Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i blokk)

Skorvatjørno 20, 5217 HAGAVIK

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 34, bnr. 333, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3053 **Eiendomsverdi ref nr:** DF7581

Foretak: Bang Takst AS **Takstingeniør:** Patrick Bang

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje.
Sørvendt balkong på 7,9 m².
Bod med utvendig adkomst på 3,7 m².

STANDARD
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekter i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Eiendommen befinner seg i et attraktivt og etablert boligområde på Skorvatjørno, Nore Neset. Beliggenheten fremstår som barnevennlig med gangavstand til sentrale funksjoner. Nore Neset barne- og ungdomsskole ligger i umiddelbar nærhet, og Skorvane FUS barnehage finnes kun 100 meter fra tomten. Området byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Nore Neset Idrettslag tilbyr anlegg for blant annet fotball, håndball og e-sport, samt moderne padelbaner like ved. For friluftsinteresserte er det kort vei til stien opp mot Liafjellet og badeplassen ved Skeisstøa. Øvrige turmål som Borgafjellet er en kort kjøretur unna. Dagligvarehandel kan gjøres ved nærbutikken Spar eller Hagavik Hjemmebakeri. Os sentrum, med et bredere utvalg av servicetilbud, ligger ca. 5 minutter unna med bil, mens kjøretid til Lagunen er estimert til ca. 14 minutter. Området kjennetegnes av trygge oppvekstsvilkår og god infrastruktur.

TOMT
Seksjon nr. 2 disponerer deler av hageareal ved boligens inngangsparti. Seksjonseierne har inngått avtale om disponering av felles tomteareal, avtalen er ikke nedfelt skriftlig.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Tilhørende parkeringsplass (merket plass) på fellesområdet.
Gjesteparkering på felles tomt for sameierne.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (5,1 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap.

Bad (7,7 m²)
Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (26,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Vedovn.
Utgang til balkong.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Innvendig bod (5,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Loftsluke.

Soverom (12,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør. Dels kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 200 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vedovn i stue/kjøkken. Rentbrennende type.
El. varmekabler på bad.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

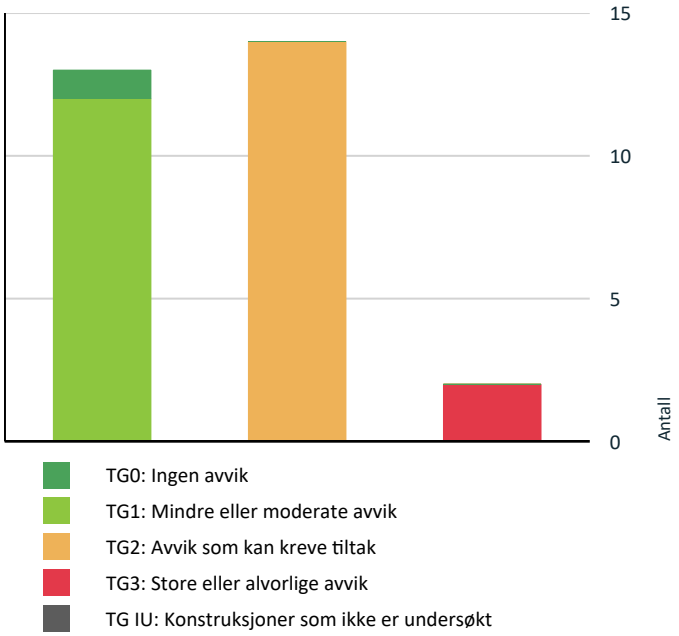
Selveierleilighet (i blokk)

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

- Bad er utvidet. Oppr. WC er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

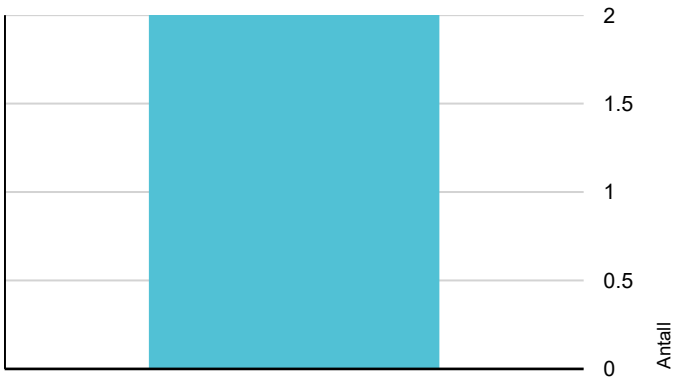
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Selveierleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindu med råteskade Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Råteskade i karm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Utett ventil i toppen av berederen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

• Taktekking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing.
• Slitasje på skorstein.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Spredte råteskader i kledningen, med påfølgende vedlikeholdsbehov.
• Begrenset lufting bak kledning, som medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
• Manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

• Stedvis begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).
• Fuktskjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.
• Fuktmerker og innvendig kondensering på flere vinduer.
• Trege vinduer.
• Synlig råte på enkelte glasslister.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Værslitte konstruksjoner. Sporadiske råteskader.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Radon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre deler Gå til side

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

• Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.
• Kobberstuss er noe løs.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - eldre deler Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Våtrom > 2. etasje > Bad (7,7 m²) > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Det må påregnes vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.

Eier opplyser at enkelte takstein er skiftet i senere tid.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

Vedlikehold:
Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing.
- Slitasje på skorstein.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Skorstein over tak bør pusses. Det anbefales å montere pipeslag.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Merk:
Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).

Vedlikehold:
Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

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.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, og disse vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

Vedlikehold:
Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Merk:
Det er ikke gjort destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner i denne undersøkelsen. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, kan feil og mangler avdekkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Spredte råteskader i kledningen, med påfølgende vedlikeholdsbehov.
• Begrenset lufting bak kledning, som medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
• Manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes vedlikehold og lokale reperasjoner.
- Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning.
- Det bør monteres musebånd.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

- Stedvis begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).
- Fuktskjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom isolasjon og undertak ved raft.
- Takkonstruksjonen bør overvåkes jevnlig. Tiltak utføres ved behov.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra byggeår.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.
• Fuktmerker og innvendig kondensering på flere vinduer.
• Trege vinduer.
• Synlig råte på enkelte glasslister.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

Tilstandsrapport



TG 3 Vindu med råteskade

Beskrivelse

Vurdering gjelder for vindu med råteskade mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Råteskade i karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Vindu med råteskade bør skiftes. Estimat omfatter kun utskifting av vindu med råteskade. Merk at det vil være naturlig å skifte ut øvrige vinduer også dersom dette vinduet skal skiftes. Estimat vil da være høyere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i malt treverk.

Katteluke i hoveddør.

Dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av dører.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt balkong på 7,9 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,93 meter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
– Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
– Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

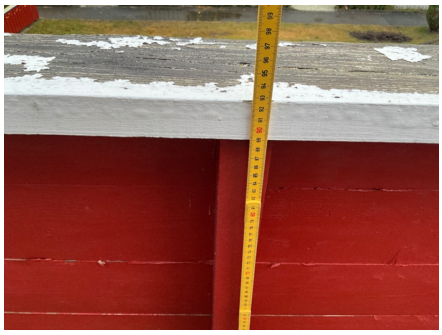
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Værslitte konstruksjoner. Sporadiske råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må påregnes vedlikehold. Bord med råteskader bør skiftes.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:
- Nye gulv i leiligheten i 2020 (gulv i entré fra 2025).

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Begrenset tilkomst for inspeksjon grunnet mye lagring på befaringsdagen.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom.

Kontrollerte rom:
- Stue/kjøkken: 0-20 mm
- Soverom: 0-15 mm

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

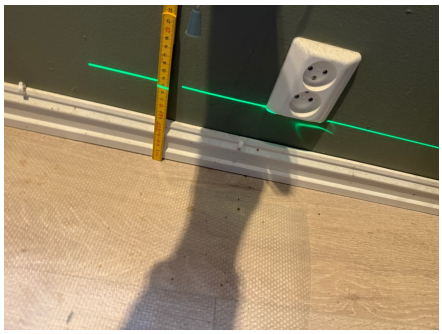
Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Tilstandsrapport

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

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.

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 Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Beskrivelse
Pipe:
Elementpipe.
Pusset skorstein over tak.

Ildsted:
Vedovn. Rentbrennende type.

Merk:
Pipe over tak er vurdert under punktet taktekking.
Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite, formpressede innerdører.

Nye innerdører i 2020.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og to ett-greps blandebatterier, speil med integrert belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og håndusj. El. varmekabler, plastsekk og elektrisk vifte på vegg.

2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

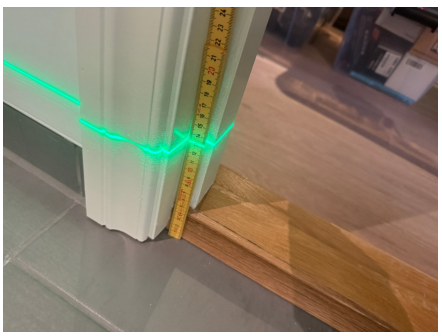
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 41 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Lokalt fall ca. 10 mm til sluk i nedsenket dusjsone.
Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.





2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Dels synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Tilstandsrapport

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).



2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking vurderes som unødvendig da badet nylig er oppført og levert med garanti og dokumentasjon.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med laminerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og planlimt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri.
Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer
• Stekeovn
• Keramisk platetopp
• Oppvaskmaskin
• Kjøleskap med frysedel

Hvitevarer fra IKEA.

Integrert ventilator fra IKEA.

Kjøkkenet er utstyr med lekkasjestopper (fra 2025).

Kjøkkeninnredning fra 2014/2015.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,6 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

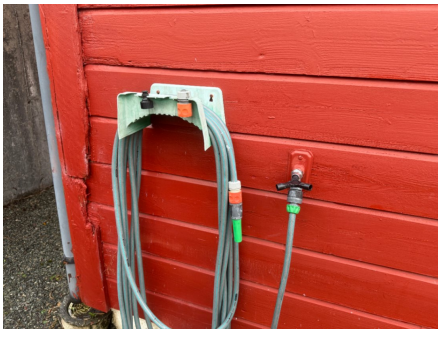
Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system) og dels kobberrør (se eget punkt).
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Felles utvendig vannuttak på vegg i underetasjen.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år





TG 2 Vannledninger - eldre deler

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vurdering gjelder for kobberrør frem til påkoblingpunkt til rør-i-rør som er av eldre alder.

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

• Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.
• Kobberstuss er noe løs.

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

• Kobberstuss bør festes, hvis mulig.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 2 Avløpsrør - eldre deler

Beskrivelse

Vurdering gjelder for avløpsrør utenfor leiligheten.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra Oso Hotwater, plassert i bod med utvendig adkomst.

Tilstandsrapport

Bereder fra 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Utett ventil i toppen av berederen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak vedr. utetthet i ventil. Bereder må skiftes dersom ventil ikke lar seg utbedre. Risiko for vannskader med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000







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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i entré.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2022.

Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 20A og 4 kurser på 16A. Hovedsikring på 32A er plassert i felles utvendig målerskap.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Tilstandsrapport

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autoriasjon.

Spørsmål til eier:

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Ukjent

2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?

Ukjent. Arbeider utført i regi av eier i 2025 er utført av firma.

3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Ja. Alle sikringer er skiftet til automatsikringer i 2025. Det er også installert noen nye sikringer.

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Det foreligger samsvarserklæringer for arbeidene som er utført i 2025. Samsvarserklæring på evt. øvrige arbeider er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Ukjent

Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ja

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?

Nei

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Nei

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Nei

Vurdering er gitt på bakgrunn av svar på overnevnte spørsmålsskjema, samt enkel visuell kontroll av punkt 9, 10 og 11. På bakgrunn av at det ikke er utført eltilsyn de senere år, samt usikkerhet omkring dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eier(e), anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.









Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilbakefyllt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur, såle og fundamenter i betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

• Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

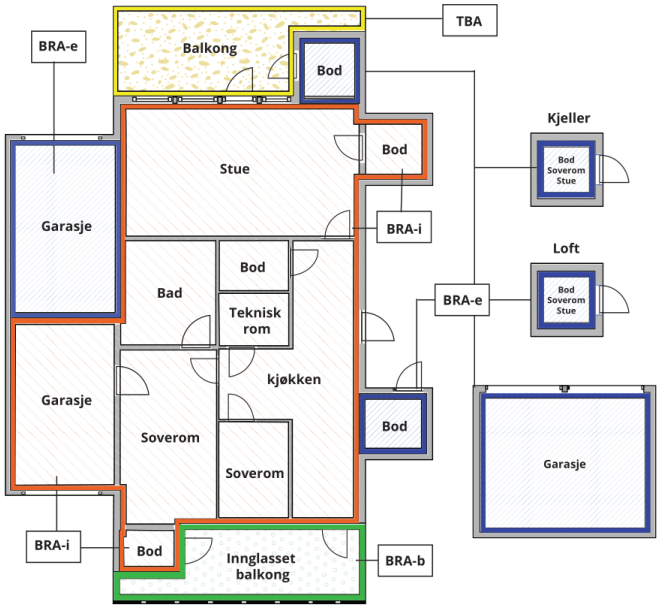
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	59			59	8
Bod med utvendig adkomst		4		4	
SUM	**59**	**4**			**8**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré (5,1 m²), bad (7,7 m²), stue/kjøkken (26,6 m²), innvendig bod (5,2 m²), soverom (12,0 m²)		
Bod med utvendig adkomst		Bod (3,7 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,41 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Bad er utvidet. Oppr. WC er fjernet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Ikke synlig brannskille på loft eller ved kontroll i inspeksjonsluke bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	59	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Martin Heggøy Bergsvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	34	333		2	424 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Skorvatjørno 20

Hjemmelshaver
Bergsvåg Martin Heggøy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.12.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	16.12.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	16.12.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	13.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Egenerklæring

Skorvatjørno 20, 5217 HAGAVIK

31 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skorvatjørno 20	Skorvatjørno 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Fra start til slutt

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Bergsvåg, Martin Heggøy

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

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje i dusjområdet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Engevik VVS: Støpt og avrettet gulv, lagt membran og fliser, montert vannfordelingsskap på bad. Os Elektro: Lagt varmekabler, nye kurser, og punkter på bad.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Engevik VVS AS, Os Elektro AS,

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert Fibo våtromsplater og innredning, samt maling.

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

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje rundt ventilhatt, byttet sutak bord på takutstikk ved siden av inngagsparti. Ny papp.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det som er beskrevet ovenfor.

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 leiligheten 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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye kurser og fornying av sikringskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Os Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet gamle kobberør til rør-i-rør med vannstopp på kjøkkenet. Nye avløpsrør for vask og toalett i gulvet på bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Engevik VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 leiligheten?

☐ 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

Beskriv omfanget

I forbindelse med badet pga. vannlekkasje, men er utbedret ved ombygging av bad.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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 95711108

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Martin Heggøy Bergsvåg	**2026-03-31**

Identification

Martin Heggøy Bergsvåg

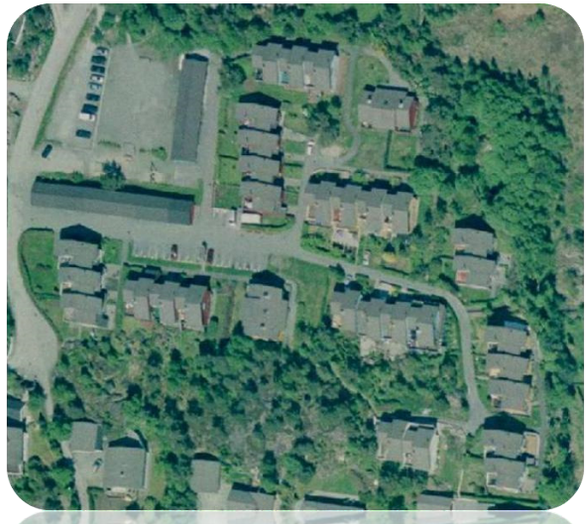
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Martin Heggøy Bergsvåg	31/03-2026 18:32:24	BankID OIDC High

Skorvatjørno sameigarlag



Like nr. 6 - 80

Velkommen til Skorvatjørno sameigarlag

Når de no har kjøpt hus i Skorvatjørno har de gjort eit godt val!
Her er det kjekt å bu, for både store og små.
I dette heftet finn du informasjon om korleis ulike ting fungerer i sameigarlaget.
Det kan vera informasjon om vedtekter, strø- og måkeliste og dugnadsinformasjon.
Vi ønskjer dykk velkomne til tunet og håper at de vil trivast her!
Ta godt vare på denne mappa. Om det vert gjort endringar i ho, så vert berre den sida det er endring på, sendt ut på nytt.
Er det noko du/de lurer på, er det berre å ta kontakt med ein av oss i styret!

Med venleg helsing

Styret i Skorvatjørno sameigarlag

Innhald

Velkommen til Skorvatjørno sameigarlag....2
Praktisk informasjon....3
- Bosdag....3
- Styredeltaking....3
- Dugnad....3
- Årskontingent....3
- Reiskapsskur....3
- Hageavfall....3
- Strøing....4
- Styret....4
- Parkering....4
- Gjesteparkering....4
- Køyring i feltet....4
- Brøyting....4
- Sal/utleige....4

Huseigarar i Skorvatjørno sameigarlag....5
Tomtegrenser og Gr/Br.nr for Skorvatjørno sameigarlag:....6
Vedtekter....7
Strø og måkeliste 2014 / 2015....10
Grasklippeplan....11

Praktisk informasjon

Bossdag

Restavfall (grønt lokk), onsdag
Papir (blått lokk) mandag, ein gong i månaden (sjå info frå BIR vedrørande dato).
Vi set bosspanna ved kum lokket på fellesområdet, på enden av parkeringsplassen.
Det er fint om alle kan setje ut bosspanna same dag som avhenting, det òg fint om alle kan ta spannet inn att så snart som mogeleg.

Søppelbilen kjem mellom 06.30 og 09.30

Styredeltaking

Styret vert demokratisk vald ved avstemming på årsmøtet. Årsmøtet i sameigarlaget vert halde innan utgangen av mars månad kvart år. Kvar husstand har ei stemme på årsmøtet.

Dugnad

Alle huseigarar får tilbod om å vera med på felles dugnad. Det er dugnad to gonger i året, ein på våren og ein på hausten. Det er òg mogleg å gjera dugnadsinnsats heile året, kontakt styret om dette. Deltaking på dugnaden vert godskrive med kr 200,- per time (avgrensa til maks kr 1000,-). Tilbakebetaling av delar av innbetalt kontingent som godskriving for dugnadsinnsats, skjer mot slutten av året.

Hugs; dette er ein ypparleg sjanse til å bli betre kjent med naboen, og ikkje minst bidra til at vi alle får ein triveleg stad å bu!

Årskontingent

Er pt. Kr 2500,- og har forfall i juni; er ein med på dugnad 5 timar, vil ein få tilbake kr 1000,- av dette.
Kontingenten skal dekkja utgifter på fellesarealet som brøyting, strøsand, blomar, utelys og liknande.
Noko av det som kjem inn frå kontingentane, vert sett av på ein sparekonto. Denne er sett opp for å vera budd på større utgifter som kan koma, t.d. asfaltering, kloakk, vatn eller andre større saker som vert vedteke på årsmøtet.

Reiskapsskur

Sameigarlaget har eit reiskapsskur for oppbevaring av felles grasklippar, spader, river og liknande, pluss lagringsplass for hagebenkar og blomepotter i vintermånadene.
Nøkkel til skuret kan lånast hjå styret.

Hageavfall

Hageavfall kan kastast i myra på fellesarealet , nedgang til myra er ved nr 34. Alle som bruker myra til hageavfall, pliktar å halda orden der. Hageavfallet skal kastast heilt ut i enden av myra. Det skal ikkje kastas noko rett nedanfor vegen, alt skal heil ut i kanten på myra! Hald orden, så slepp vi bruka mange dugnadstimar på å rydda opp i myra. Store tre skal ikkje kastas i myra.

Strøing

I denne mappa finn du ei strøliste, der er det informert om når det er din tur til å strø.
Hugs at kvar og ein har eit ansvar for at dette vert gjennomført. Treng nokon sand/salt, ta kontakt med styret. Det vert sendt ut ei ny liste kvar haust.

Styret

Kven som er med i styret og kva verv den enkelte har er beskrive i referatet frå årsmøtet. Alle får dette i posten etter årsmøtet. Legg det gjerne inn i denne mappa, så vert det lett å finne att seinare.

Parkering

Bil nr 1 i garasje eller på nummerert plass. Bil nr 2 skal parkerast på grusparkeringsplassen ut mot vegen. Eller ein leiger ein parkeringsplass av nokon som ikkje har bil. Avskilta bilar skal ikkje stå på parkeringsplassane.

Gjesteparkering

På plass merka med gule striper og ”gjest” eller på grusparkering ut mot vegen. Vi har i dag åtte parkeringsplassar merka ”gjest”. Det er ikkje tillate å parkera langs gjerde og hekkar. Vi som bur her, skal ikkje parkera på gjesteparkeringane.

Køyring i feltet

Køyring i feltet bør avgrensas til sjuketransport og varetransport.

Brøyting

Brøyting på parkeringsplassar og vegar inne i feltet vert utført med innleigd brøytebil/traktor. Kvar huseigar syter for brøyting av gangvegar utanfor eiga tomt.

Sal/utleige

Ved sal/utleige av hus i sameigarlaget, skal styret orienterast om dette snarast.

Tomtegrenser og Gr/Br.nr for Skorvatjørno sameigarlag:



Vedtekter

Vedtekter for Skorvatjørno sameigarlag

§ 1 Namn

Skorvatjørno sameigarlag

§ 2 Formål

Sameigarlagets formål er ivaretagelse av medlemmenes felles interesser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesareal.
Sameigarlaget skal forestå drift, tilsyn og vedlikehold av fellesareal og felles anlegg – deriblant lekeplasser, parkeringsplasser og veier som finnes på eiendommen.
Sameigarlaget skal videre ha ansvar for at bestemmelsene i reguleringsplanen for eiendommen, samt" alminnelige bestemmelser" som måtte bli fastsatt av årsmøtet, blir fulgt.

§ 3 Styret

Sameigarlaget ledes av et styre sammensatt av 5 medlemmer + 1 varamedlem. Styre velges demokratisk på årsmøtet. Styremedlemmene sitter i 2 år, der går ut 2 og 3 medlemmer hvert år. Varamedlem sitter for 1 år, og har møteplikt. Valgkomité, bestående av to som går ut av styret, finner representanter til valg for årsmøte. Styret konstituerer seg selv. Styrets leder innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen inneholder tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet. Styremøtet ledes av leder, ved eventuelt forfall av leder skal styret ledes av nestleder. Styret skal føre protokoll over sine møter. Styret skal stå for forvaltningen av sameigarlagets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst 4/5 av medlemmene er til stede. Alle ***styrevedtak treffes ved simpelt flertall. Ved*** stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Styret forplikter sameigarlaget ved underskrift av formannen og minst ett styremedlem i fellesskap. Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av årsmøte.

§ 4 Revisor

Revisor velges av årsmøtet for 1 år. Revisor gjennomgår årsregnskapet og forelegger sine bemerkninger senest på årsmøtet.

§ 5 Medlemmenes rettigheter og plikter

Eiere og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlemmer av sameigarlaget og følge lagets vedtekter, årsmøtets vedtak og styrets vedtak innenfor de gitte fullmakter fra årsmøtet.
Plikten til medlemskap inntrer når kjøpekontrakt er inngått, dog ikke før den første måneden etter at tidligere eier her fraflyttet boligen. Tidligere eiers medlemskap løper ut ved utgangen av den måneden han overskjøter boligen. I den utstrekning medlemmene ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med driften til andre, er medlemmene i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet etter styrets bestemmelser. For øvrig plikter hver eier seg til å holde egne og felles arealer på en tiltalende måte.
Ved eiendomsoverdragelse skal styret uten opphold meddeles kjøpers navn.

§ 6 Fellesutgifter

Hver eier innbetaler et beløp forskuddsvis fastsatt på grunnlag av oppstilt årsbudsjett vedtatt av årsmøtet. Plikten til å betale nevnte beløp er knyttet til medlemskapet. Innbetalingsdato for kontingent er satt til 20. juni. Fra den til enhver tid gjeldende kontingentsats, trekkes det et vedtatt beløp for utført dugnadsarbeid på minst 3 timer.

§ 7 Årsmøte

Årsmøtet er sameigarlagets øverste myndighet. Årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.
Innkallingen skjer ved minst 14 – fjorten – dagers skriftlig varsel. Innkallingen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, innsendte forslag, utskrifter av årsregnskap og årsberetning.
Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøtet, må være sendt skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet avholdes. Det vil bli sendt ut varsel om årsmøte en måned før, slik at medlemmene har anledning til å komme med sine forslag.
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av medlemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingsfristen er på sju dager.

På ordinært årsmøte skal behandles:

a) Styrets beretning for siste styreperiode

b) Sameigarlagets årsregnskap og godkjenning av dette.

c) Valg av styre og revisor.

d) Styrets forslag til budsjett med basis i forskuttering (fellesutgifter), samt økonomiske disposisjoner for øvrig

e) Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

På årsmøtet har hver eiendom EN stemme. Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn de som er oppført i dagsorden og bekjentgjort for medlemmene senest 14 dager før møtet.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for eierne.
Til forberedelse av valgene på årsmøtet velger det sist avholdte årsmøtet en valgkomité på to medlemmer

Årsmøtets kompetanse

Til vedtak av nyanskaffelser, bruksendringer av fellesareal, forbedringer eller utbedringer, som etter forholdene er i laget eller utgiftens størrelse må ansees for å være vesentlige, kreves det 2/3 flertall av de fremmøtte stemmer.
Blanke stemmer blir ikke talt med.
Det samme gjelder endringer av disse vedtektene.
For øvrig felles alle beslutninger med alminnelig flertall til de avgitte stemmene. Årsmøtet treffer beslutninger om hvordan fellesarealet skal benyttes.

Inhabilitet

Ingen kan som eier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på årsmøte om en rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på årsmøtet om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eier eller fullmektig har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på årsmøtet.

Fullmakt

Eier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall senest på årsmøtet legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende årsmøte med mindre det framgår at annet er ment. En kan bare stille med EN fullmakt.

§8 Vedlikehold

Vedlikehold av fellesarealet utføres etter plan, utarbeidet av styret og i prinsippet godkjent av årsmøtet.
Styret skal sørge for at det avsettes midler til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter.
Uttak av vedlikeholds konto krever underskrift av leder og kasserer i lag.
Eiere har ansvar for alt det hus og den garasje de eier.

§ 9 Utleie

Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje, skal medlemmer påse at leietakeren skriftlig forplikter seg til å følge sameigarlagets vedtekter, vedtak av årsmøte og styre. Utleie skal meddeles styret.

Strø og måkeliste 2014 / 2015

Strøing og måking av vegane i Sameigarlaget:

Hus nr: 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52. Har ansvar for vegen frå snuplassen ned bakken til kumlokket.

Hus nr: 36, 38, 54, 56, 58, 60. Har ansvar for vegen frå kumlokket til bosplassen.

Hus nr: 14, 16, 18, 20, 22, 24,
Har ansvaret for vegen frå krysset mellom nr. 20 Og 14, ned til sandkassen

Hus nr: 6, 8, 10, 12,26, 28, 30, 32, 34.
Har ansvaret for vegen frå sandkassen og bort til postkassane

Hus nr: 62, 64, 66, 76, 78, 80.
Har ansvaret for vegen mellom desse husa og fram til postkassane.

Veke	Husnr:
46	– 56 – 16 - 34 - 76
47	– 58 – 18 - 6 - 78
48	– 60 - 20 - 8 - 80
49	– 36 – 22 – 10 - 62
50	- 38 - 24 – 12 - 64
51	– 54 – 14 - 26 - 66
52	– 56 – 16 – 28 –76
1	– 58 – 18 – 30 - 78
2	– 60 – 20 – 32 - 80
3	– 36 – 22 – 34 - 62
4	– 38 – 24 - 6 - 64
5	– 54 – 14 - 8 - 66
6	– 56 – 16 – 10 - 76
7	– 58 – 18 – 12 - 78
8	– 60 – 20 – 26 - 80
9	– 36 – 22 – 28 - 62
10	– 38 - 24 - 30 - 64
11	– 54 – 14 – 32 - 66
12	– 56 - 16 – 34 - 76
13	– 58 – 18 - 6 - 78

Du har ansvar for strøing og måking i den veka som er merka med ditt husnummer. Kvar rekke må sjølv syte for strøing på sine stikkvegar. Kvar rekke har ansvar for brøyting av sine stikkvegar fram til maskinbrøytt veg, enten etter oppsettet i strølista, eller husrekkja avtalar seg i mellom Vi har 3 strøkassar i sameigarlaget desse vert fylt opp med ei blanding av sand og salt

Det er viktig at du sjekker denne lista kvar gong det er kaldt vær eller snø i vente.

Grasklippeplan

Styret ynskjer at dei rekkene som er i nærleiken av fellesareala klipper disse, dersom ikkje noko anna vert vedteke på årsmøtet. Det er fort gjort å gå over fellesarealet i nærleik til din tomt samstundes som du klipper din eigen plen.
Håper alle tar ansvar og gjer ein liten innsats for fellesskapet.
Pilene indikerer kva rekkjer som naturlig kan ta ansvaret for dei forskjellige fellesareala.

Sameigarlaget sin grasklippar står i reiskapsskuret. Dersom du treng denne kan du kontakte ein i styre som har nøkkel til skuret.



OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
- 6 OKT. 1980
Arkiv nr. 511

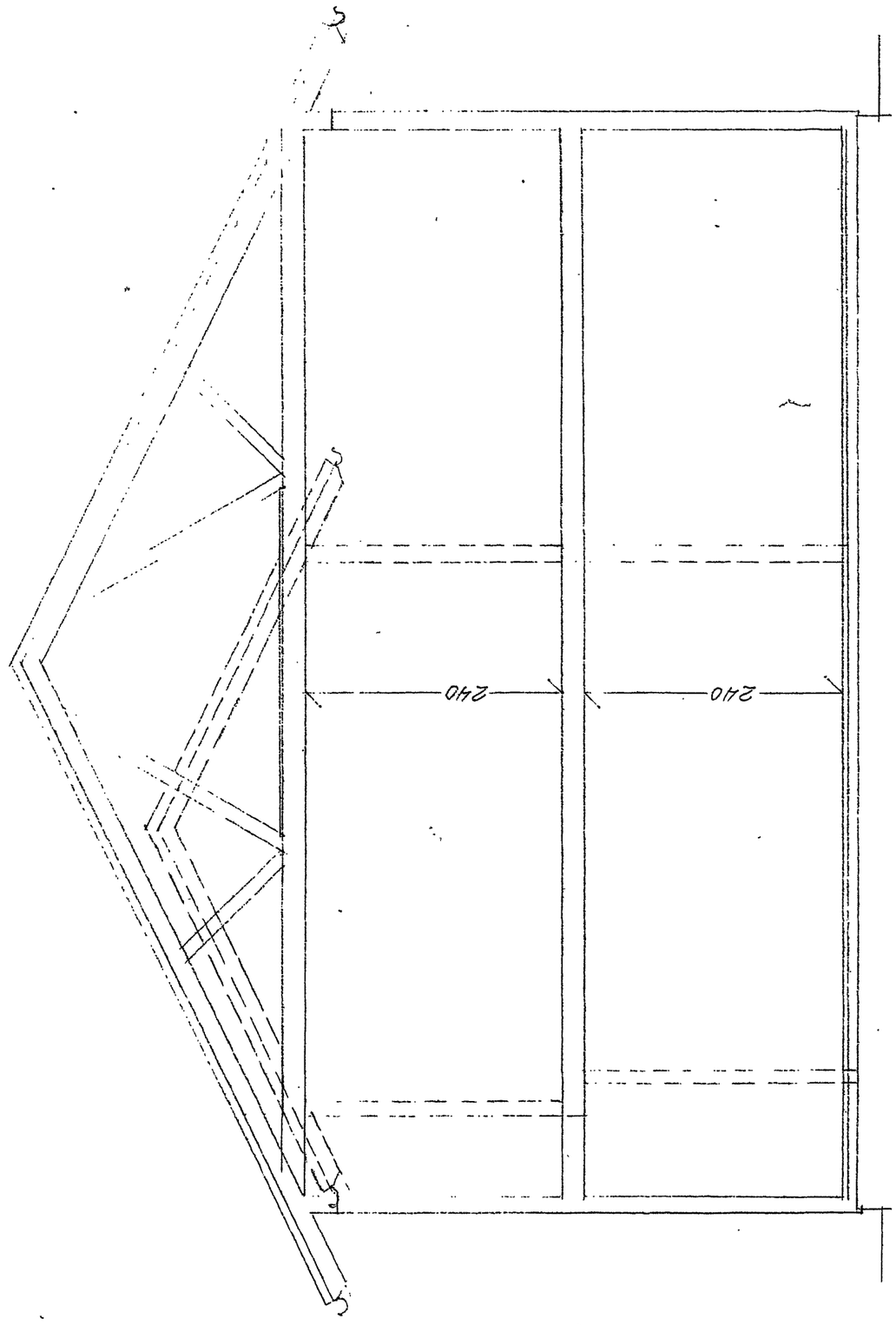
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 8/12 -81

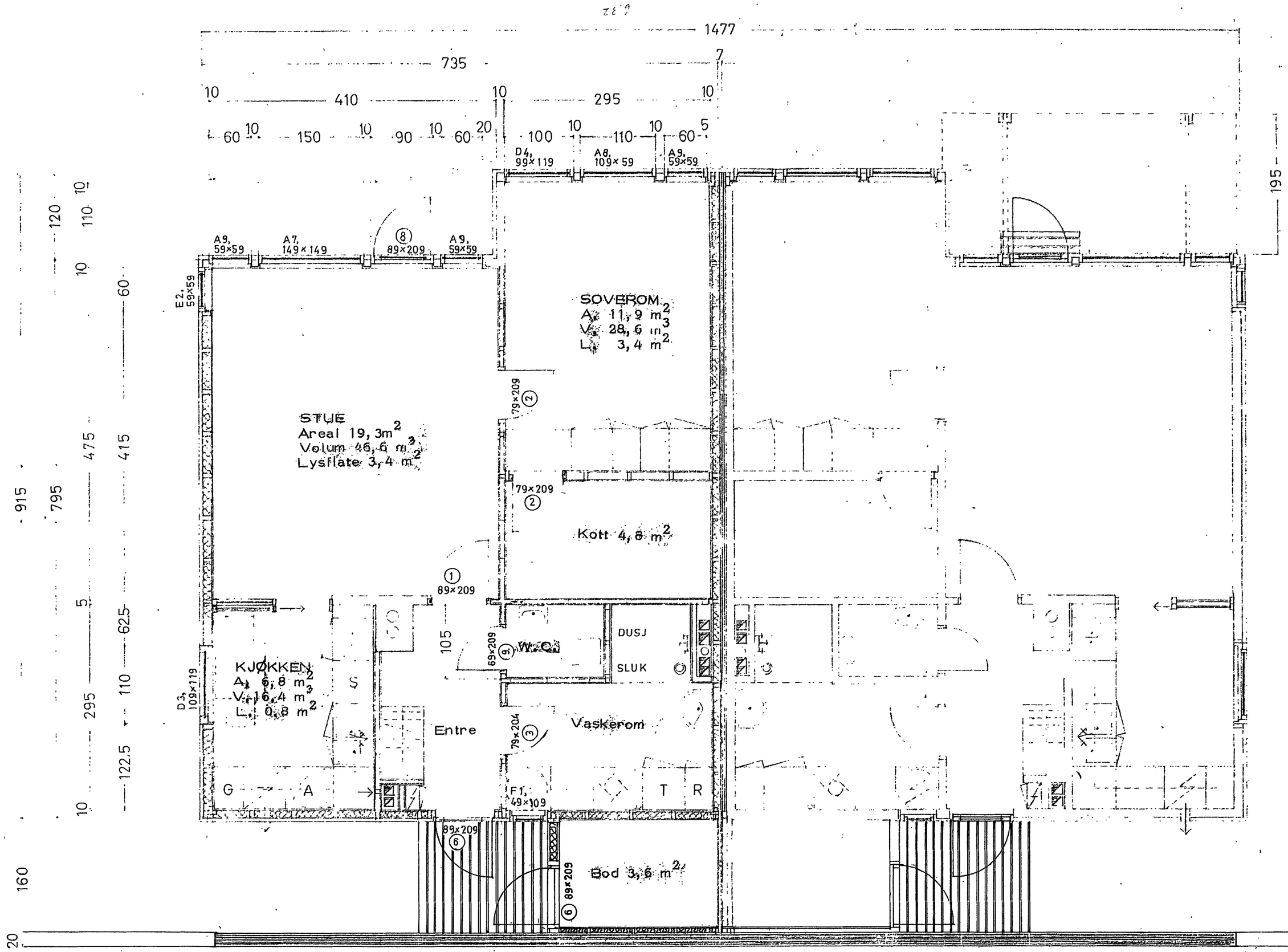
mål: 1 : 50
tegn. nr. 11

Bøe & Lepsøy A/S
SKORVANE, OS
Rekkehus.
Snitt

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN & KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRREGT. 33 — TLF. 21 90 81, 21 13 68 — 7 BERGEN

dato: 9/6-80
revidert:



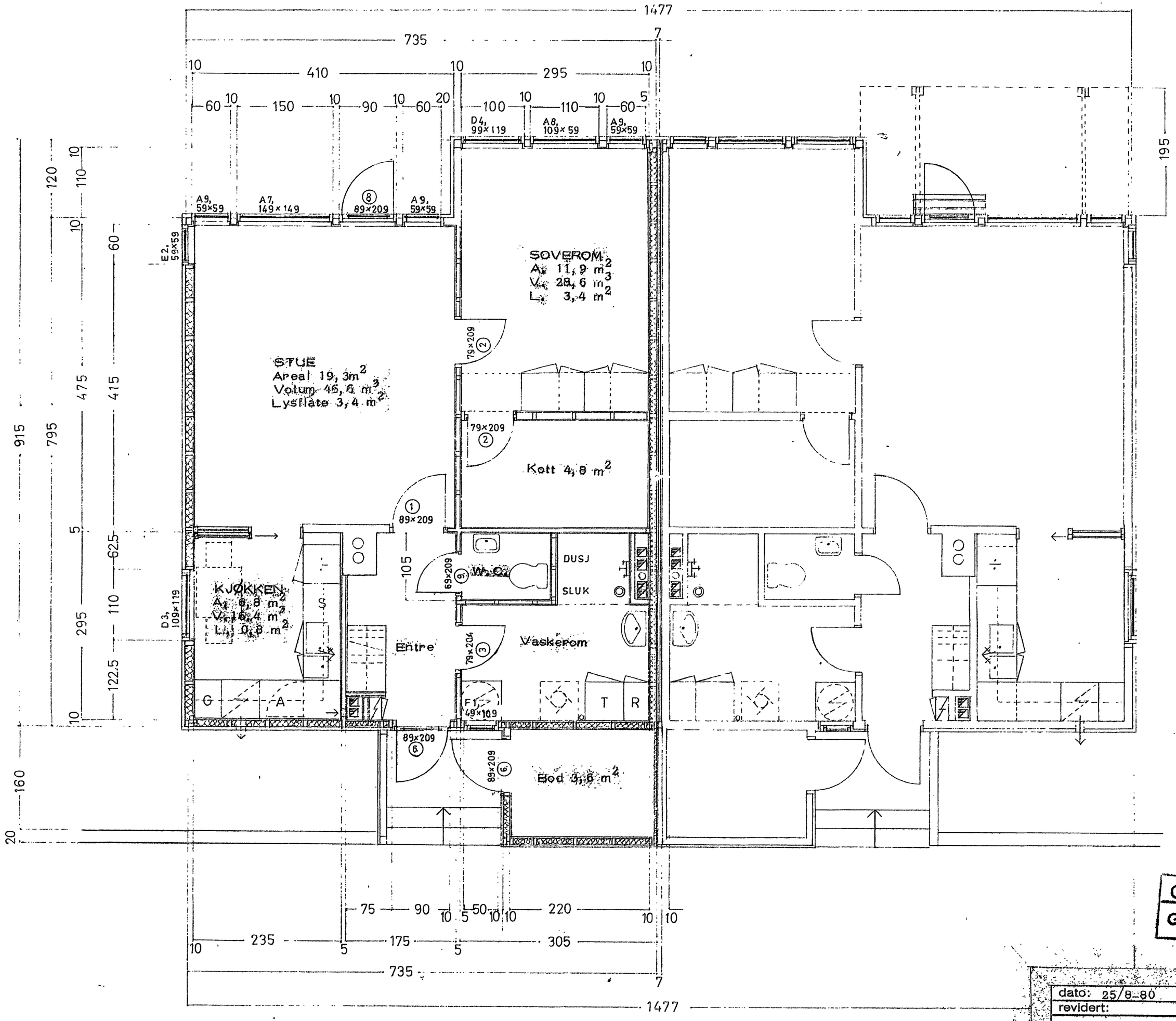


OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
Arkiv nr. 511
- 6 OKT. 1980

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 2/12-81

dato: 25/8-80 revidert:	Bøe & Lepsøy A/S SKORVANE, OS Plan 1. etg. Hus med tørooms leilighet	mål: 1 : 50 tegn. nr. 17

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN



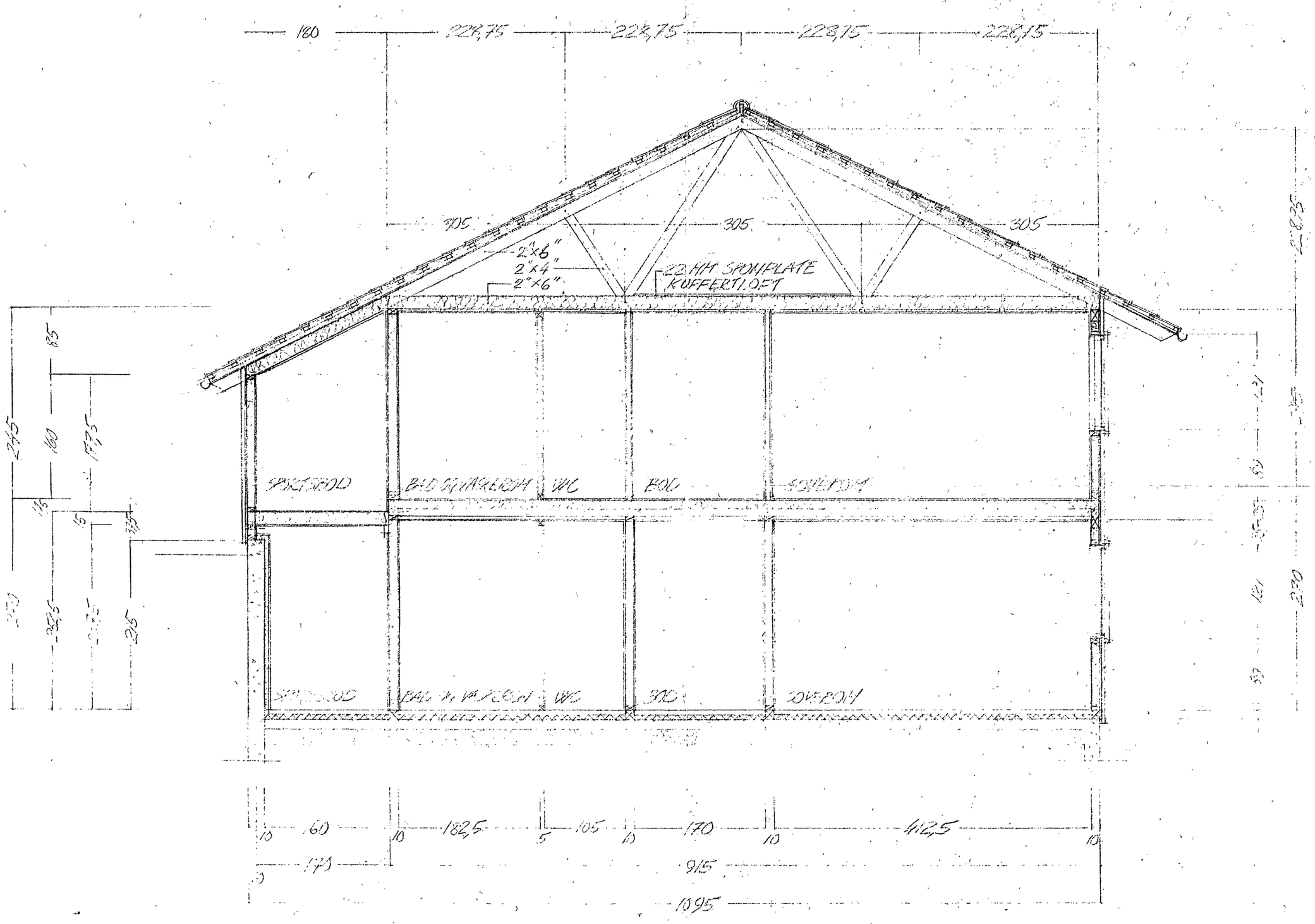
BRA 62 m²

OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
Arkiv nr. 511
- 6 OKT. 1980

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 2/2 -81

dato: 25/8-80 revidert:	Bøe & Lepsøy A/S SKORVANE, OS Plan 2. etg. Hus med toroms leilighet	mål: 1 : 50 tegn. nr. 18

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN

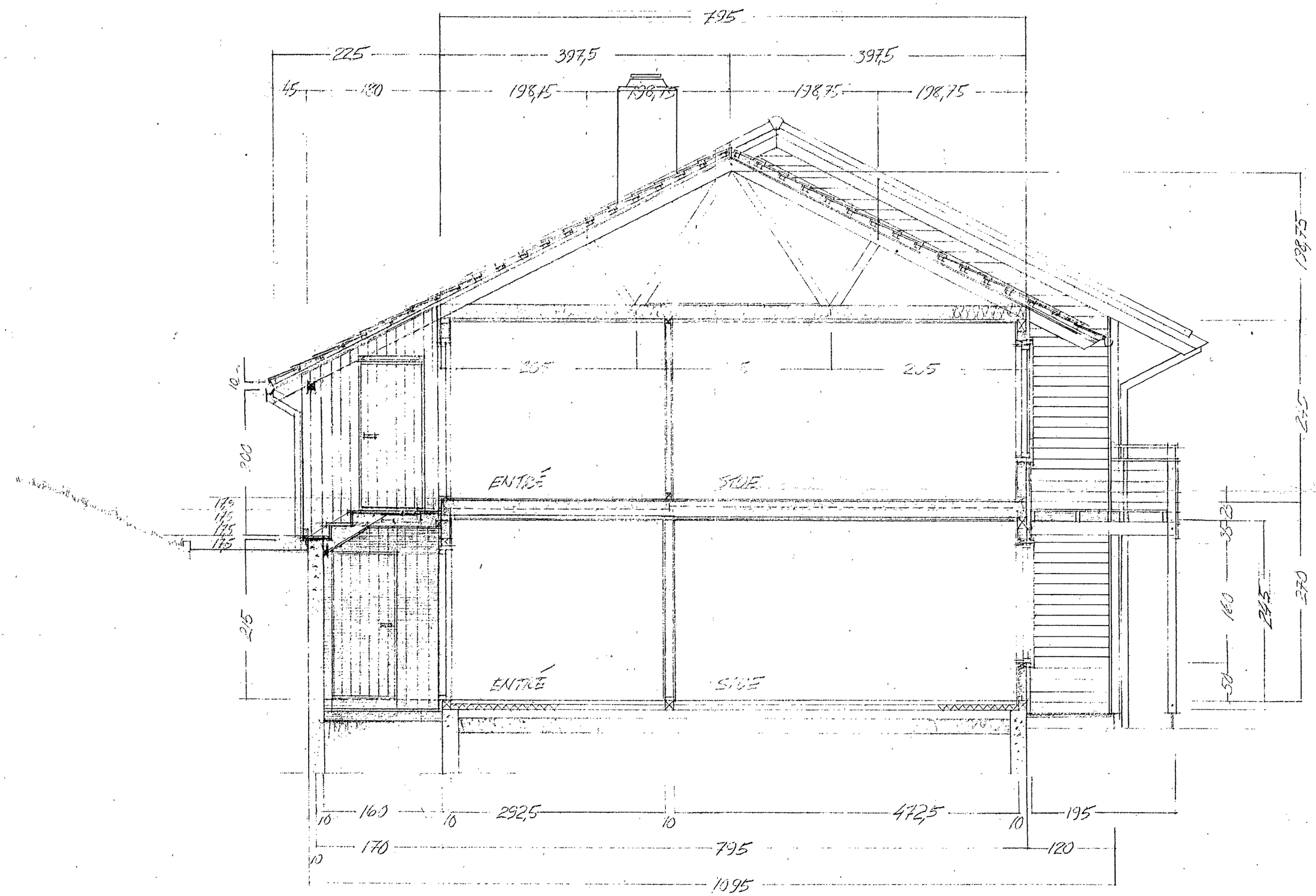


OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 2/12-81

OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
Arkiv nr. 511
- 6 OKT. 1980

dato: 25.8.80 revidert:	Bøe & Lepsøy A/S SKORVANE, OS Snitt gjennom hus med toromsleiligheter.	mål: 1:50 tegn. nr. 12

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN

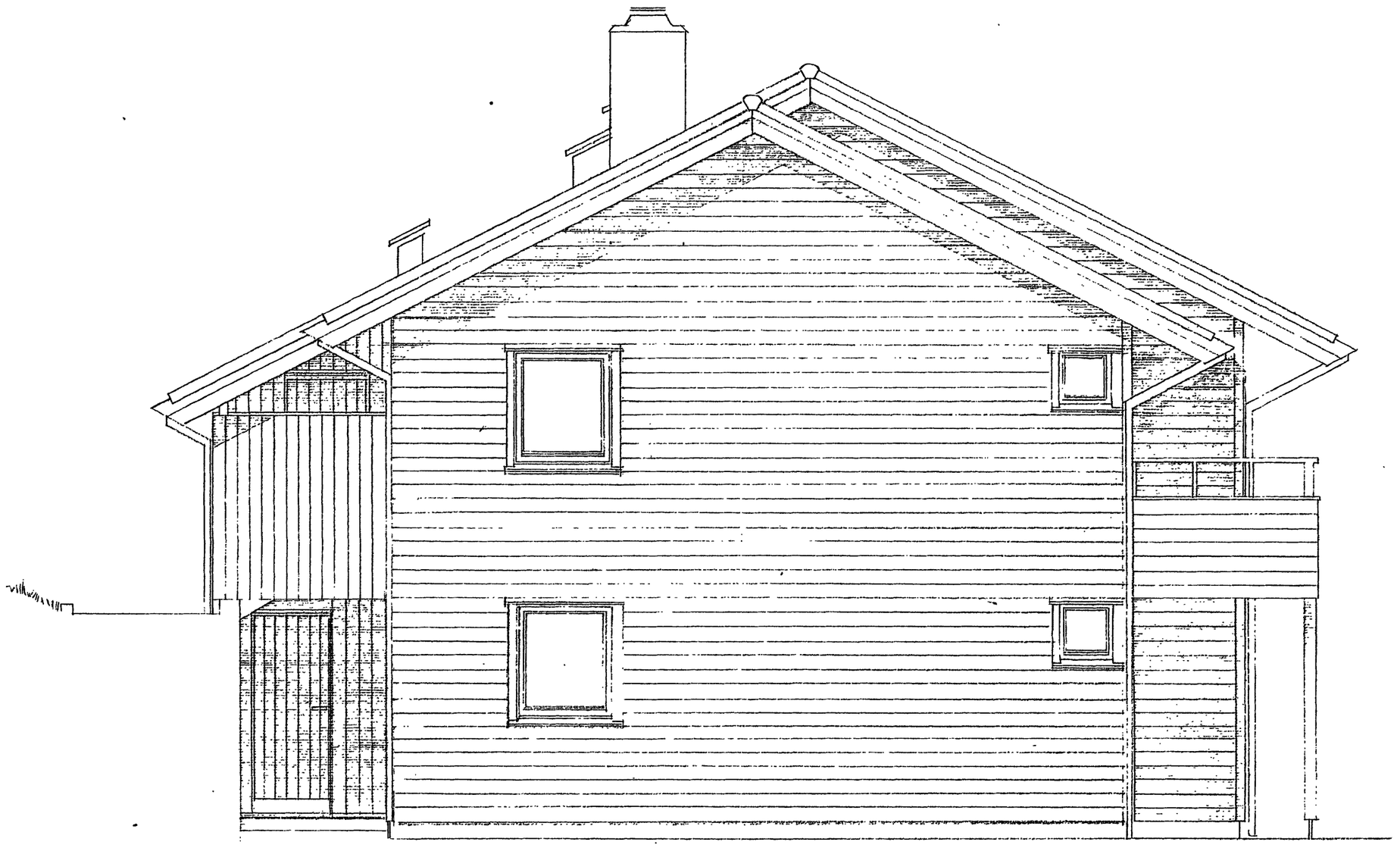


OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 2/2-81

OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
Arkiv nr. 511
- 6 OKT. 1980

dato: 25.8.80 revidert:	Bøe & Lepsøy A/S SKORVANE, OS Snitt gjennom hus med toromsleiligheter.	mål: 1:50 tegn. nr. 20

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 219061, 231366 — BERGEN

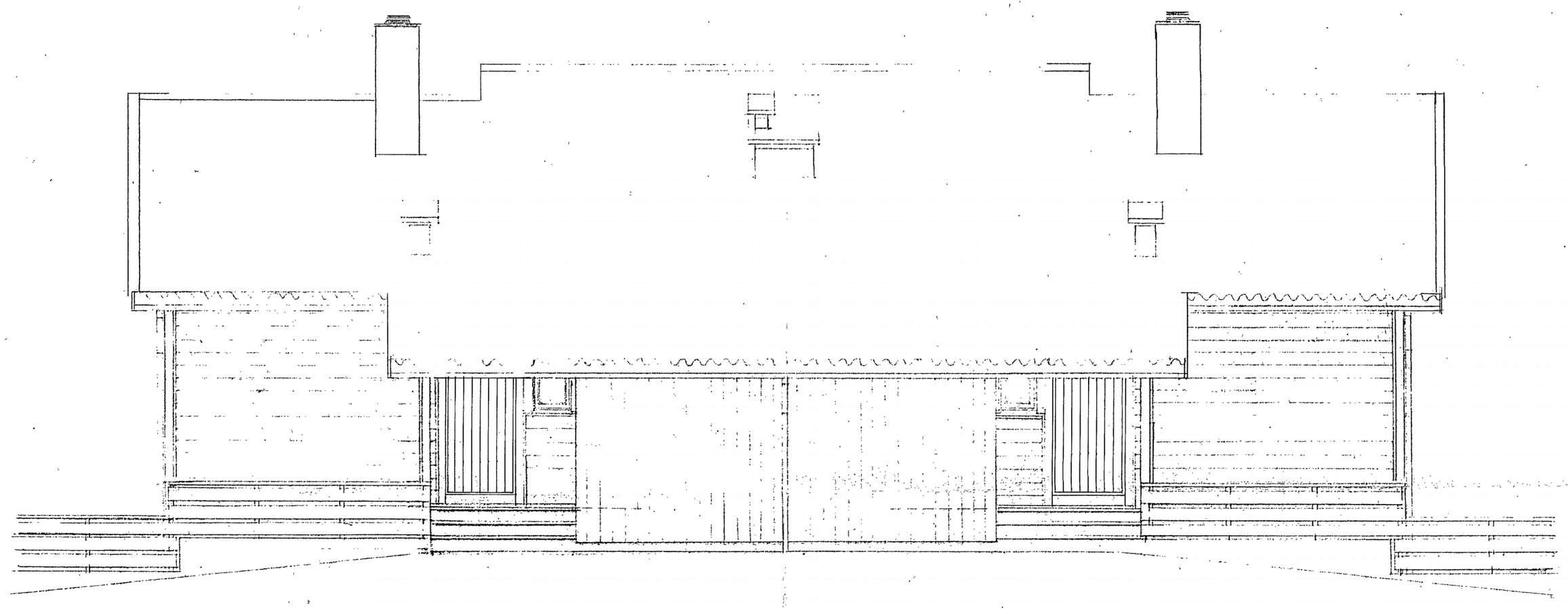


OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
Arkiv nr. 54
- 6 OKT. 1980

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 2/12-81

dato: 25/8-80 revidert:	Bøe & Lepsøy A/S SKORVANE, OS Gavlfasade Hus med toroms leilighet	mål: 1 : 50 tegn. nr. 99

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 66 — BERGEN



OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
Arkiv nr. 541
- 6 OKT. 1980.

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 2/12-81

dato: 25.8.80 revidert:	Bøe & Lepsøy A/S SKORVANE, OS Fasade inngangsside, hus med toromsleiligheter.	mål: 1:50 tegn. nr. 03

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 219061, 231366 — BERGEN



OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
- 6 OKT. 1980
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 2/12-81

dato: 25/8-80 revidert:	Bøe & Lepsøy A/S SKORVANE, OS Fasade Hus med toroms leilighet	mål: 1 : 50 tegn. nr. 21

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRRESGT. 33 — TLF. 219061, 231396 — BERGEN

Anne Lise Johnsen
V.& kl.

OS BYGNINGSRÅD

F E R D I G A T T E S T

bustad i rekkje.

For eigedom seksjon Skorvatjørna nr. 20, g.nr.34, b.nr.333, oppe.

Ein vitnar med dette at byggearbeidet på ovannemnde eigedom, eigar: Bøe & Lepsøy A/S,
godkjent av Os bygningsråd den 02.04.1981 er lovleg.

Det er halde synsforretning i samsvar med bygningslova § 99.

Bygningen kan takast i bruk.

Os, den 20. oktober 1982.

OS BYGNINGSRÅD

Kåre Herdlevær.
bygningssjef.

Arvid Tangerås.
bygningskontrollør.

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 34/333 seksjon 2
Adresse: Skorvatjørno 20
Målestokk: 1:1000
Dato: 25.11.2025

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Nabolagsprofil

Skorvatjørno 20 - Nabolaget Hagavik - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skeie Linje 602, 603, 607	6 min 0.5 km
Halhjem ferjekai Buss, ferge	9 min 6.1 km
Halhjem ferjekai Linje 1018, 1021	9 min 6.1 km
Os båtkai Linje 2075, 2085	10 min 5.8 km
Osøyro Buss, ferge	11 min 6 km

Skoler

Nore Neset barneskule (1-7 kl.) 311 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	7 min 0.5 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	6 min 4.3 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	10 min 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Nore Neset ungdomsskule - Bjørnafj...	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

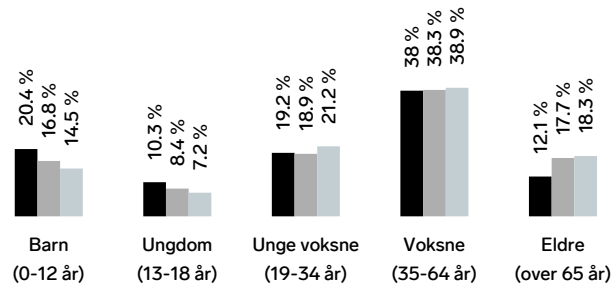
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hagavik	1 928	740
Bjørnafjorden kommune	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skorvane Fus barnehage (0-5 år) 124 barn	6 min 0.4 km
Skeisbotnen barnehage (1-5 år) 93 barn	15 min 1.3 km
Varhaug barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Hagavik PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km
Spar Nore Neset	18 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

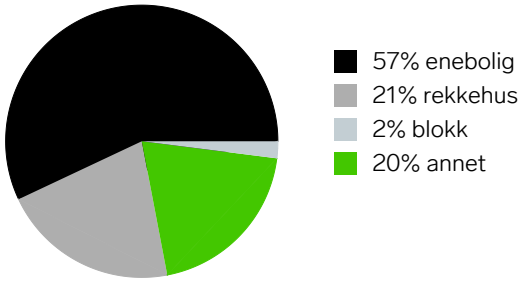
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Nore Neset idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	7 min 0.5 km	
Lunde barneskule Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min 4.3 km	
InterPadel Os	3 min	
EVO Os	7 min	

Boligmasse



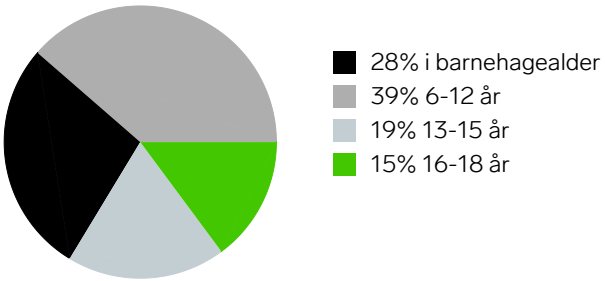
«Det er stille og rolig her :-)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

AMFI Os	9 min
Ditt Apotek AMFI Os	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



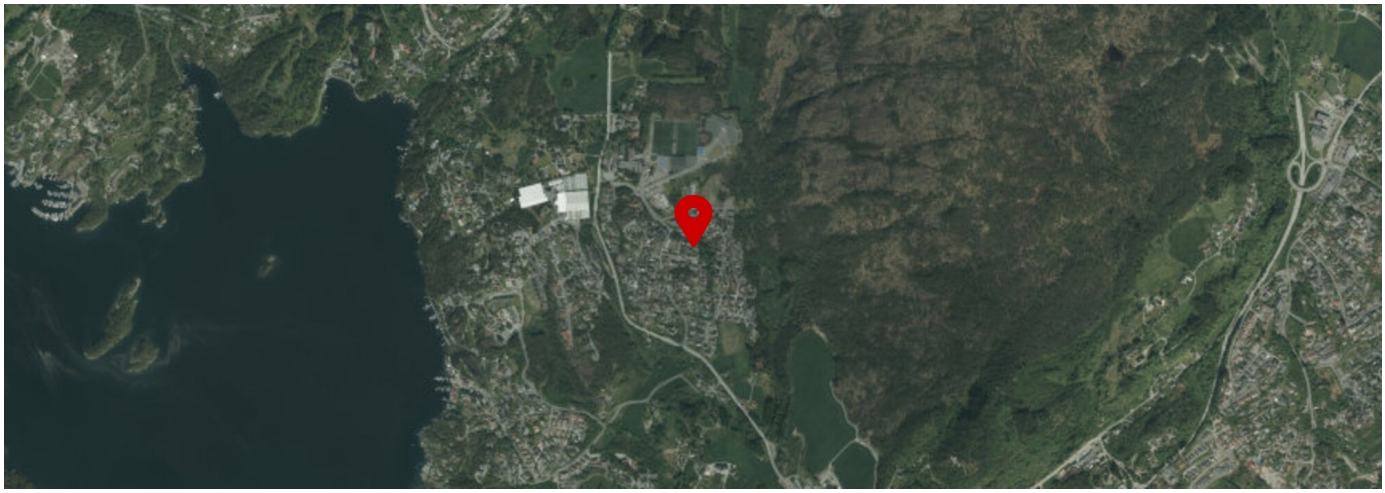
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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 2025





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 2025