre på begge terrasser. Tretrapp mellom nivåene.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Rekkverkshøyden er under dagens minstekrav på 100 cm. på begge terrasser. Avsatser som er høyere enn 50 cm. skal sikres med rekkverk med forskriftsmessig høyde. Den lille terrassen og deler av den nedre terrassen har større avsats enn 50 cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Forholdet kan lett utbedres på den nedre terrassen ved å fylle på med singel på utsiden av terrasserekkverket slik at avstanden opp til terrassegulvet blir under 50 cm. På den øvre terrassen må rekkverket heves opp til dagens standard for å sikre trygg bruk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



### TG 1 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Mot øst er det en car-port med malt betongdekke. Car-porten har et innvendig gulvareal på ca. 23 m². Slike åpne arealer er ellers ikke måleverdige og derfor ikke medtatt i arealoppsettet.




## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert knirk i gulv i stue i området ved trapp.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene og innvendige tak har malte plater.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Støpt gulv på grunn i 1. etasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag som i 2. etasje er belagt med 22 m.m. sponplategulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

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

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Huset er ihht. byggebeskrivelse utført med radonsperre i grunn. Dette kravet kom i TEK-10.

### TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er stålpipe over tak. Denne er ikke ført ned i huset.

### TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Bad og vaskerom grenser mot grunnmur under terreng. Det er betonggulv på begge rom som er belagt med fliser. På innsiden av grunnmur er det påført trevegg. På bad er det fliser på vegger og på vaskerom malte plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det bores ikke hull i vegger på et våtrom.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Mellom etasjene er det en hvitmalt tretrapp med pålimte teppefliser i trinn.



### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hvite glatte lettdører hvorav skyvedør mellom bad og vaskerom.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Det er ikke opplyst om eller sett noen skadedyr i huset.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**
Badet er fra byggeår. Ut fra husets alder bør aktuell byggeforskrift være teknisk forskrift 2017.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, men ellers ingen spesifikk dokumentasjon for utførelse av våtromsarbeider.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Innhent dokumentasjon om mulig

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Veggene har fliser. Malte plater i tak.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsonen med et internt fall der på 15 m.m.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med to glassdører.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.



Avtrekksventil bestod papirtesten

### 1. ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltaking er ikke foretatt.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

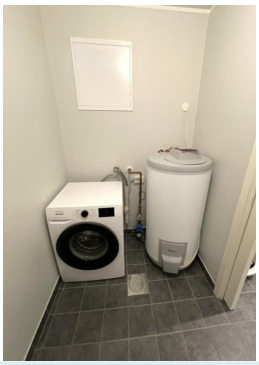
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtsonen grenser dels mot grunnmur og dels mot nabo.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**
Vaskerom er fra byggeår. Ut fra husets alder bør aktuell byggeforskrift være teknisk forskrift 2017.



1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, men ellers ingen spesifikk dokumentasjon for utførelse av våtromsarbeider.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Veggene og taket har malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt med malingssystem som tettesjikt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 25 mm.



1. ETASJE > VASKEROM

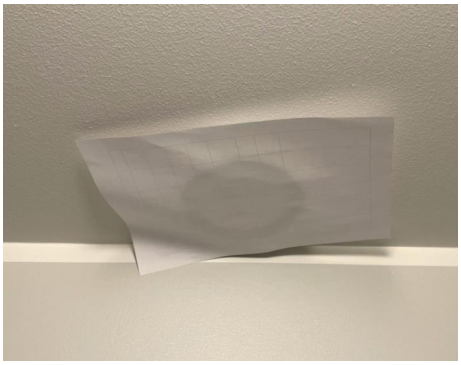
### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.



Avtrekksventil bestod papirtesten

1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltaking er ikke foretatt.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtsonen grenser mot yttervegg

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**
Badet er fra byggeår. Ut fra husets alder bør aktuell byggeforskrift være teknisk forskrift 2017.



2. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, men ellers ingen spesifikk dokumentasjon for utførelse av våtromsarbeider.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Veggene har fliser. Malte plater i tak.

2. ETASJE > BAD

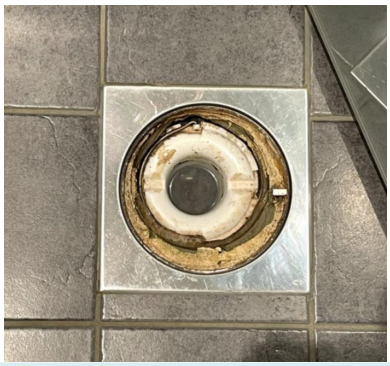
### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsonen med et internt fall mot sluk på 15 m.m.

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 45 mm.



2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med to glassdører.

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Det er takhøyde på 2,60 m. og det var derfor ikke mulig å foreta papirtest av ventilen. Ettersom avtrekket fungerte utmerket på de to andre våtrommene, må det antas at det også her fungerer godt, noe det også høres ut for.



2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtsonen grenser dels mot nabo og dels mot kjøkkeninnredning hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Kjøkkenvask i stål nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator bestod papirtesten

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Parti med kobberrør ved inntak på vaskerom hvor også stoppekranen befinner seg.



#### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

#### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.



#### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

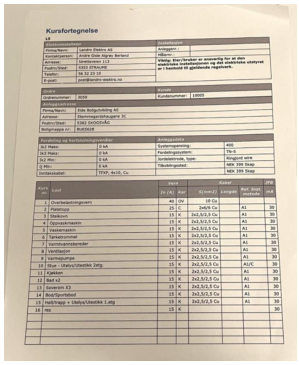
*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

**Beskrivelse**

Inntak via jordkabel. Sikringsskap som er plassert på vaskerom inneholder automatsikringer med overbelastningsvern. I tillegg 15 kurser. Utenom våtrommene er det også varmekabler i hall i 1. etasje.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Huset er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje.

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Luft til luft varmepumpe i stue.



# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 2019. Huset står på selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur. Det var pga. terrasser ikke mulig å fastslå om det er benyttet grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng, men mest sannsynlig er det tilfelle.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Huset har betonggrunnmur (bakvegg i 1. etasje). Ringmur i betong under trevegger.

## TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terrenget på eiendommen er for det meste flatt. Det er skrånende naturterreng på utsiden av eiendommen mot vest som skråner ned mot eiendommen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2019, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2019, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

# Tilstandsrapport

*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:**
• Rekkverkshøyden er under dagens minstekrav på 100 cm. på begge terrasser. Avsatser som er høyere enn 50 cm. skal sikres med rekkverk med forskriftsmessig høyde. Den lille terrassen og deler av den nedre terrassen har større avsats enn 50 cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Forholdet kan lett utbedres på den nedre terrassen ved å fylle på med singel på utsiden av terrasserekkverket slik at avstanden opp til terrassegulvet blir under 50 cm. På den øvre terrassen må rekkverket heves opp til dagens standard for å sikre trygg bruk.

# 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

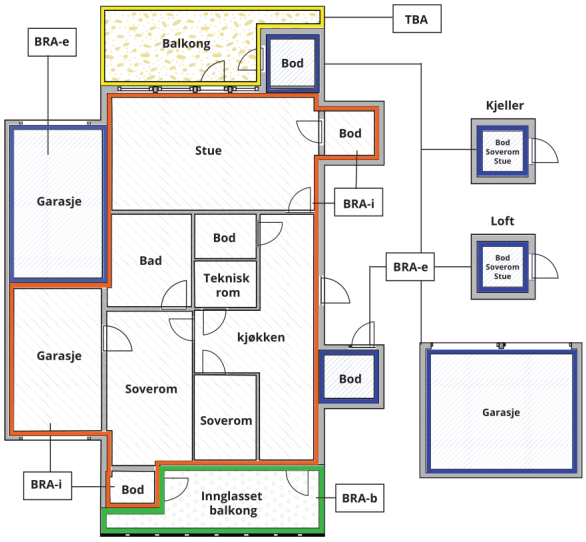
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 30 | 5 | | 35 | |
| 2. etasje | 65 | | | 65 | 32 |
| **SUM** | **95** | **5** | | | **32** |
| **SUM BRA** | **100** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Hall m/trapp, soverom, bad, vaskerom | Sportsbod | |
| 2. etasje | Stue/kjøkken m/trapp, soverom, soverom 2, bad | | |

**Kommentar**

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Vaskerom er på tegninger betegnet som bod.

### Nyere håndverkstjenester

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

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.10.2026 | Einar Johnsen | Takstingeniør |
| | Ritha Solsvik | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4626 ØYGARDEN | 1 | 123 | | 5 | 2461 m² | Eiendomsverdi | Eiet |

**Adresse**
Stemmegardshaugane 3 C

**Hjemmelshaver**
Ritha Solsvik

| Boligselskap | Eierandel | Organisasjonsnr |
|---|---|---|
| Sameiet Stemmegarden Bk05 | 96 / 1050 | 926366955 |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Vestvendt beliggende rekkehus i relativt nytt boligfelt like nord for Skogsvåg i Øygarden kommune. Fra huset er det for det meste utsikt mot nærområdet. Eier opplyser om sommersol på den vestvendte terrassen til sen kveld. Barnevennlig boligfelt uten gjennomgangstrafikk. Lekeplass i feltet. Kort gangavstand til offentlig kommunikasjon. Det er ca. 1 km. til Skogsvåg hvor vi bl. a. finner kjøpesenter, to dagligvarebutikker, bussterminal, lege og helsestasjon, to apoteker, barnehage, idrettsanlegg m.m. Ca. 3 km. til videregående skole og barneskole. Med bil bruker man ca. 15 min. til Sotra Kystby på Straume og ca. 25-30 min. til Bergen sentrum. Parkering på sameiets felles parkeringsplass (ingen fast plass).

**Adkomstvei**

Privat vei.

**Tilknytning vann**

Offentlig vann via private fellesledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig avløp via private fellesledninger.

**Regulering**

Området er regulert til boligbebyggelse

**Om tomten**

På fellesaealene finner vi asfalterte veier og parkeringsplasser, plasser og gangarealer med grus, bed, prydbusker o.a. beplantninger. Eier opplyser at de grusete plassene mot øst skal asfalteres i nær fremtid.

**Tinglyste/andre forhold**

Det betales p.t. kr. 1 000 pr. mnd. til sameiet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsverdi.no | 08.10.2026 | Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Generelle eiendomsopplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 08.10.2026 | Fra Se eiendom | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | | Fra utbygger | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Plan, snitt og fasadetegninger | Gjennomgått | | Nei |
| Kursfortegnelse | | Plassert i sikringsskap | Gjennomgått | | Nei |
| Byggebeskrivelse | | Fra utbygger | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.10.2026 | |
| 2 | 08.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Øygarden

# Egenerklæring

**Stemmegardshaugane 3C, 5382 SKOGSVÅG**

**05 Oct 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Stemmegardshaugane 3C | Stemmegardshaugane 3C | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☒ Ja ☐ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

07-2019

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Jeg har bodd i boligen siden juli 2019

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Solsvik, Ritha

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 15125601**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Ritha Solsvik** | **2026-10-05** |

Identification

Ritha Solsvik

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utskriftsdato: 09.10.2025

# Eiendomskart for eiendom 4626 - 1/123//5




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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 2 461,30 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6688672,390243029 | **Øst** | 282306,12704471394 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6688637,265 | 282326,147 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 38,54 | |
| 2 | 6688637,954 | 282331,58 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,48 | |
| 3 | 6688641,54 | 282331,115 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,62 | |
| 4 | 6688639,196 | 282314,269 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 17,01 | |
| 5 | 6688668,86 | 282310,051 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 29,96 | |
| 6 | 6688671,254 | 282326,905 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 17,02 | |
| 7 | 6688697,47 | 282323,19 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 26,48 | |
| 8 | 6688708,28 | 282323,782 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 10,89 | 28,87 |
| 9 | 6688708,477 | 282322,81 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,99 | |
| 10 | 6688711,828 | 282307,265 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 15,90 | |
| 11 | 6688705,512 | 282292,417 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 17,18 | 14,22 |
| 12 | 6688698,198 | 282289,17 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,03 | 26,77 |
| 13 | 6688682,228 | 282284,92 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 16,53 | |
| 14 | 6688632,431 | 282287,907 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 49,89 | |

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Stemmegardshaugane 3C, 5382 SKOGSVÅG** | |
| Dato for energimerking<br>**05.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-363689** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300691675** |
| Gårdsnummer<br>**1** | Bruksnummer<br>**123** |
| Seksjonsnummer<br>**5** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2019** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**102,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**102,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Annen/Ukjent ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**111,78** |

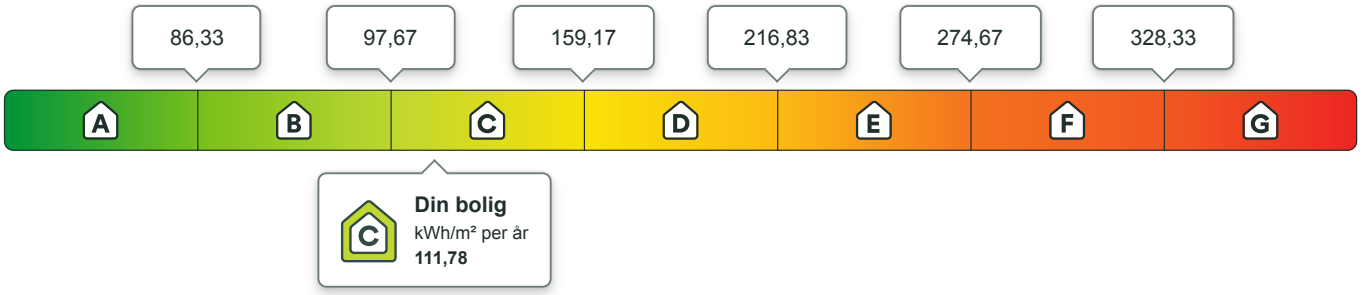
# Stemmegardshaugane 3C, 5382 SKOGSVÅG

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **11 071,64** | **108,55** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Stemmegardshaugane 3C, 5382 SKOGSVÅG

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Stemmegardshaugane 3C, 5382 SKOGSVÅG

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

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

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

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

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

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.**

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.