PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

SKINFLORBAKKANE 61

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Ferdigattest

Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale avgifter

Reguleringskart og bestemmelser

Basiskart

Seksjonering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Skinflorbakkane 61 , 5136 MJØLKERÅEN

BERGEN kommune

gnr. 183, bnr. 304, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3254 **Eiendomsverdi ref nr:** OO4124

Foretak: Henne Takst AS

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.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig



Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 2011.

Referansenivå: Boligen er oppført i henhold til datidens bygningslovgivning, byggeforskrifter, byggeskikk og fagmessige praksis. Det må påregnes fremtidig vedlikehold og oppgraderinger på bygningsdeler der forventet levetid er helt eller delvis oppnådd. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:
En rekke egenskaper må forventes å være svakere enn etter dagens krav, herunder tetthet og varmeisolering. Dette kan påvirke energibruk og komfort sammenlignet med nyere bygg.

Konklusjon / vurdering:
Tomannsbolig med gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med parkett og flis.
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og flis
Himlinger består av malte overflater

Innvendige dører:
Hvite profilerte dører innvendig i boligen

VÅTROM Gå til side

Areal: 3,8 m²
Vaskerom med flis på gulvet, malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask på vegg

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder: 2011
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Areal: 7,8 m²
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Dusj m/forheng, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2011
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Areal: 4,5 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Badekar m/dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2011
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:
-Platetopp
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerom
Stoppekran montert i fordelerskap
Avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluk

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Det vurderes at ventilasjonsanlegget har behov for rensing.

VVB:

Beskrivelse av eiendommen

Oso varmtvannsbereder på 198 L fra 2015 er montert på vaskerommet

EL:
Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang. Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

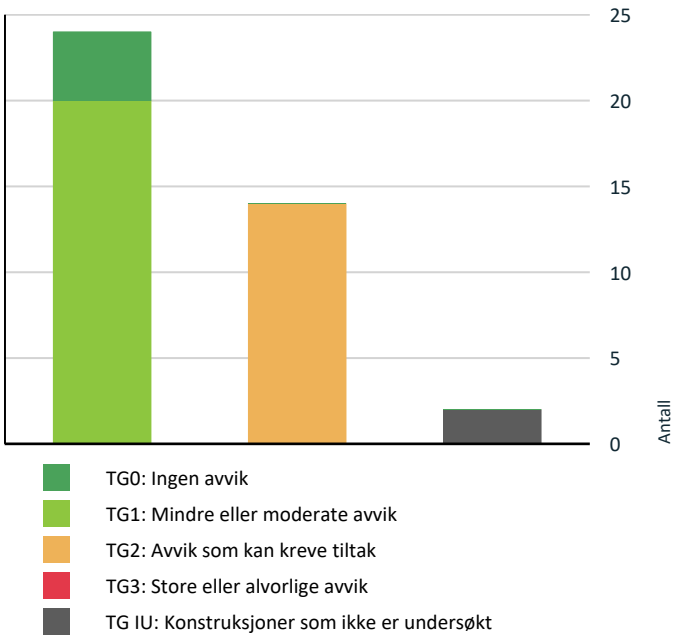
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertekking er betongtakstein. Eier opplyser at takvask blir utført. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takflaten/takkonstruksjonen. Inspeksjonen omfatter kun en visuell vurdering av synlige deler, uten nærmere undersøkelser fra tak, takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr (f.eks. drone, lift eller stige).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitasje kan være uttrykk for normal alderspåvirkning og fukt-/skyggeforhold, og kan over tid øke behovet for vedlikehold. Når taket kun er vurdert fra bakkenivå, kan kritiske detaljer som beslag/overganger, gjennomføringer, innfesting av takstein, samt tilstand på undertak og eventuelle lokale skader ikke verifiseres. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje på betongtakstein, samt at taket kun er besiktiget fra bakkenivå med begrenset kontrollmulighet, hvilket gir økt usikkerhet og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales løpende kontroll av taktekking. Registrert mosegroe/forurensning er opplyst å bli fulgt opp av eier ved takvask. Det anbefales videre en mer grundig besiktigelse når tilkomst er mulig, herunder kontroll av beslag, gjennomføringer og taksteinens innfesting, eventuelt ved bruk av stige/lift eller annet egnet utstyr. Ved avdekkede avvik anbefales fagkyndig utbedring.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i svart alu

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Det er registrert lokal slitasje og lokal malingsflassing på kledning, dekkbord og vindskier. Det er også registrert lokalt avvik knyttet til avstand mellom terreng og kledning.

Selve veggkonstruksjonen er i hovedsak lukket/innbygget og lar seg ikke kontrollere fullt ut. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og lokal stikktaking, uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Lokalt redusert avstand til terreng kan gi økt fuktbelastning i nedre del av kledning og redusert uttørking, med forhøyet risiko for videre nedbrytning over tid dersom forholdet ikke følges opp. Da ytterveggene er lukkede konstruksjoner og det ikke er gjennomført destruktive inngrep, kan skjulte avvik ikke utelukkes.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert lokal slitasje og malingsflassing på kledning/detaljer, samt lokalt avvik i avstand til terreng som kan gi økt fuktbelastning, og at konstruksjonen i hovedsak er lukket uten destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales lokal utbedring og overflatebehandling av utsatte områder. Eier opplyser at det blir utført skraping, grunning og maling der det er åpne sår på kledning. Det anbefales videre normal løpende kontroll og vedlikehold av fasadene. Det anbefales å vurdere tiltak for å øke avstand mellom terreng og kledning der dette er praktisk mulig, samt jevnlig kontroll av nedre kledningsfelt for fuktpåvirkning. Ved tegn til råte eller ytterligere nedbrytning anbefales lokal utskifting/utbedring.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjonen som er isolert mot beboelse. Kontroll er kun utført via inspeksjonsluke til ett kott. Øvrige deler av takkonstruksjonen er lukket og lot seg ikke kontrollere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen.

Vurdering: Når takkonstruksjonen i hovedsak er lukket og kun er vurdert fra et begrenset inspeksjonspunkt, blir vurderingen av oppbygging, lufting, isolasjon, undertak/tetting og eventuelle fukt-/lekkasjeforhold begrenset. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i de deler av takkonstruksjonen som ikke er tilgjengelig for kontroll. Tiltak eller kostnader kan derfor ikke utelukkes.

TG IU er satt på bakgrunn av at takkonstruksjonen er lukket og kun kontrollert via inspeksjonsluke til ett kott, samt at dokumentasjon på oppbyggingen ikke er fremlagt, og at konstruksjonen dermed ikke er fullt kontrollerbar.

Anbefalte tiltak: Ingen tiltak utover normal oppfølging. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på oppbygging/utbedringer dersom tilgjengelig. Ved symptomer som lukt, misfarging, fuktmerker eller tegn til lekkasje anbefales snarlig supplerende undersøkelser og fagkyndig vurdering.





TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra ca. 2011. Karmene fremstår lokalt slitte, og det er registrert sprekker i trevirket.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra 2011 vurderes som relativt nyere, men slitasje og sprekker i trevirke indikerer redusert overflatebeskyttelse og økt vedlikeholdsbehov. Dersom forholdet ikke følges opp, kan det over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning og videre nedbrytning, samt påvirke tetthet lokalt.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje og sprekker i trevirket på vinduskarmer, som gir økt vedlikeholdsbehov og risiko for videre nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales utbedring av sprekker der dette er praktisk mulig, samt vedlikehold/overflatebehandling (rengjøring, skraping, grunning og maling) for å reetablere overflatebeskyttelse. Det anbefales samtidig kontroll av beslag og tetningslister.

TG 2 Dører

Beskrivelse

U. etasje: Hvit glatt ytterdør med 2-lags glass. Registrert utvendig slitasje.
1. etasje: Hvit glatt ytterdør med 2-lags glass. Registrert utvendig slitasje.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags glass i malte trekarmer. Registrert utvendig slitasje

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene fremstår som normale for type og alder, men registrert slitasje på balkongdør indikerer økt vedlikeholdsbehov. Slitasje kan over tid påvirke overflatebeskyttelse og tetthet, og innvendig skade kan gi redusert brukskvalitet og behov for lokal utbedring. Forholdene vurderes samlet som avvik av vedlikeholds- og funksjonsmessig karakter.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert utvendig slitasje på ytterdører i u. etasje og 1. etasje, samt utvendig slitasje og innvendig skade på balkongdør, som samlet gir økt vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av utvendige overflater (rengjøring, skraping, grunning og maling ved behov) og kontroll av pakninger, terskler og beslag. Dersom det avdekkes redusert tetthet eller råte/skadeomfang som ikke lar seg utbedre tilfredsstillende, bør utskifting vurderes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Nordøstvendt markterrasse på ca. 60 m². Det er registrert slitasje på overflater. Levegg var ikke tilfredsstillende festet på befaringsdagen.. Fundamenter/innfestinger er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på terrasseoverflater vurderes som normal vær- og brukspåvirkning, men indikerer økt vedlikeholdsbehov.
Når fundamenter/innfestinger ikke er kontrollert, foreligger det usikkerhet knyttet til bæreevne og stabilitet i underliggende konstruksjon.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert løs levegg og slitasje på terrasseoverflater, samt at fundamenter/innfestinger ikke er kontrollert grunnet manglende tilkomst, hvilket samlet gir økt usikkerhet og utbedringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og lokal utbedring av registrerte forhold. Eier opplyser at levegg blir festet og vasket. Terrasse og levegg bør følges opp med normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en nord øst vendt terrasse på ca. 11 m². Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,01 m. Det er registrert slitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverkshøyde vurderes som tilfredsstillende sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Slitasje på overflater vurderes som normal vær- og brukspåvirkning, men indikerer økt vedlikeholdsbehov for å hindre videre nedbrytning over tid.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje på terrasseoverflater, som gir økt vedlikeholds- og utbedringsbehov over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling (rengjøring og olje/beis ved behov) samt kontroll av innfestinger. Skadde bord/overflater kan utbedres eller skiftes lokalt dersom slitasjen er betydelig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett og flis.

Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og flis

Himlinger består av malte overflater

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Knirk registrert

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leca element pipe i boligen.
Peisovn i stue/kjøkken

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

Tilstandsrapport

TG 0 Rom Under Terreng

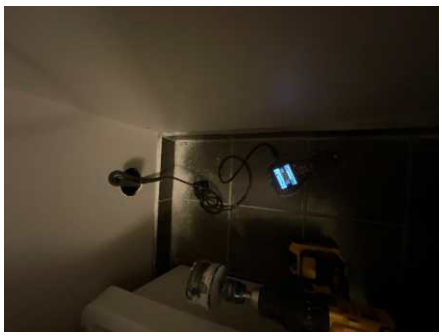
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påforte vegger mot grunn uten å registrere unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,5 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.



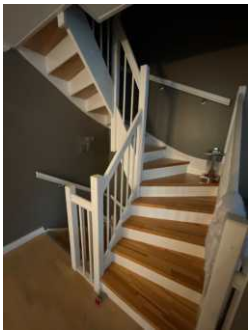
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

U.etasje:
Lukket heltretrapp med håndrekke på 2 sider

1.etasje:
Lukket heltretrapp med håndrekke på 2 sider





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dører innvendig i boligen

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 3,8 m²

Vaskerom med flis på gulvet, malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask på vegg

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder: 2011
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflater på vegger og i himling

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv

Fall fra terskel dør til slukrist ble kontrollert

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fallforhold fra dørterskel til slukrist er kontrollert, men på grunn av innredning er ikke hele gulvflaten og alle fallretninger verifisert. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige målepunkter og synlige forhold, og det foreligger en viss usikkerhet knyttet til fallforhold i øvrige deler av gulvet.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll av gulv og fallforhold grunnet fast innredning, hvilket gir økt usikkerhet knyttet til fallforhold i øvrige deler av gulvet, selv om fall fra terskel ved dør til slukrist er kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge opp i bruk og være oppmerksom på eventuell vannansamling. Ved fremtidig oppussing eller ved mistanke om avvik anbefales fagkyndig kontroll og eventuell lokal utbedring av fallforhold

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.
Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet
Ytterligere kontroll må vurderes



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask på vegg

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på vaskerommet, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,5 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Areal: 7,8 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Dusj m/forheng, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2011
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggoverflater og malt platekledning i himling. Det er registrert svertesopp i fuger i dusjsonen og lokale riss.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lokale riss i fuger kan over tid gi økt behov for vedlikehold og kan bidra til redusert tetthet i overflatesjiktet. Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og funksjonsmessig avvik som bør følges opp.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert lokale riss i fuger, som samlet gir økt fuktbelastning og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale riss i fuger og elastiske tetninger anbefales utbedret/fornyet ved behov. Ved vedvarende problem anbefales omfuging i berørte områder og kontroll av tilstøtende tetninger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv er tilnærmet flatt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lokalt fall i dusjsonen bidrar til avrenning i nedslagsfeltet, men tilnærmet flatt gulv på øvrige arealer kan medføre at vannsøl ledes langsommere mot sluk og at vann kan bli stående lokalt. Slitte fuger i dusjsonen indikerer økt vedlikeholdsbehov i et vannbelastet område, og kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning dersom forholdet ikke følges opp.

TG2 er satt på bakgrunn av avvik i fallforhold ved at øvrig gulv er tilnærmet flatt, samt registrert slitasje i fuger i dusjsonen, som samlet gir redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold/utbedring av fuger i dusjsonen og kontroll/fornying av elastiske tetninger ved behov. Videre anbefales å følge med på vannansamling/vannsøl på flate partier. Ved fremtidig oppussing anbefales etablering av tydeligere fallforhold og dokumenterbar våtromsløsning.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.
Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet
Ytterligere undersøkelse må vurderes



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj m/forheng, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

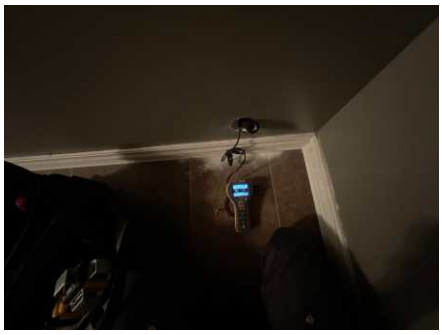
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført i hall m/trapp, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Tilstandsrapport

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,5 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Badekar m/dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2011
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Fall kontrollert fra terskel dør til slukrist. Begrenset kontroll grunnet innredning

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fallforhold fra dørterskel til slukrist er kontrollert, men på grunn av innredning er ikke hele gulvflaten og alle fallretninger verifisert. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige målepunkter og synlige forhold, og det foreligger en viss usikkerhet knyttet til fallforhold i øvrige deler av gulvet.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll av gulv og fallforhold grunnet fast innredning, hvilket gir økt usikkerhet knyttet til fallforhold i øvrige deler av gulvet, selv om fall fra terskel ved dør til slukrist er kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge opp i bruk og være oppmerksom på eventuell vannansamling. Ved fremtidig oppussing eller ved mistanke om avvik anbefales fagkyndig kontroll og eventuell lokal utbedring av fallforhold.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.
Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet
Ytterligere undersøkelse må vurderes



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar m/dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

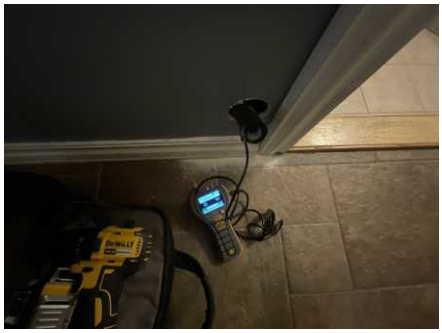
Beskrivelse

Hulltaking ble utført i entré (tilstøtende rom) uten funn av unormale fuktverdier. Målt vektprosent i trevirke på innside av inspeksjonshull var 8,5 %. Hulltaking ble ikke gjennomført direkte bak risikosonen, da denne er etablert på yttervegg og skillevegg og ikke var tilgjengelig for hulltaking. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i lukkede konstruksjoner tilhørende våtrommet. Hulltaking er gjennomført i henhold til forskrift og i henhold til Norsk Takst sine instrukser.

Vurdering: Måleresultatet (8,5 %) indikerer tørre/normalverdier ved målepunktet. Da hulltaking ikke lot seg gjennomføre direkte bak risikosonen, er de mest utsatte delene av våtrommets lukkede konstruksjoner ikke kontrollert. Vurderingen av tilliggende konstruksjoner blir dermed begrenset, og skjulte avvik, herunder fuktvandring og skjulte fuktskader andre steder, kan ikke utelukkes.

TG IU er satt på bakgrunn av at hulltaking ikke kunne gjennomføres direkte bak risikosonen (yttervegg/skillevegg), og at de mest utsatte lukkede konstruksjonene dermed ikke er kontrollerbare, selv om måleresultat fra tilstøtende rom viser normalverdi (8,5 %) ved målepunktet.

Anbefalte tiltak: Ingen akutte tiltak. Det anbefales å overvåke våtrommet i bruk og følge med på fuktindikasjoner (lukt, misfarging, svelling, riss i fuger). Ved symptomer eller ved fremtidig oppussing anbefales supplerende undersøkelser, eventuelt lokal åpning i egnet område for kontroll av risikosonen, samt å sikre dokumenterbar løsning for tettesjikt og detaljer.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerom
Stoppekran montert i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluk

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder på 198 L fra 2015 er montert på vaskerommet



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

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang. Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei





TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering fra byggeåret.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Drenering en levetid på 20-60 år

Alder er et symptom på svikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong/murkonstruksjoner

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tillgjengelig for kontroll.
Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten går over 2 nivå

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
MERKNAD – AVGRENSNING VEDRØRENDE TILLEGGSBYGG (GARASJE, UTHUS M.V.):
Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tilleggsbygg, herunder boder og eventuelle andre frittstående konstruksjoner som uthus og garasjer, ikke er omfattet av tilstandsvurderingen i denne rapporten. Bygningene er ikke vurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova § 2-3 eller NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Slike bygg er ikke inkludert i rekvirert oppdrag, og det er dermed ikke gjennomført noen teknisk analyse, verken av bygningsmessig tilstand, konstruksjon, overflater eller tekniske installasjoner.

Ved befaring ble det utelukkende gjennomført enkel oppmåling av målbart areal iht. NS 3940:2023 (BRA-e) ved bruk av håndholdt laserverktøy. Det bemerkes at enkelte bygg var fullt innredet og benyttet som lager på befaringsdagen, noe som vanskeliggjorde fri bevegelse og nøyaktig måltaking. Det må derfor påregnes avvik eller usikkerhet i oppgitte arealer.

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

Skinflorbakkane 61 , 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 304
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

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

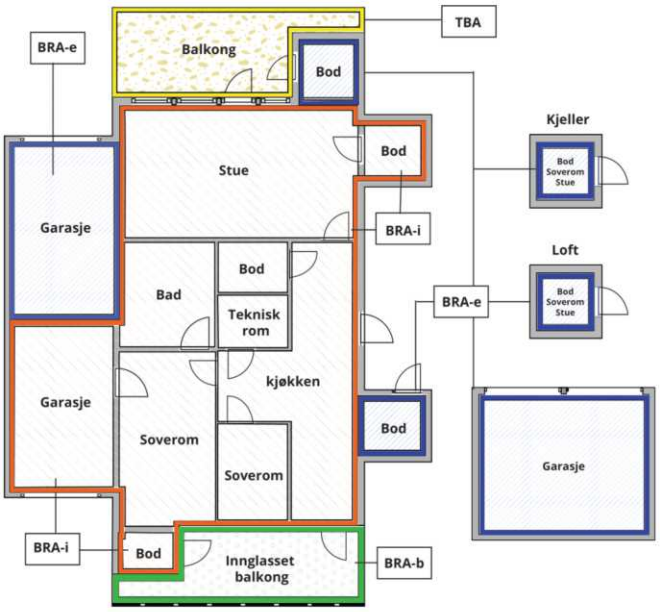
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	64			64	
1.etasje	66			66	
Loft	23			23	
SUM	**153**				
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, soverom 3		
1.etasje	Stue/kjøkken, entré, bod, bad		
Loft	Bod, hall m/trapp, bod 2, soverom		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

U.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp 2,39m

Hall m/trapp 17,9 m²
Soverom 7,7 m²
Soverom 9,4 m²
Soverom 13,6 m²
Vaskerom 3,8 m²
Bad 7,8 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,38m

Entre 6 m²
Bad 4,5 m²
Bod 2,7 m²
Stue/kjøkken 51 m²

Loft:

Takhøyde i hall m/trapp er 2,39m

Hall m/trapp 6 m²
Soverom 14,6 m²
Bod ca 2 m²
Bod ikke målbart areal

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.
Sekundær rømningsvei fra loft er ikke registrert

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitt arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunket. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Hans-Christian Rong	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	183	304		12	5876 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Skinflorbakkane 61, 5136 MJØLKERÅEN

Hjemmelshaver
Hans-Christian Rong / Anette Irene Kjærrgård

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

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 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 brannteknisk 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.

Forutsetninger

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.

•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

Forutsetninger

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet innenfor forskriftens rammer og beskriver derfor ikke eiendommen uttømmende. Rapporten omfatter kun de bygningsdeler og forhold som er vurdert som relevante innenfor oppdragets omfang og som har vært tilgjengelige for kontroll på befaringsdagen. Dersom en bygningsdel eller et forhold ikke er omtalt i rapporten, innebærer dette ikke at forholdet er kontrollert eller vurdert som feilfritt.
Med mindre det fremgår uttrykkelig av rapporten, omfatter bygningssakkyndiges vurderinger normalt ikke:
-bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
-etasjeskillere
-tilleggsbygg/sekundærbygg som garasje, bod, anneks, naust o.l.
-utvendige trapper og støttemurer
-skjulte installasjoner og føringer i lukkede konstruksjoner installasjoner utenfor bygningen -full funksjonstesting av elektriske anlegg og VVS-installasjoner, herunder kapasitet, dimensjonering og drift under belastning
-geologiske forhold/grunnforhold og bygningens plassering på grunnen utover det som kan vurderes visuelt
-bygningens planløsning og innredning
-løsøre, herunder hvitevarer og annet inventar
-utendørs svømmebasseng og pumpe-/tekniske anlegg
-bygningens estetikk og arkitektur (subjektive forhold)
-bygningens lovlighet, utover forhold knyttet til bruksendringer/brannceller samt forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet og som fremstår klart ved befaring
-fellesarealer, med mindre dette inngår i det rekvirerte oppdraget og er særskilt omtalt Det tas videre forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i bygningsdeler som ikke lar seg kontrollere uten inngrep, demontering eller åpning av konstruksjoner. Slike forhold kan først avdekkes ved videre undersøkelser eller i forbindelse med senere arbeider, og kan medføre behov for tiltak utover det som fremgår av rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane

Oppdragsnr.
136260011

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans-Christian Rong	Anette Irene Kjærrgård

Gateadresse
Skinflorbakkane 61

Poststed	Postnr
MJØLKERÅEN	5136

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 00036126694

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136260011

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har utført alt el arbeid på loft

Arbeid utført av: Kjell Hansen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terasse inngangsparti

Arbeid utført av: Egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136260011

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136260011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Christian Rong	d4710e8feb19324dedf0056da927677520d4c50c	23.03.2026 14:59:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette irene Kjærrgård	6721c8d6b578005503bf387c9006dd9520a2f333	23.03.2026 14:56:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136260011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Norhus Ørsta AS
Indrehovdevegen 64
6160 HOVDEBYGDA

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Anne Karin Sedal	201005079/24	171019

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 183 Bnr 304
Adresse	:	Toppe
Tiltakshaver	:	Joa Prosjektutvikling AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.01.19 og til godkjent sluttdokumentasjon fra Vann og avløpsetaten datert 28.11.18, mottatt oss den 16.10.19 og tillatelse datert 04.06.10.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for HUS 6, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt kontrollerklæringer og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

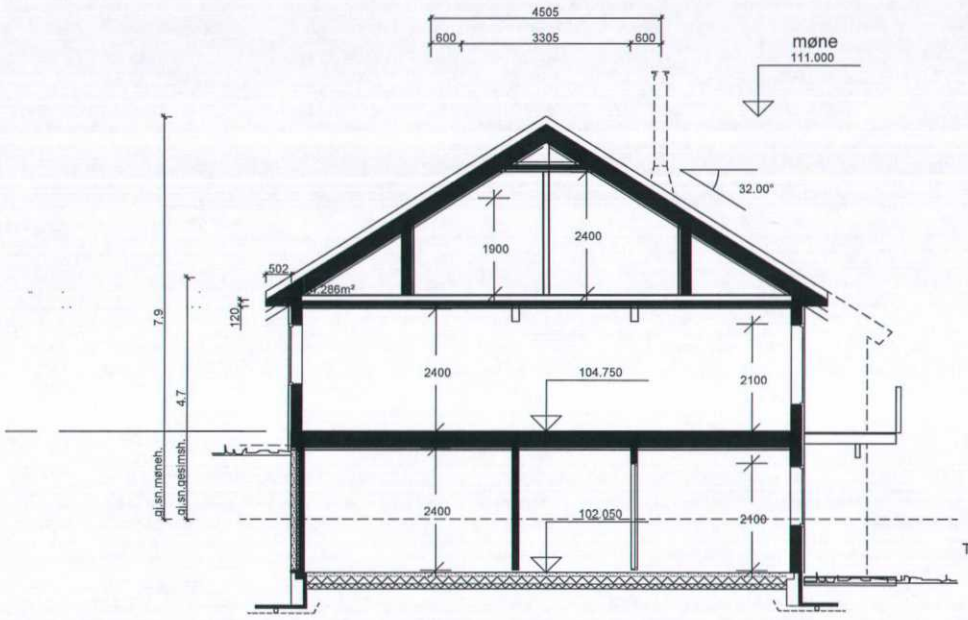
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Karin Sedal - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Joa Prosjektutvikling AS, Hagerupsvei 99, 5067 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Areal pr. boenhet

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	65.6
Hovedplan	66.3
Etg.plan	29.6
Tilleggsareal parkering	40.0
Bruksareal bolig	162
Totalt bruksareal	202

Totalt Bebygd areal bolig (BYA) 232
BYA%=28.

Trend
Toppelia B3 Hus 6

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

norhus

Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 11/12
Kundenr.: 319054

Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Gnr: 183
Bnr: 304

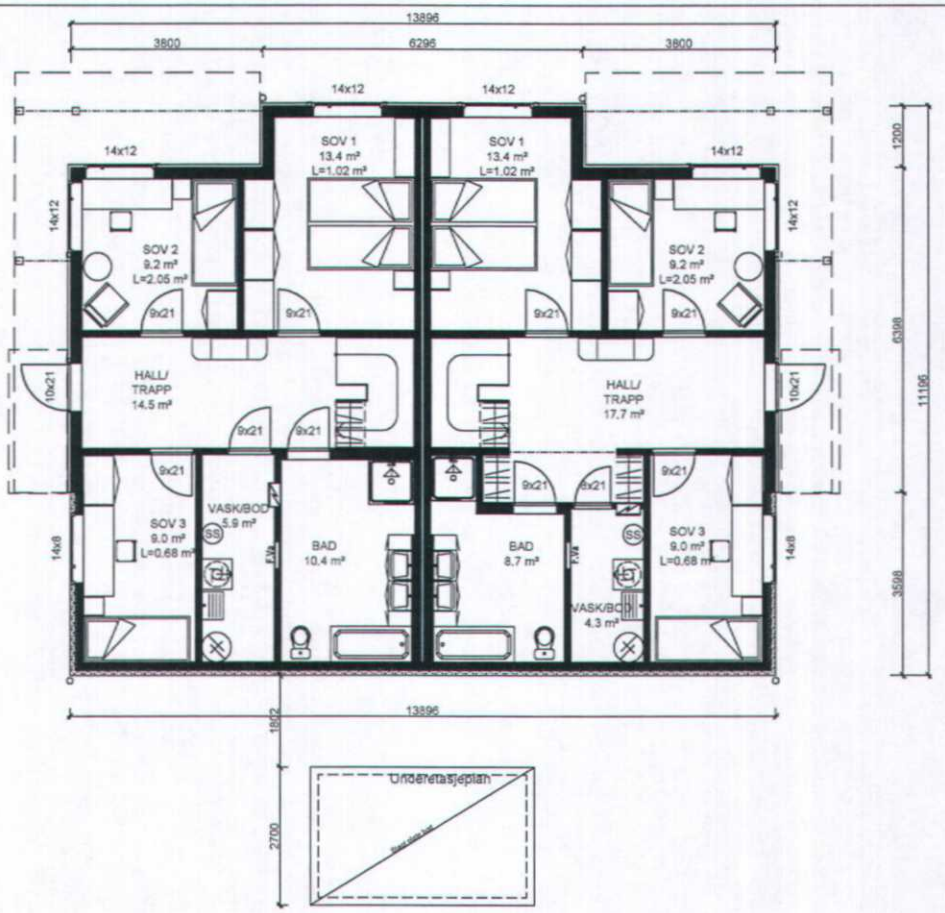
MÅL 1 : 100

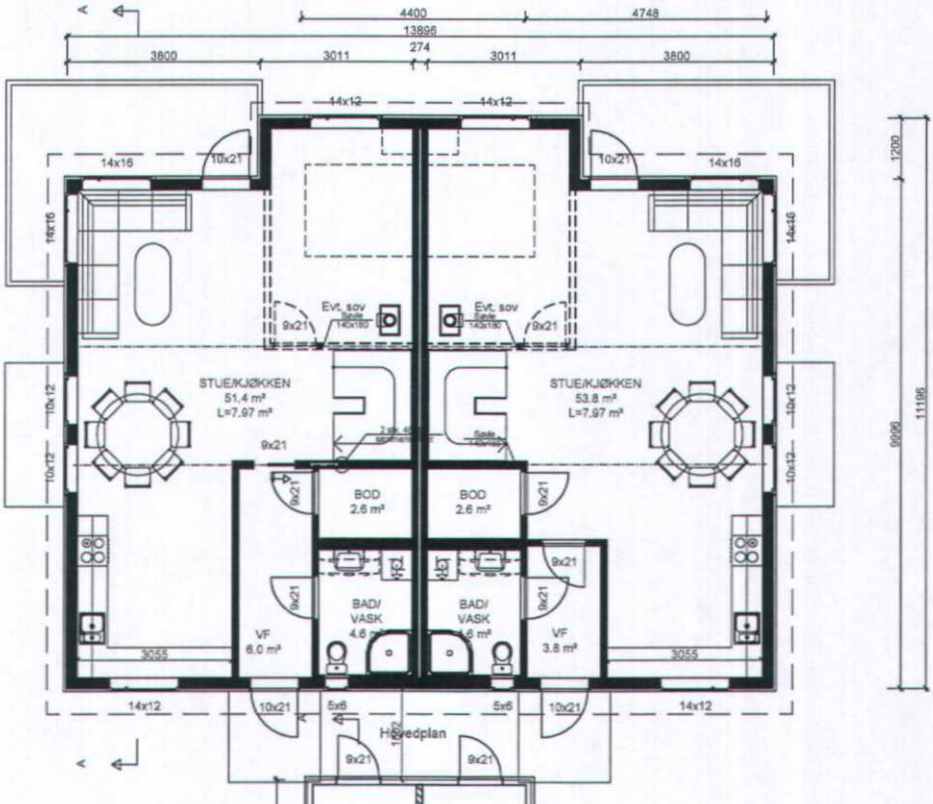
Dato 26.02.10 Sign. tb

Tegnings Nr.
5200 — 501

E-1-10

E-2





Trend
Toppelia B3 Hus 6

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt. Se fasadetegning.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

UNDERETASJEPLAN OG HOVEDPLAN

MÅL 1 : 100

norhus

Tiltakshaver :
Miade eiendomsutvikling
Leilighet 11/12

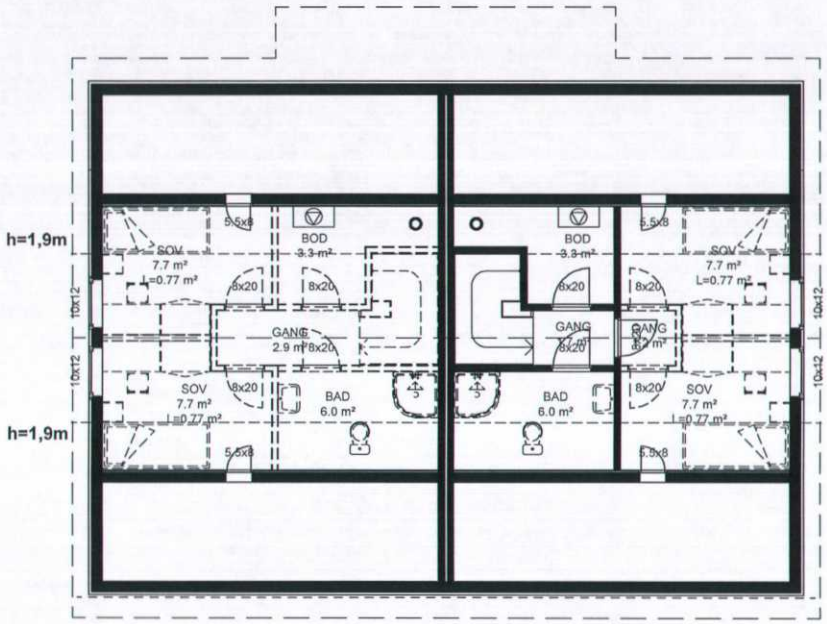
Kundenr.: 319054

Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen

Gnr: 183
Bnr: 304

Dato 26.02.10 Sign. tb

Tegnings Nr.
5200 — 502

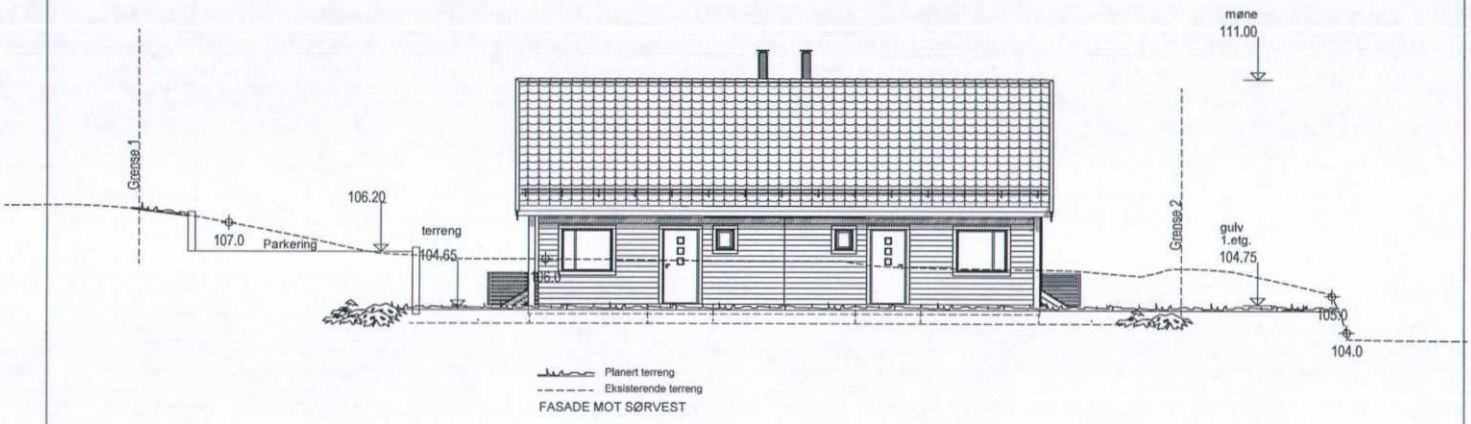


Trend
Toppelia B3 Hus 6

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

LOFTPLAN 2.etg.	Tiltakshaver : Minde eiendomsutvikling Leilighet 11/12 Kundenr.: 319054	MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : Toppelia, 5136 Mjølkeråen Gnr: 183 Bnr: 304	Dato 26.02.10 Sign. tb Tegnings Nr. 5200 — 503

E-3



FASADE MOT SØRVEST

Trend
Toppelia B3 Hus 6

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 1	Tiltakshaver : Minde eiendomsutvikling Leilighet 11/12 Kundenr.: 319054	MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : Toppelia, 5136 Mjølkeråen Gnr: 183 Bnr: 304	Dato 26.02.10 Sign. tb Tegnings Nr. 5200 — 505

E-4



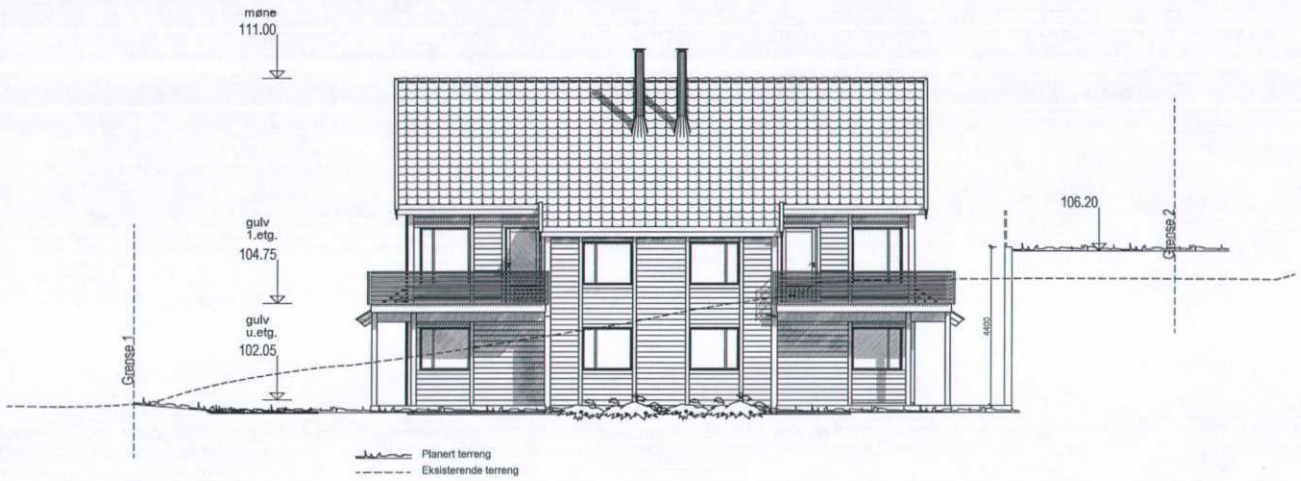
FASADE MOT SØRØST

Trend
Toppelia B3 Hus 6

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

E.5

FASADE 2	Tiltakshaver : Minde eiendomsutvikling Leilighet 11/12 Kundenr.: 319054	MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : Toppelia, 5136 Mjølkeråen Gnr: 183 Bnr: 304	Dato 26.02.10 Sign. tb Tegnings Nr. 5200 — 506



FASADE MOT NORDØST

Trend
Toppelia B3 Hus 6

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 3	Tiltakshaver : Minde eiendomsutvikling Leilighet 11/12	MÅL 1 : 100
norhus	Kundenr.: 319054	Dato 26.02.10 Sign. tb
	Byggeplass : Toppelia, 5136 Mjølkeråen	Gnr: 183 Bnr: 304
		Tegnings Nr. 5200 — 507

E-6



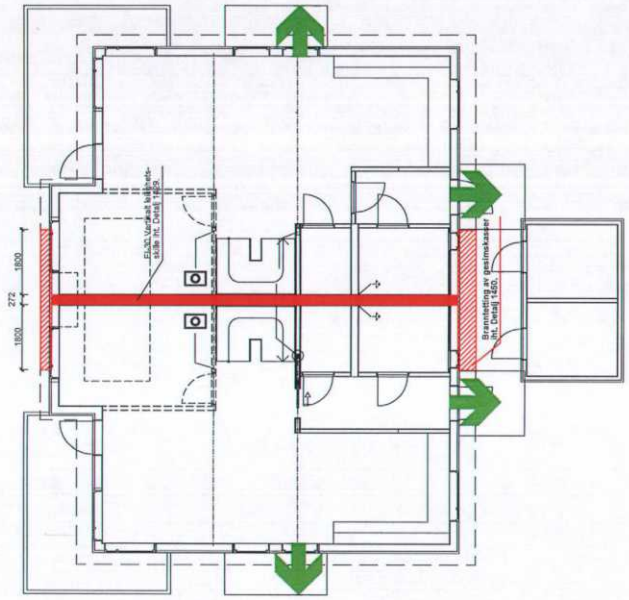
FASADE MOT NORDVEST

Trend
Toppelia B3 Hus 6

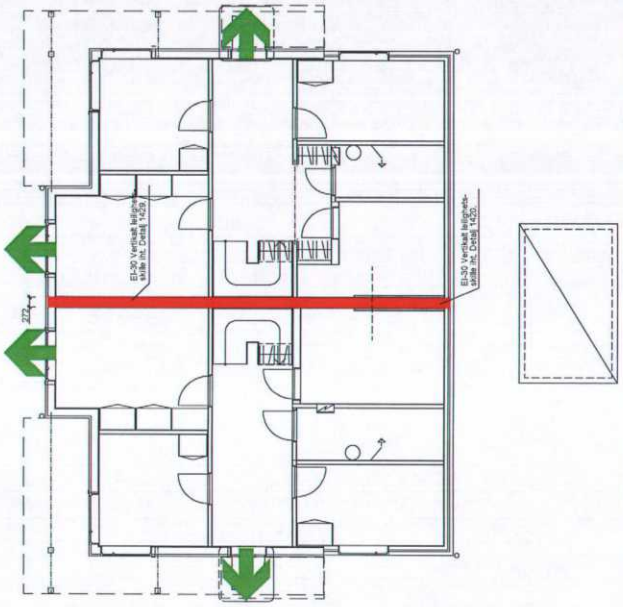
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 4	Tiltakshaver : Minde eiendomsutvikling Leilighet 11/12 Kundenr.: 319054	MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : Toppelia, 5136 Mjølkeråen Gnr: 183 Bnr: 304	Dato 26.02.10 Sign. tb Tegnings Nr. 5200 — 508

E-7



1.ETG.



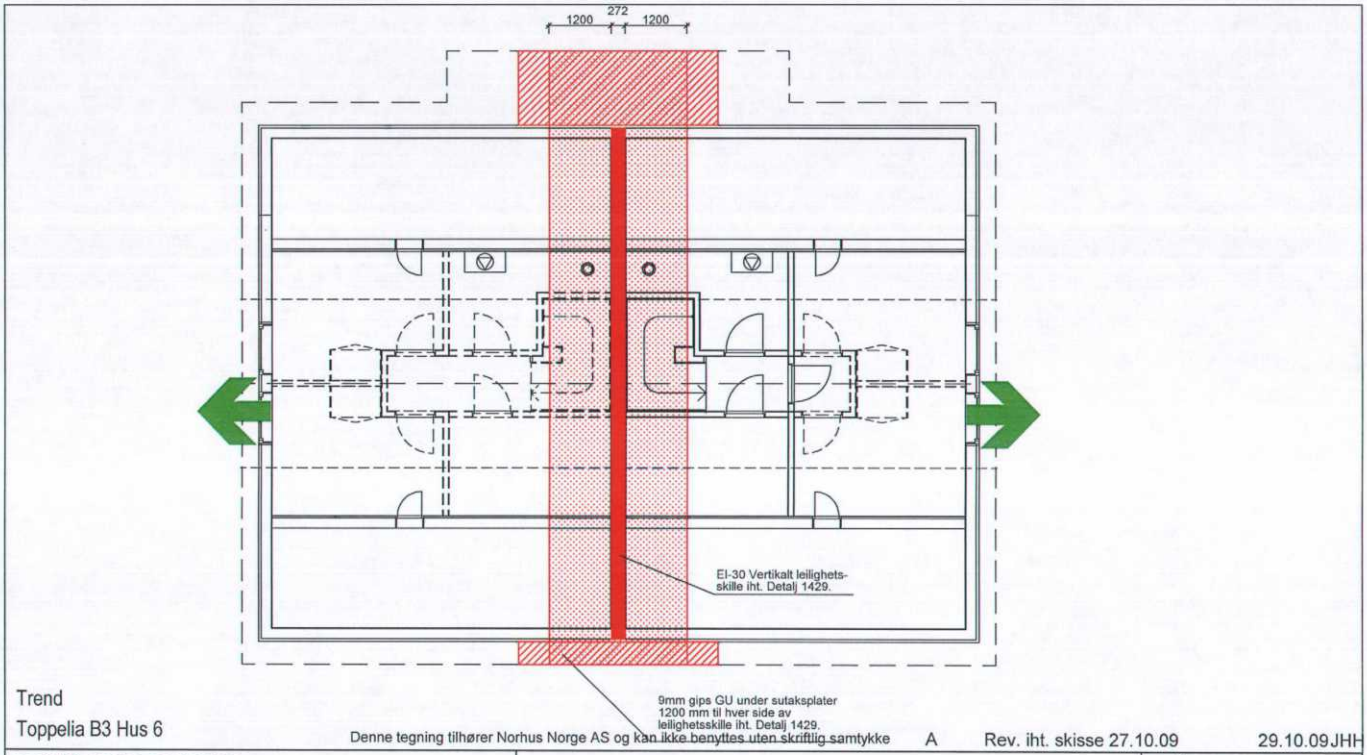
U.ETG.

Trend
Toppelia B3 Hus 6

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNTEGN. 1.ETG.OG U.ETG.	Tiltakshaver : Minde eiendomsutvikling Leilighet 11/12 Kundenr.: 319054	MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : Toppelia, 5136 Mjølkeråen Gnr: 183 Bnr: 304	Dato 21.10.09 Sign. JHH Tegnings Nr. 5200 — 531

E-8



Trend

Toppelia B3 Hus 6

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Rev. iht. skisse 27.10.09 29.10.09 JHH

BRANNTEGN. LOFTPLAN 2.etg.

norhus

Tiltakshaver :

Minde eiendomsutvikling

Leilighet 11/12

Kundenr.: 319054

Byggeplass :

Toppelia, 5136 Mjølkeråen

Gnr: 183

Bnr: 304

MÅL 1 : 100

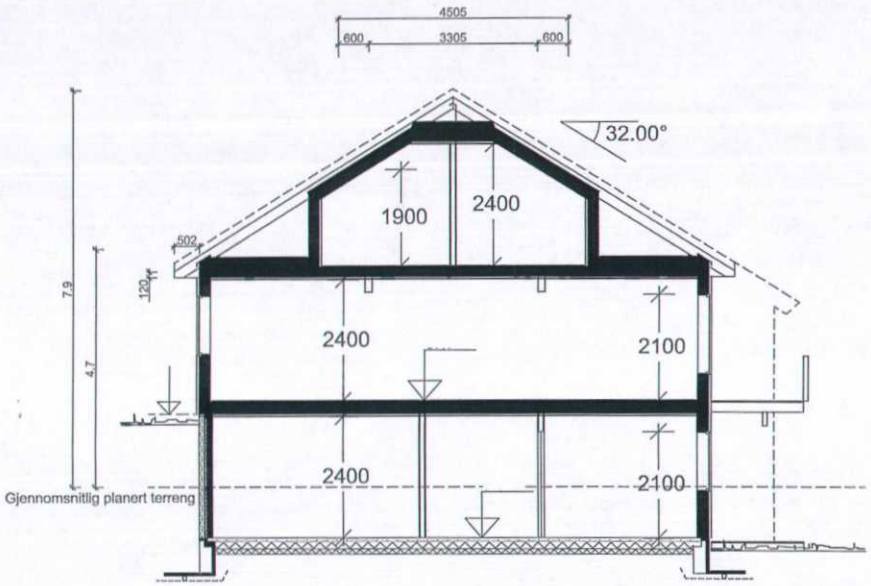
Dato 21.10.09 Sign. JHH

Tegnings Nr.

5200 — 532 A

E-9

E-2



Areal pr. boenhet

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	65.6
Hovedplan	66.3
Etg.plan	29.6
Totalt bruksareal	162

Totalt Bebygd areal bolig (BYA) 178

Tomannsbolig

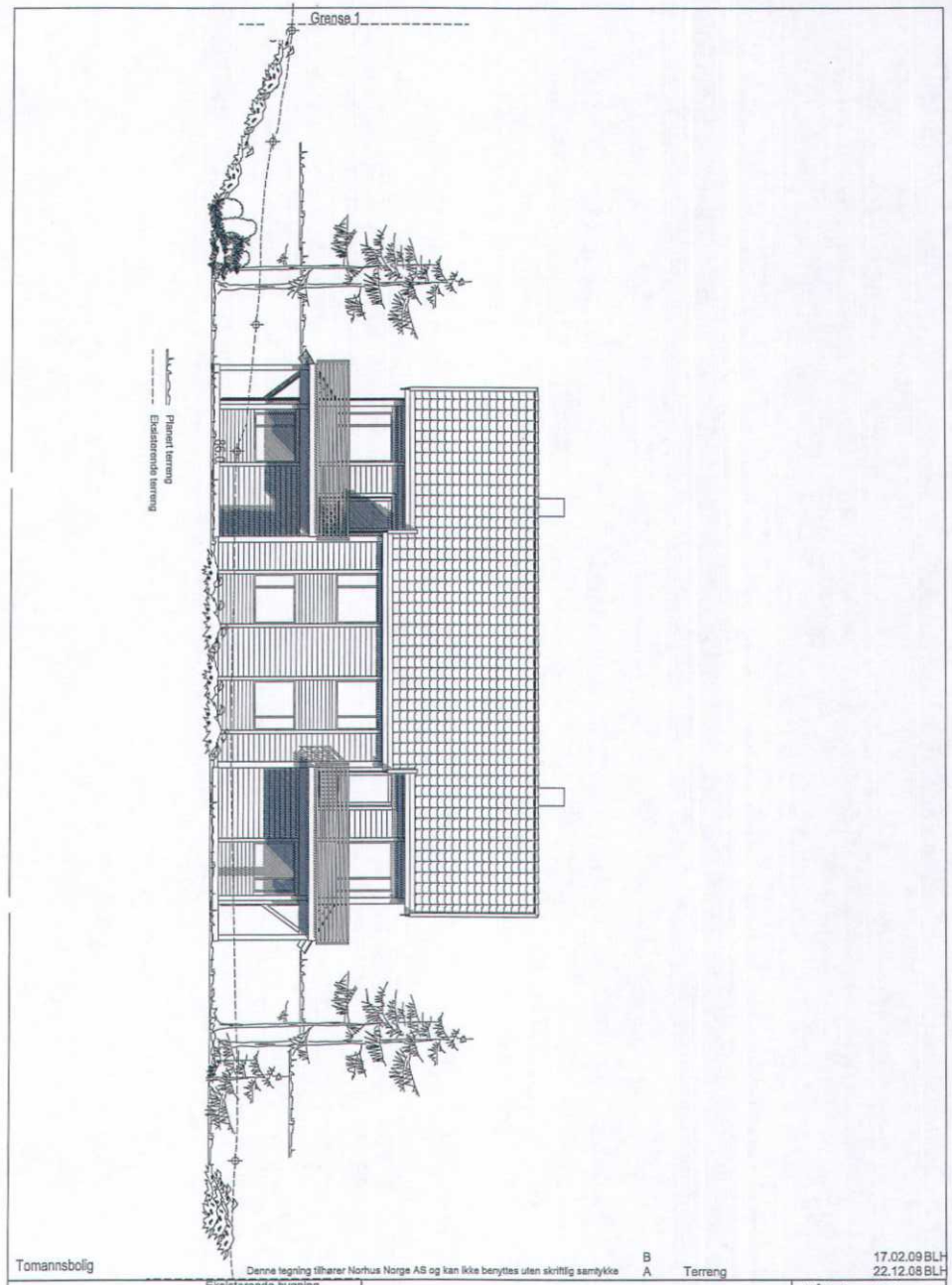
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke A 17.02.09 BLH

SNITT OG AREALER	Tiltakshaver :	MÅL 1 : 100
norhus	Kundenr.: 358002	Dato 18.11.08 Sign. aw
	Byggeplass : Gnr: Bnr:	Tegnings Nr. 7214 — 501 A

C-4

C-5

E-3



Tomannsbolig

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B		17.02.09 BLH
A	Terreng	22.12.08 BLH

norhus

Tiltakshaver :

Kundenr.: 358002

Byggeplass :

Gnr:

Bnr:

MÅL 1 : 100

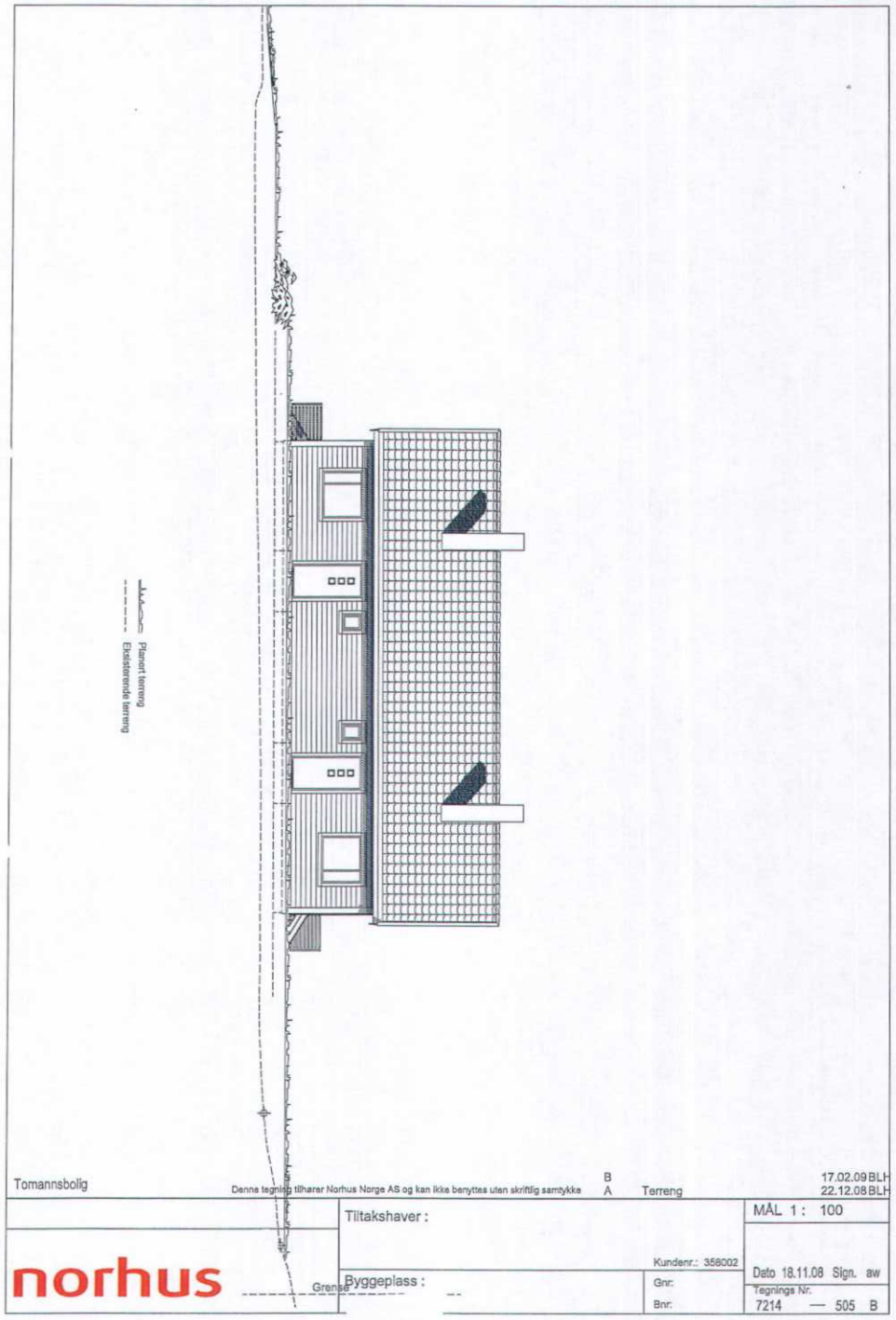
Dato 18.11.08 Sign. aw

Tegnings Nr.

7214 — 507 B

C-6

H-3



Tomannsbolig

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B 17.02.09 BLH
A Terreng 22.12.08 BLH

norhus

Tiltakshaver :

Kundenr.: 358002

Byggeplass :

Gnr:

Bnr:

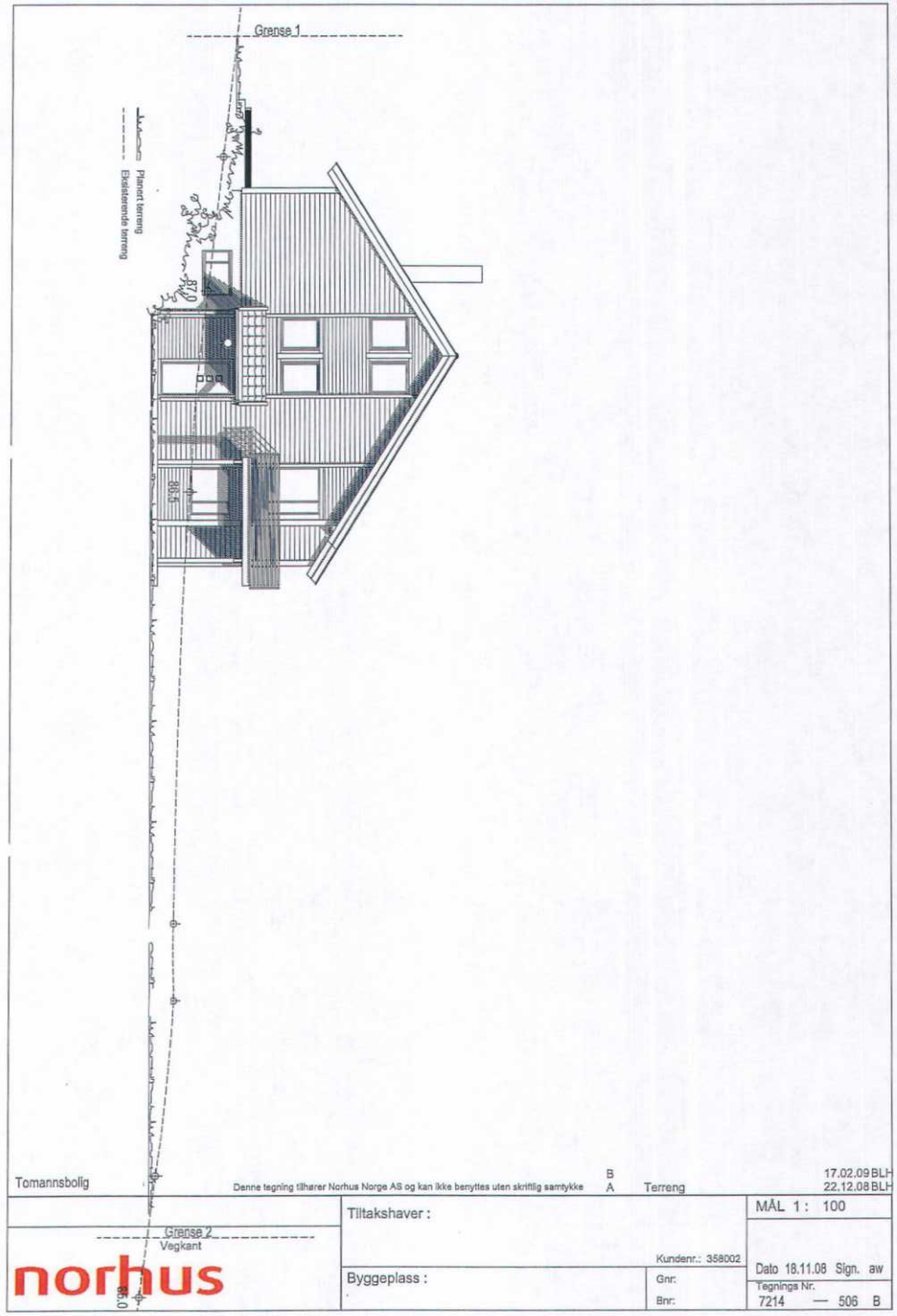
MÅL 1 : 100

Dato 18.11.08 Sign. aw

Tegnings Nr.
7214 — 505 B

C-7

E-5



Tomannsbolig

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B 17.02.09 BLH
A Terreng 22.12.08 BLH

norhus

Tiltakshaver :

Kundenr.: 358002

Byggeplass :

Gnr:

Bnr:

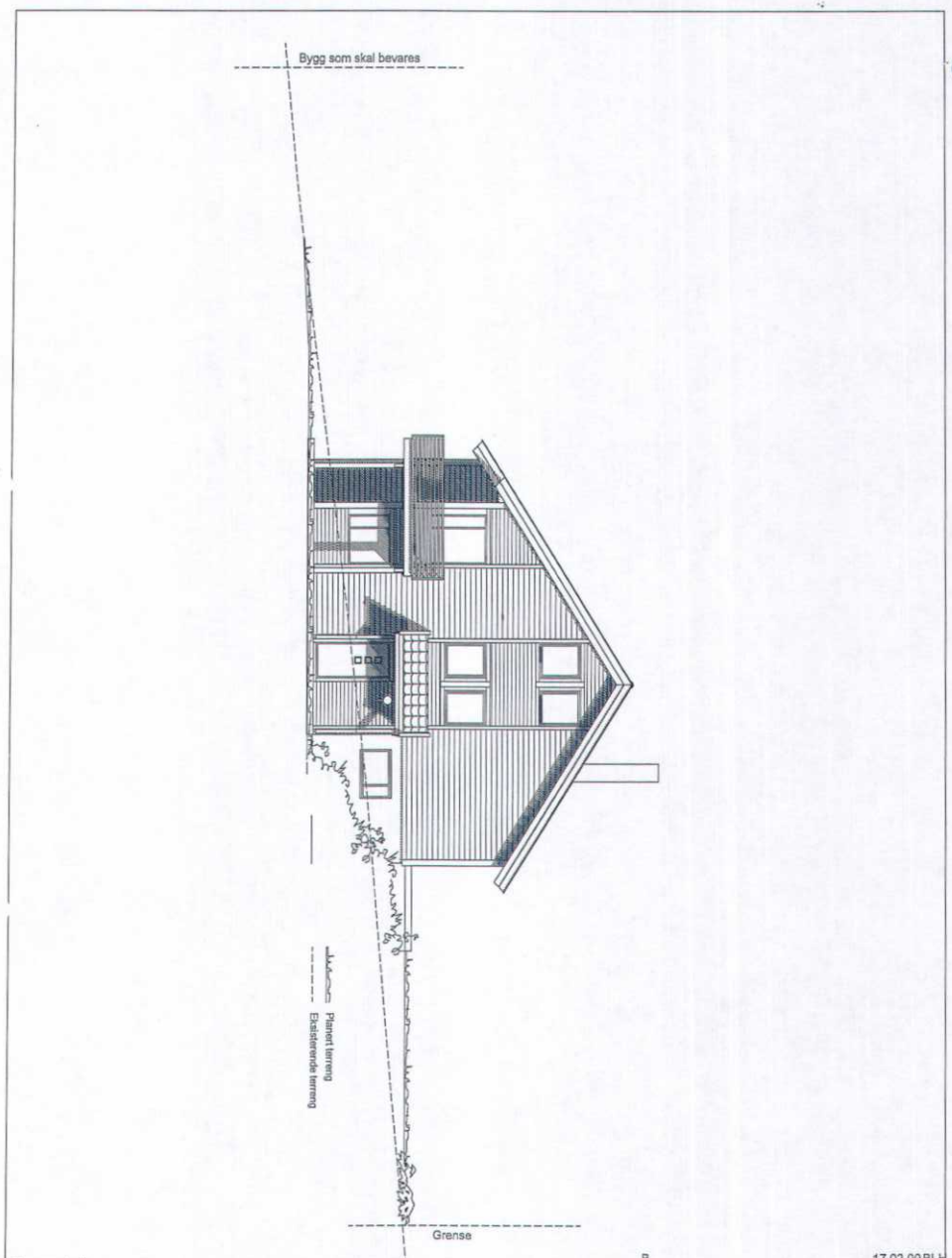
MÅL 1 : 100

Dato 18.11.08 Sign. aw

Tegnings Nr.
7214 — 506 B

C-8

C-9



Tomannsbolig

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B 17.02.09 BLH
A 22.12.08 BLH

norhus

Tiltakshaver :
Prosjektkompetanse AS

Kundenr.: 358002

Byggeplass :
Tanumveien

Gnr:
Bnr:

MÅL 1 : 100

Dato 18.11.08 Sign. aw

Tegnings Nr.
7214 — 508 B

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 183/304/0/0
Utlistet 17. april 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
308738532	Grunneiendom	0	Ja	5 872,2 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15490002	31	ÅSANE. GNR 183 BNR 2, 88, NORDRE TOPPE	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.06.2009	200811300	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15490002	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	96,7 %
15490002	710 - Felles avkjørsel	2,9 %
15490002	319 - Annen veigrunn	0,3 %
15490002	310 - Kjørevei	< 0,1 % (1,4 m²)
15490002	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (0,6 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15490002	640 - Frisiktsone	0,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
51360000	30	ÅSANE. GNR 83 BNR 2 OG 3, NEDRE TOPPE, ØVRE SANDDALEN	3	-
3700000	30	ÅSANE. GNR 83 BNR 3 OG 88, NORDRE TOPPE	3	-
51000100	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
183/165	139741110-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.02.2023	202228129
183/12	139741129-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	28.02.2023	202228129

Skrevet ut 17. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/304
Dato: 17.04.2026 Adresse: Skinflorbakkane 61

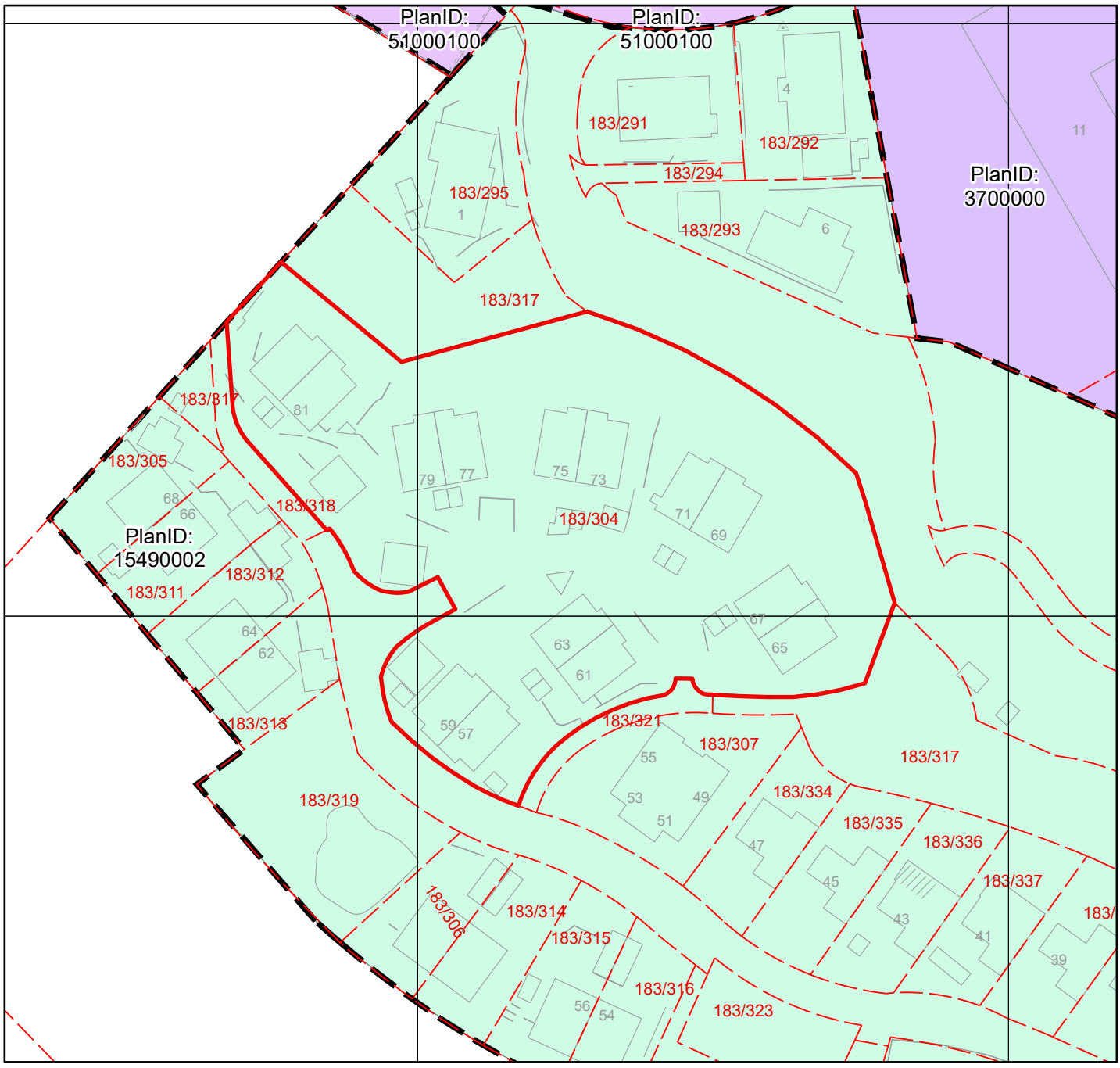
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 15490002

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

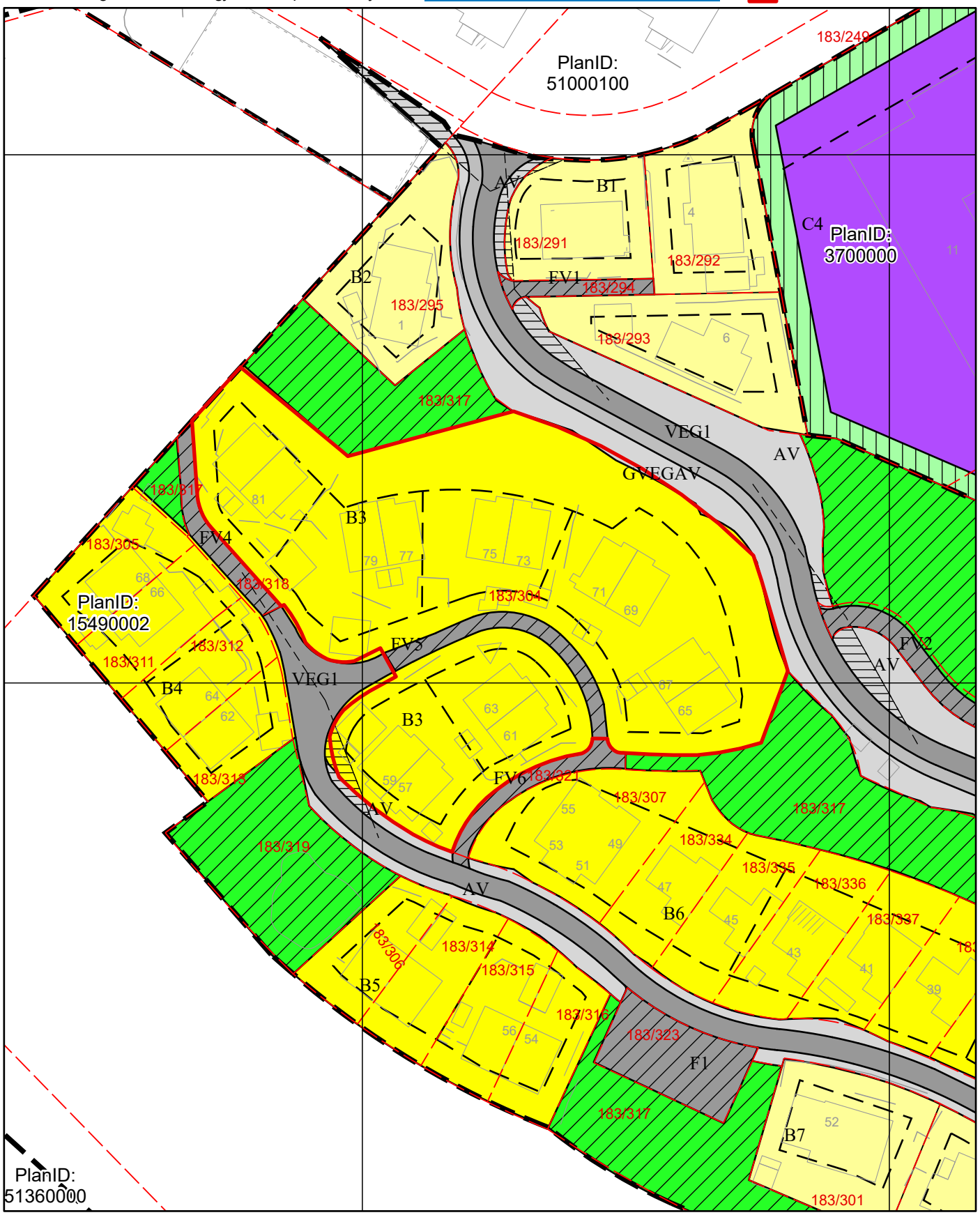
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/304
Dato: 17.04.2026 Adresse: Skinflorbakkane 61

PlanID(er): 15490002

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1203 - Regulert tomtegrense


1211 - Byggegrense


1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov


Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov


640 - Frisiktsone

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Områder for industri / lager

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg


Parkbelte i industristrøk


Felles avkjørsel


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal for barn


Felles grøntareal

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

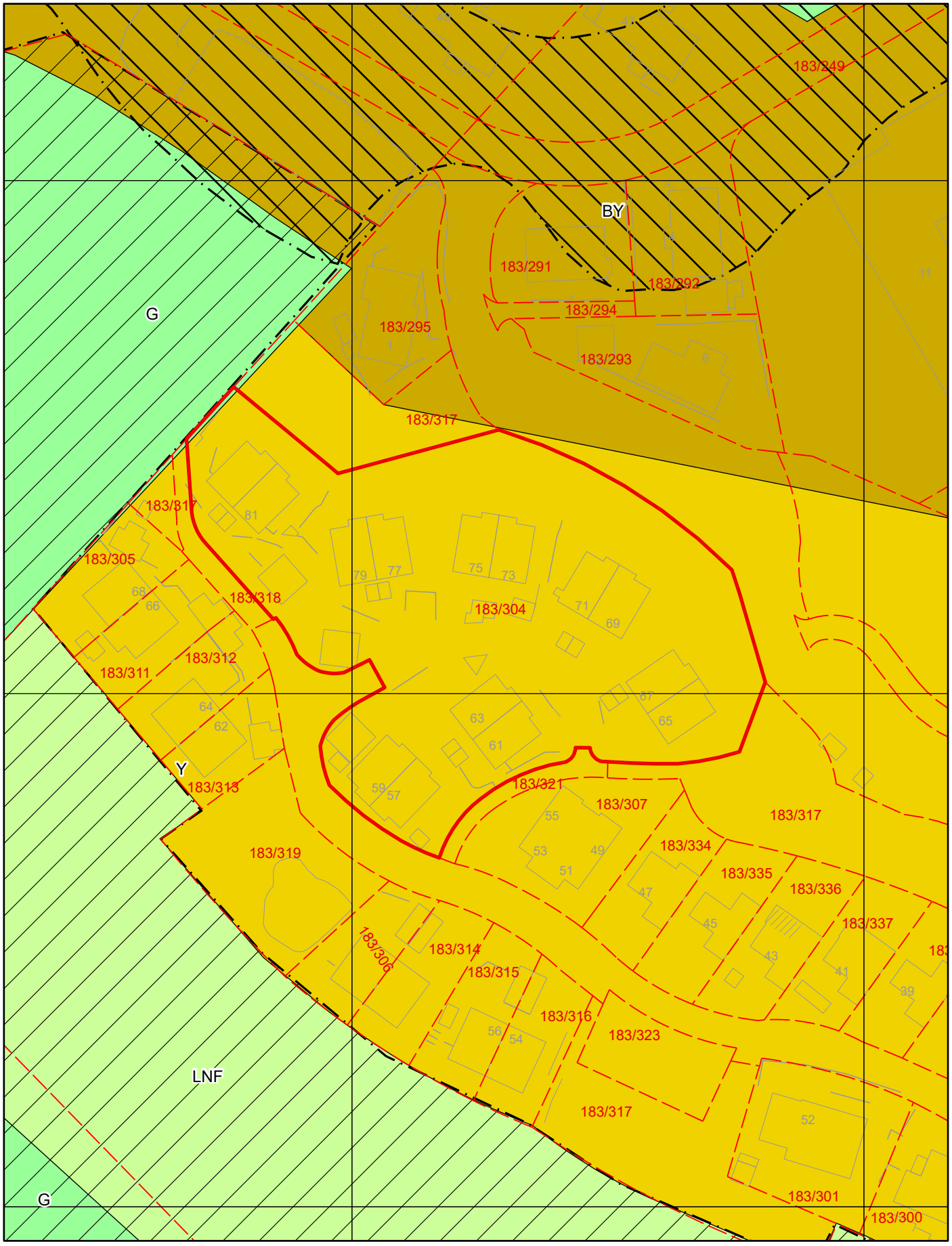
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 183/304
Adresse: Skinflorbakkane 61

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 136260011
Ordrenummer: 9135770

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00183-0304-0000-012
Eiendommens adresse	Skinflorbakkane 61
Eier	Anette Irene Kjærrgård , Skinflorbakkane 61 , 5136 MJØLKERÅEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3328034KR	0.0026	8 652,00	2 163,00
Abonnementsgebyr vann	162m2	7.71	1 249,02	314,82
Stipulert mengde vann	211m3	11.44	2 413,84	608,41
Abonnementsgebyr avløp	162m2	10.62	1 720,44	433,64
Stipulert mengde avløp	211m3	15.64	3 300,04	831,79
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	8 tømminger	44.84		358,70
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total eksl. mva			20 305,49	5 452,90

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

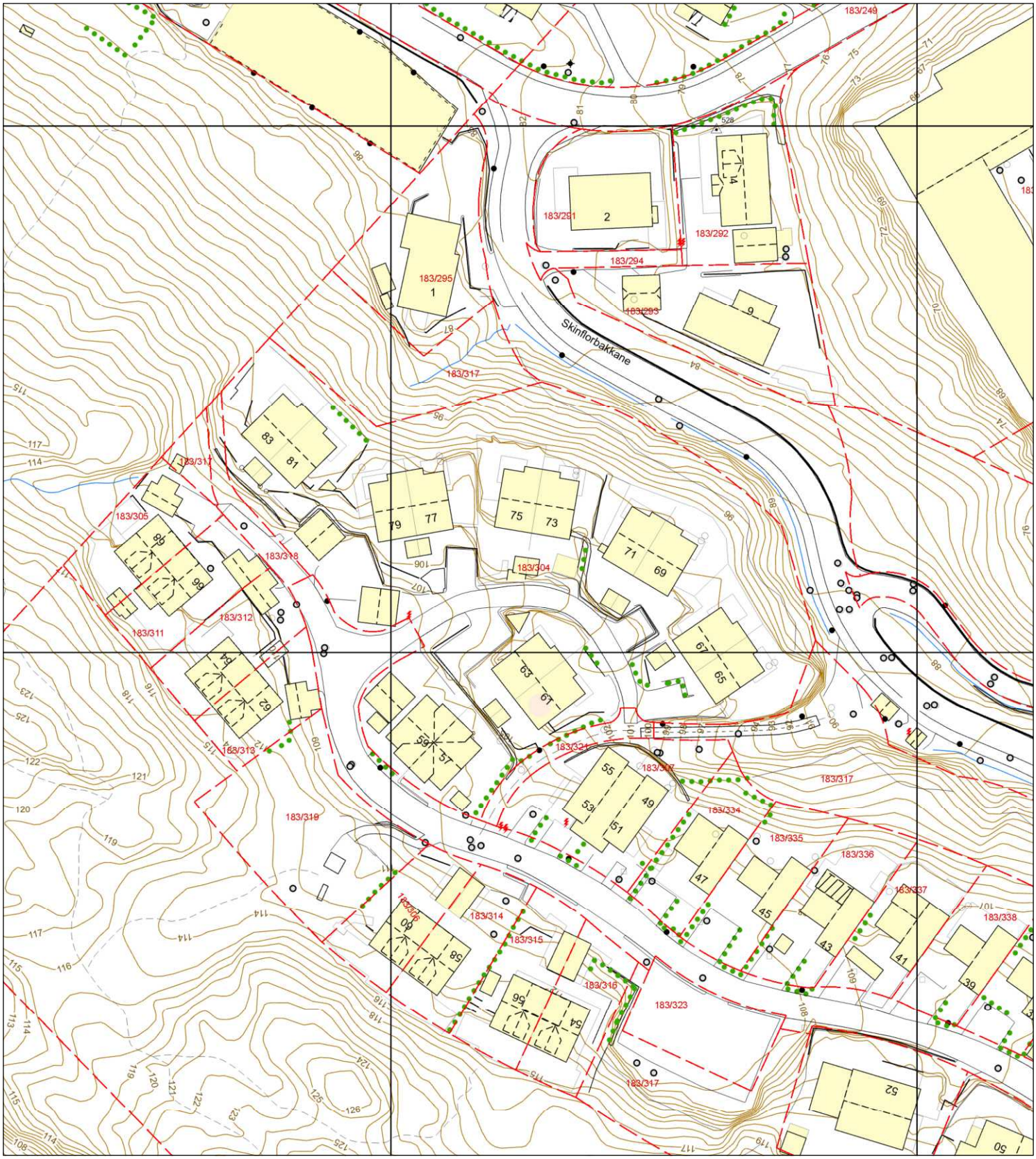
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 17.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 183/304/0/12
Adresse: Skinflorbakkane 61, 5136 MJØLKERÅEN

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601030203
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
982018404	NORHUS ØRSTA AS		Postboks 120, 6151 ØRSTA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	183	304

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	183	304	0	1	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	2	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	3	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	4	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	5	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	6	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	7	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	8	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	9	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	10	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	11	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	12	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	13	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	183	304	0	14	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 54560 Tinglyst: 21.01.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/54560/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 15:05

Side 1 av 60

201100654

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

AS

Org.nr.: 973 924 915
Refnr.: Ressurs 23835
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysningsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	BERGEN	183	304		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
982018404	NORHUS ØRSTA AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1	B	13	B	1	B	25				37				49			
2	B	1	B	14	B	1	B	26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	B	1	B	18				30				42				54			
7	B	1	B	19				31				43				55			
8	B	1	B	20				32				44				56			
9	B	1	B	21				33				45				57			
10	B	1	B	22				34				46				58			
11	B	1	B	23				35				47				59			
12	B	1	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 14 = nevner: 14

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
BERGEN 04.01.2010	NORHUS ØRSTA AS Kjetil Lavik KJETIL LAVIK	

8. Styrets samtykke m v ved ~~reseksjonering~~ [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
183	304			Bergen	kommune

Dato	Stempel og underskrift
18/1-2011	Jan Erik Ford Byrådsavdeling for byutvikling, næring og klima Etat for byggesak og private planer

Noter:

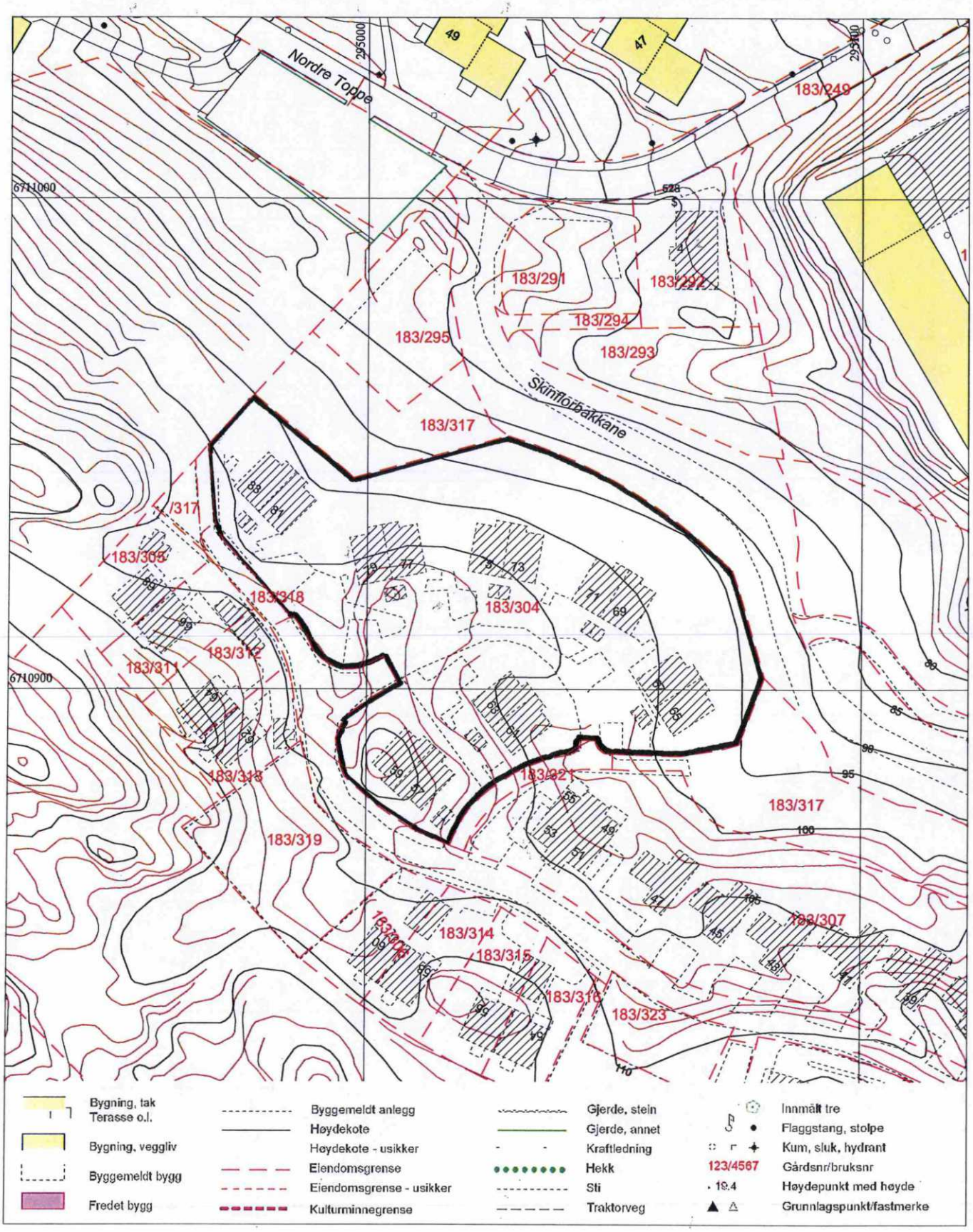
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

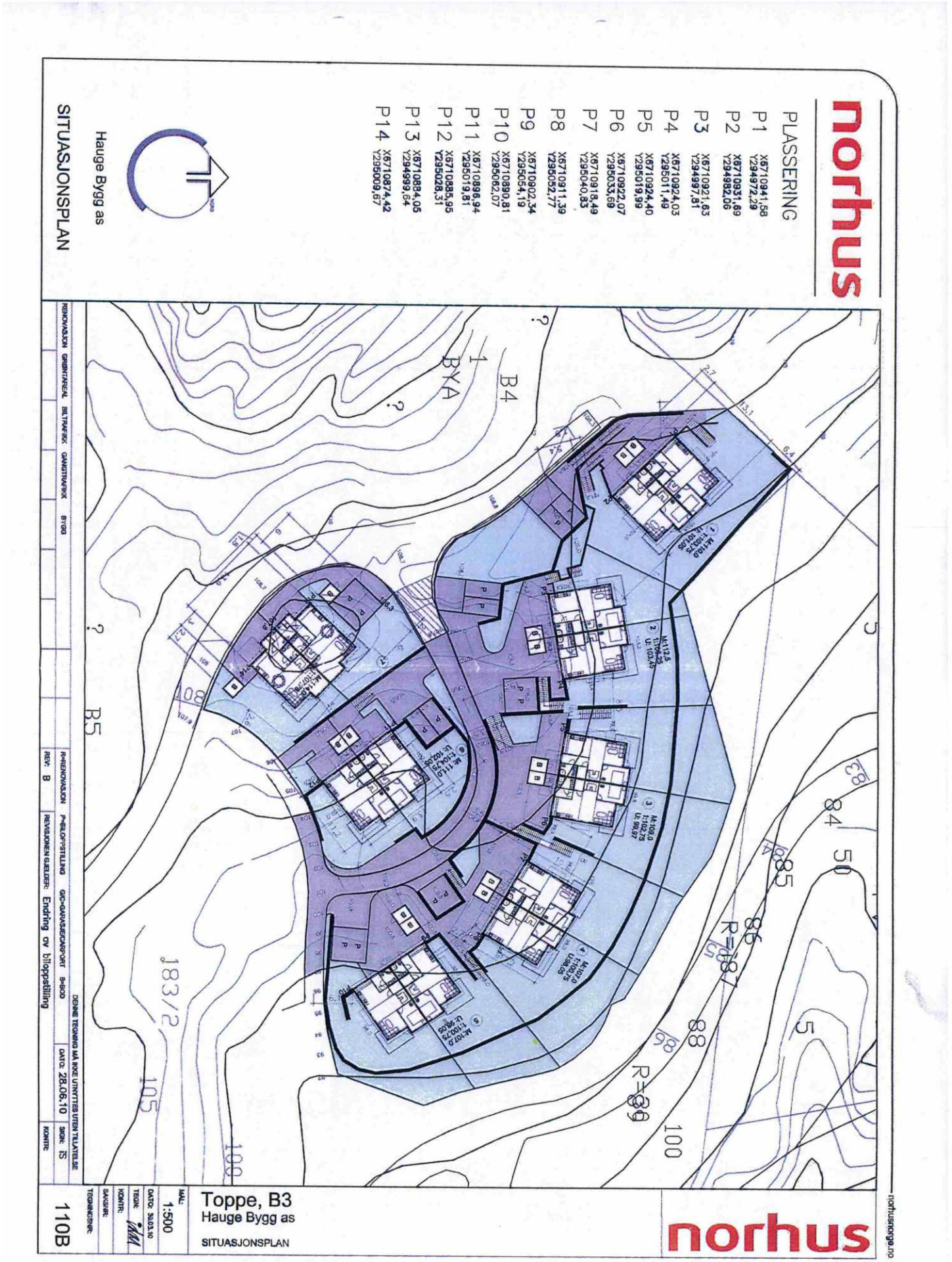
BERGEN KOMMUNE

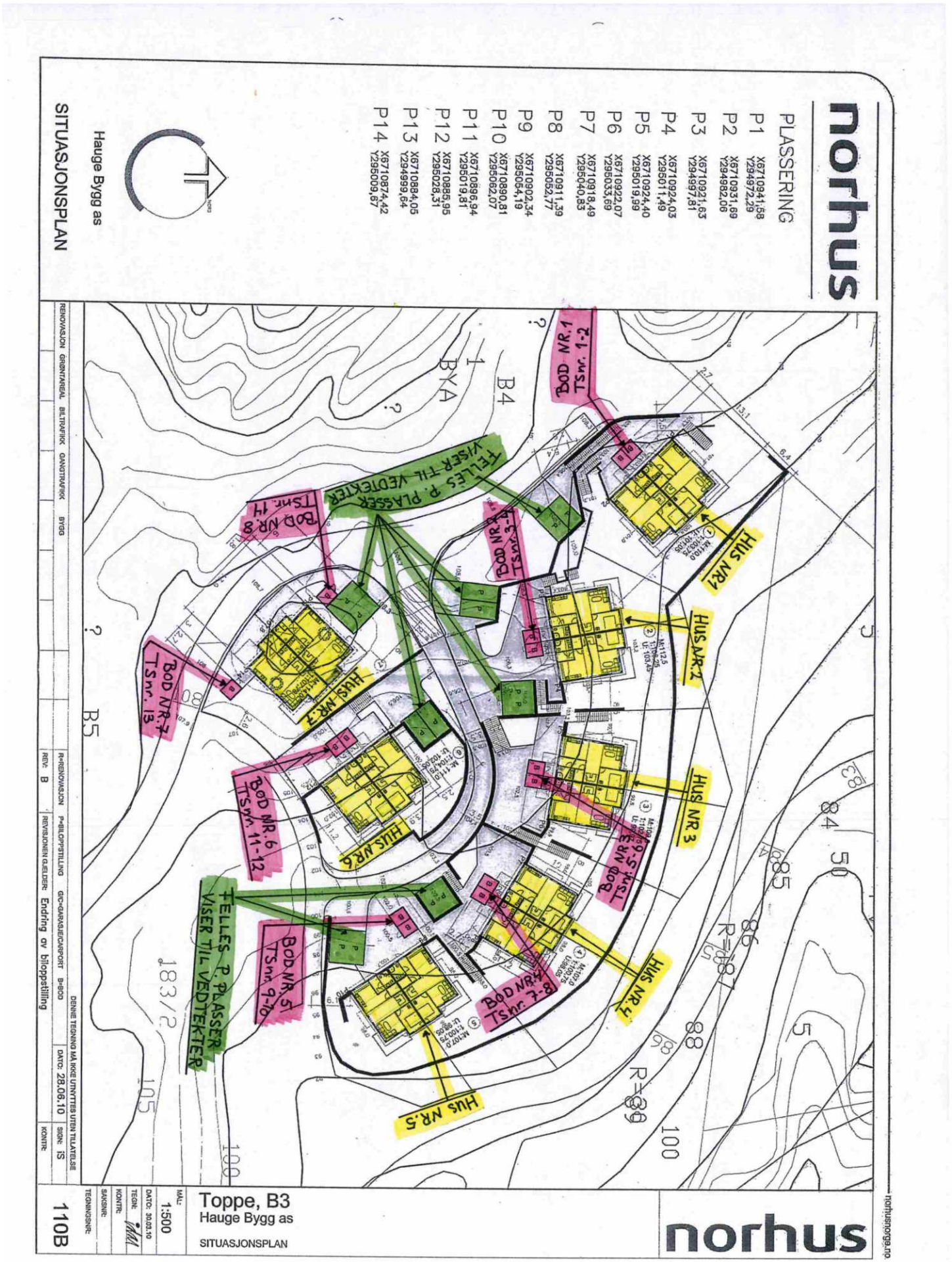
BASISKART

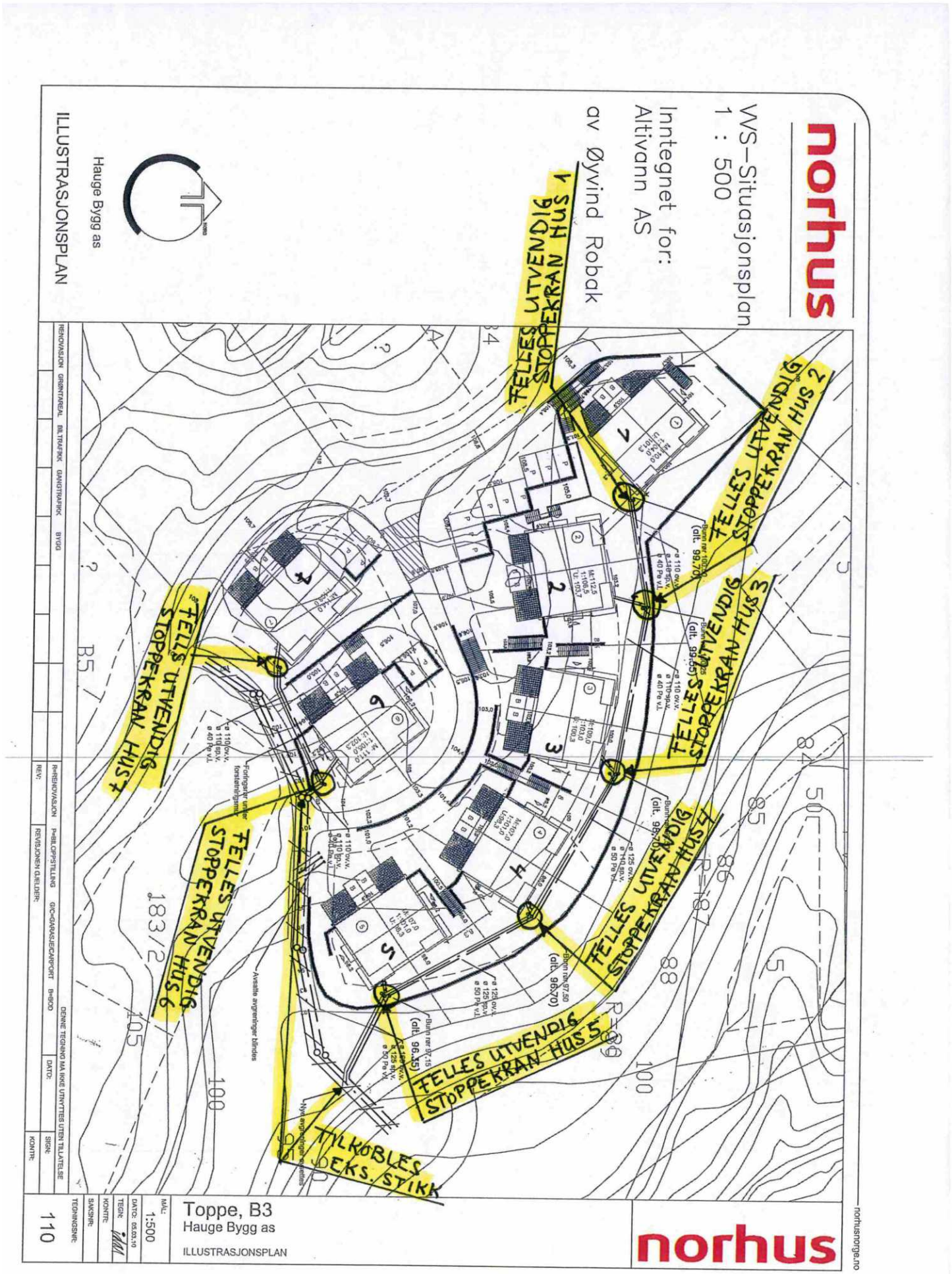
Byrådsavdeling for byggesak og bydeler
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 04.01.2011

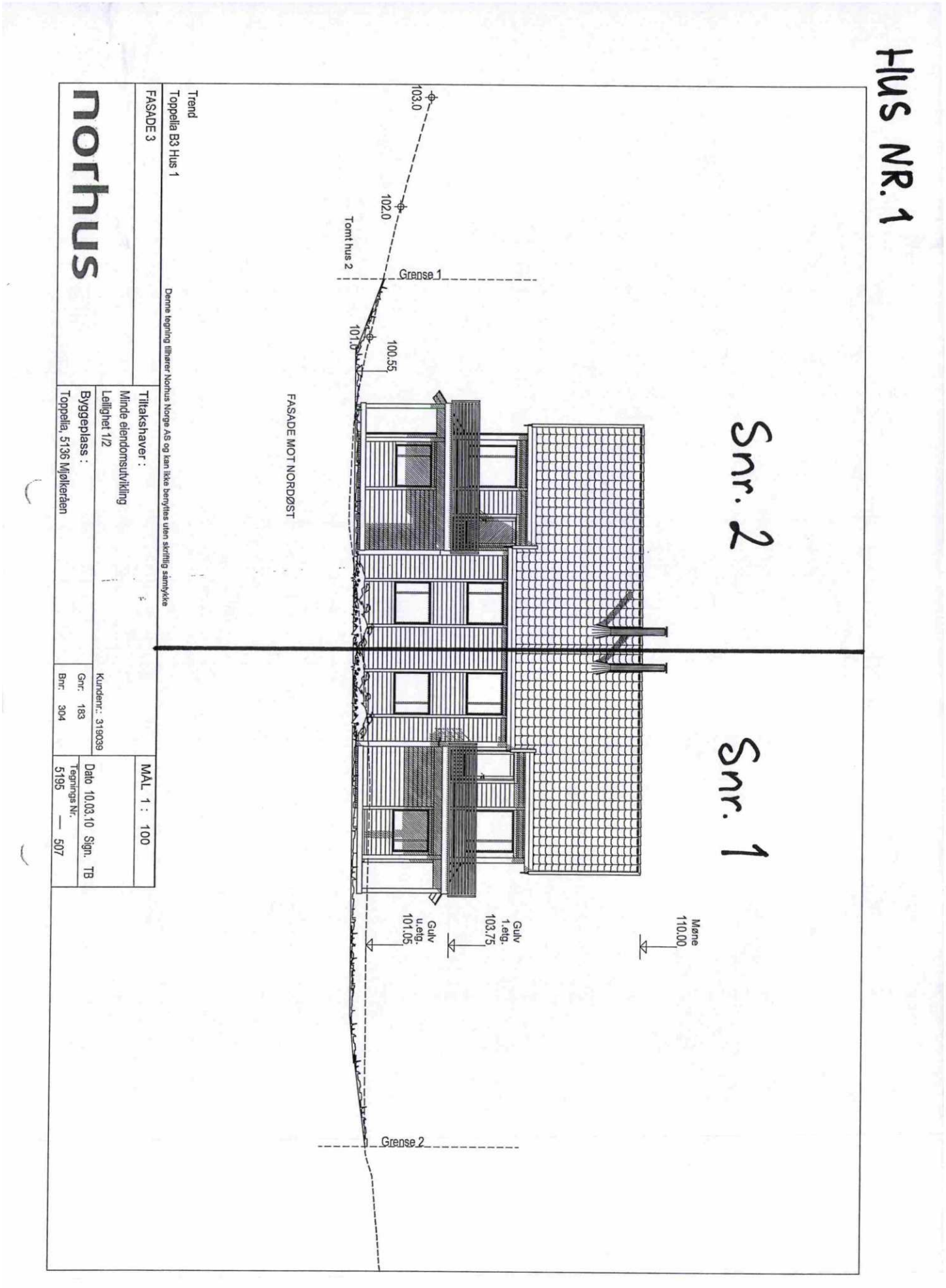
Gnr/Bnr/Fnr: 183/304/0
Adresse: Skinflorbakkane 57 m/flere

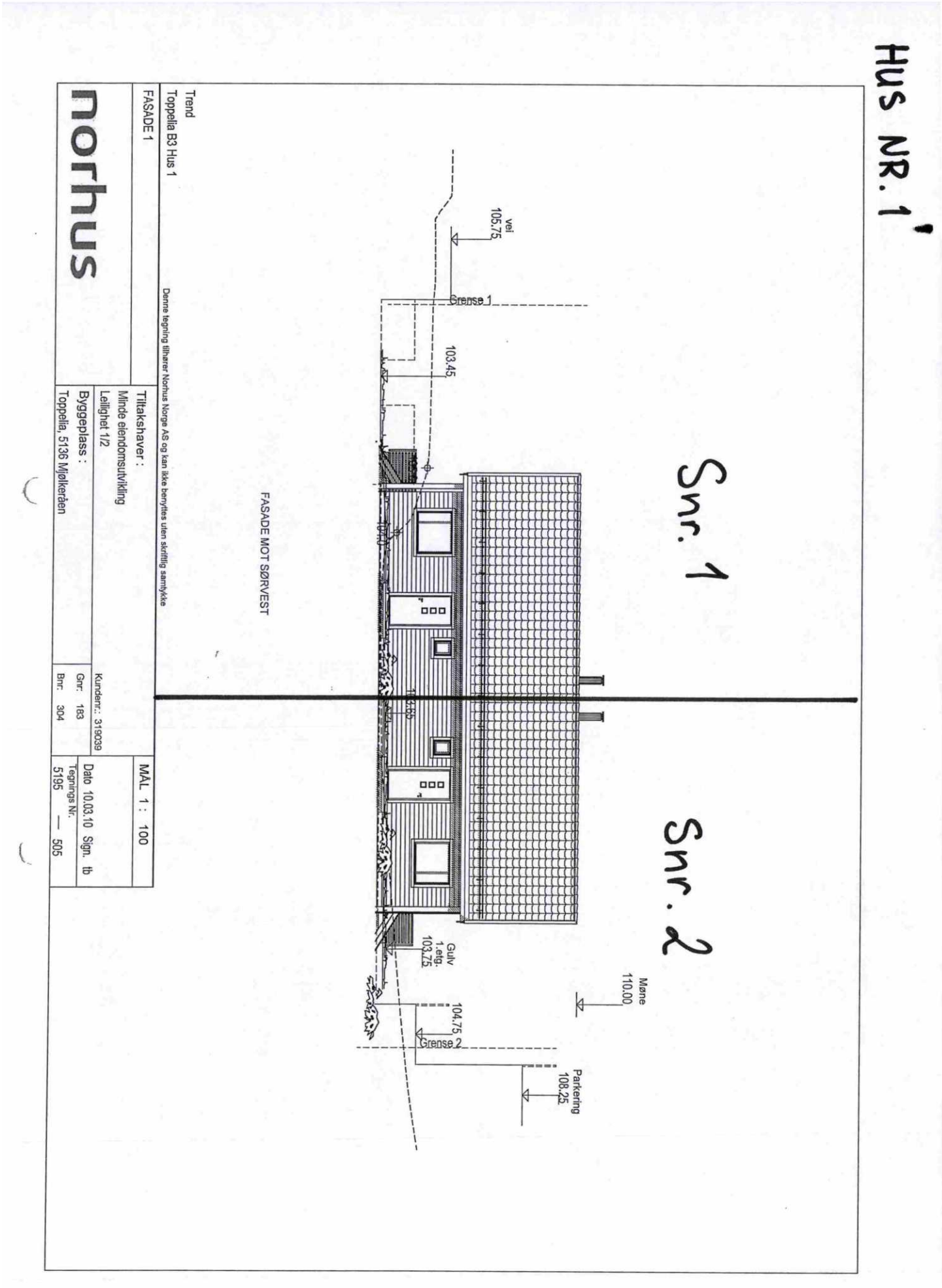


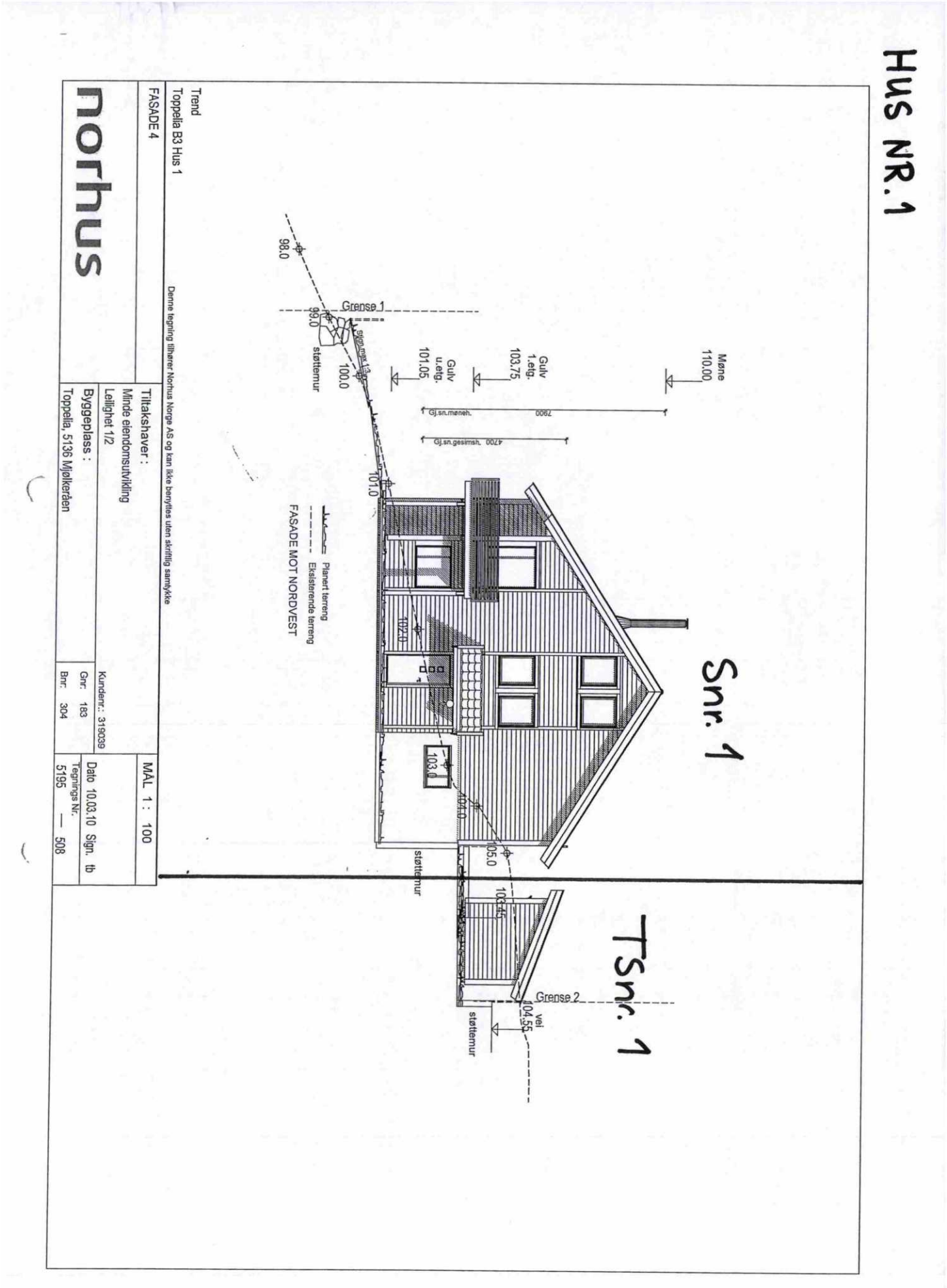

norhus
PLASSERING
P1 X6710941,58 Y294972,29
P2 X6710931,69 Y294982,06
P3 X6710921,63 Y294997,81
P4 X6710924,03 Y295011,49
P5 X6710924,40 Y295019,99
P6 X6710922,07 Y295033,69
P7 X6710918,49 Y295040,83
P8 X6710911,39 Y295052,77
P9 X6710902,34 Y295054,19
P10 X6710890,81 Y295062,07
P11 X6710896,94 Y295019,81
P12 X6710885,95 Y295028,31
P13 X6710884,05 Y294999,64
P14 X6710874,42 Y295009,67
Hauge Bygg as
SITUASJONSPLAN
B4
B5
BYA
Toppe, B3
Hauge Bygg as
SITUASJONSPLAN
norhus
110B
1:500
norhusbygg.no

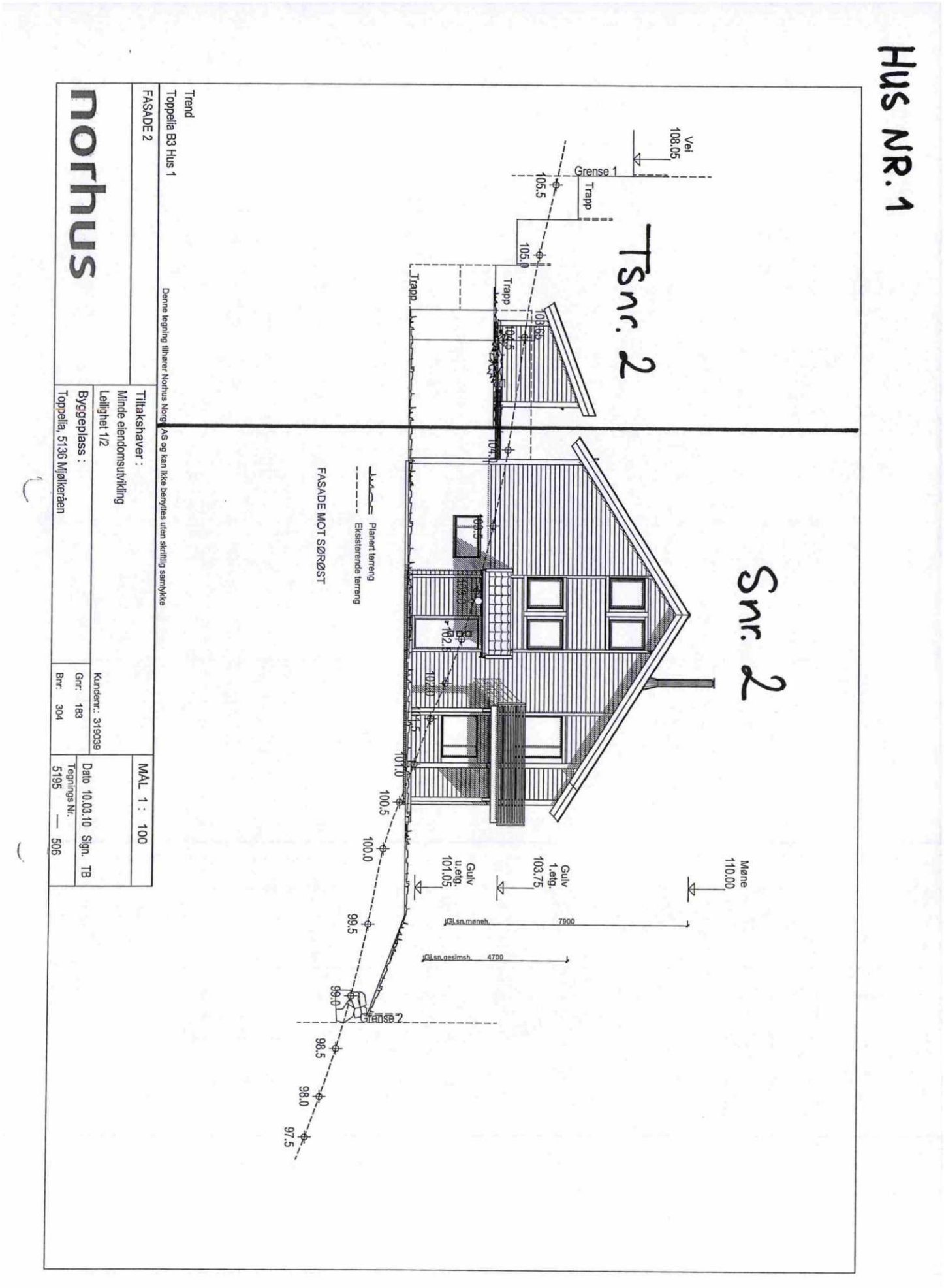

norhus
PLASSERING
P1 X6710941,58 Y294972,29
P2 X6710931,69 Y294982,06
P3 X6710921,63 Y294997,81
P4 X6710924,03 Y295011,49
P5 X6710924,40 Y295019,99
P6 X6710922,07 Y295033,69
P7 X6710918,49 Y295040,83
P8 X6710911,39 Y295052,77
P9 X6710902,34 Y295054,19
P10 X6710890,81 Y295062,07
P11 X6710896,94 Y295019,81
P12 X6710885,95 Y295028,31
P13 X6710884,05 Y294999,64
P14 X6710874,42 Y295009,67
Hauge Bygg as
SITUASJONSPLAN
BOD NR.1 TSnr. 1-2
FELLES P. PLASSER VISER TIL VEDTEKTER
BOD NR.2 TSnr. 3-4
BOD NR.3 TSnr. 5-6
BOD NR.4 TSnr. 7-8
BOD NR.5 TSnr. 9-10
BOD NR.6 TSnr. 11-12
BOD NR.7 TSnr. 13
BOD NR.8 TSnr. 14
HUS NR.1
HUS NR.2
HUS NR.3
HUS NR.4
HUS NR.5
HUS NR.6
HUS NR.7
B4
B5
BYA
RENOVASJON GRØNTAREAL BILTRAFIKK GANGTRAFIKK BYGG
R=RENOVASJON P=BILOPPSTILLING GIC=GARASJE/CARPORT B=BOD
REV: B REVISJONEN GJELDER: Endring av bilopptilling
DATO: 28.06.10 SIGN: IS
DENNE TEGNING MÅ IKKE UTNYTTES UTEN TILLATELSE
KONTR:
Toppe, B3
Hauge Bygg as
SITUASJONSPLAN
MÅL: 1:500
DATO: 30.03.10
TEGN:
KONTR:
SAKSNR:
TEGNINGSNR:
110B
norhus
norhusnorge.no

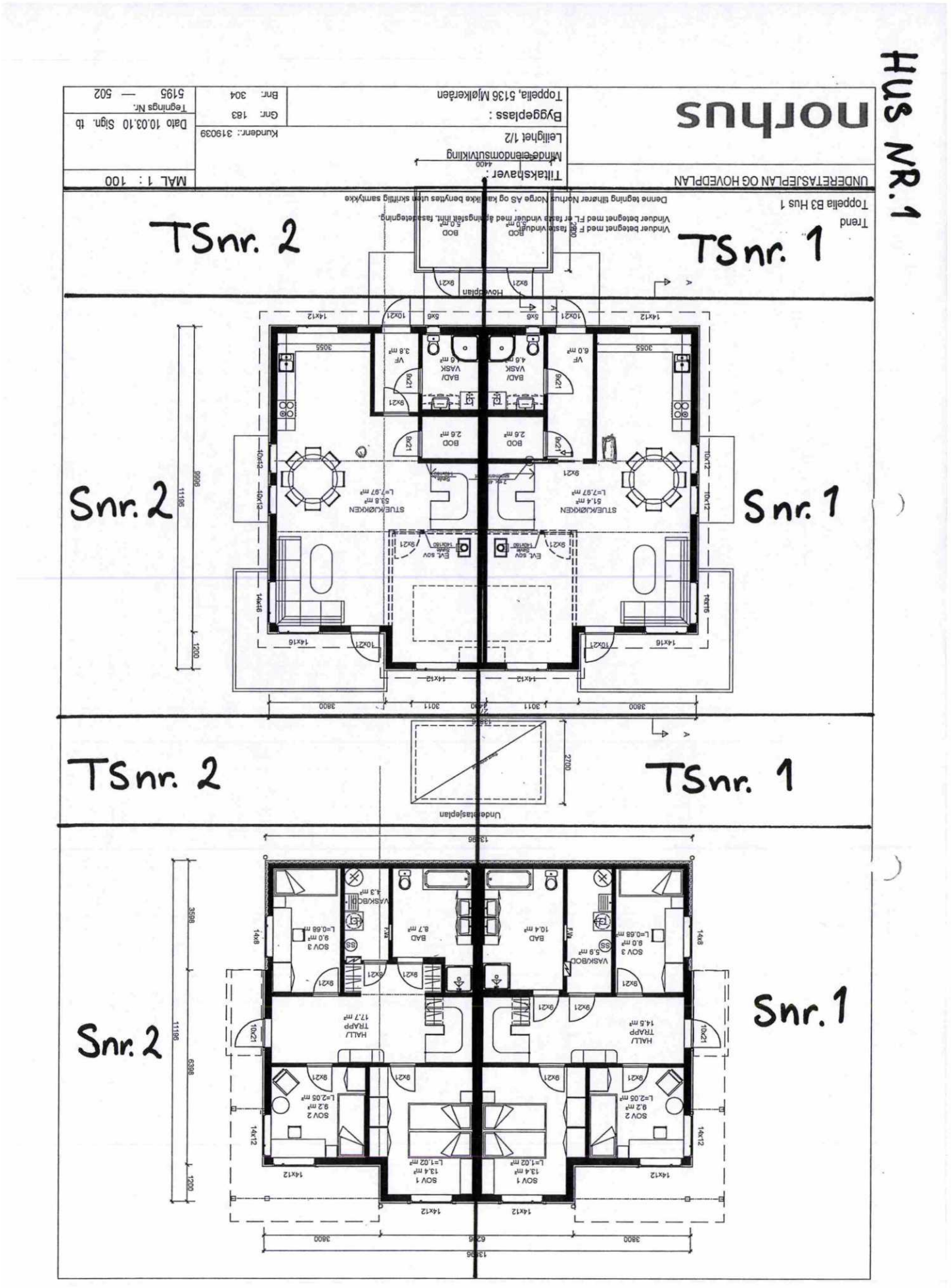

norhus
VS–Situasjonsplan
1 : 500
Inntegnet for:
Altivann AS
av Øyvind Robak
Hauge Bygg as
ILLUSTRASJONSPLAN
FELLES UTVENDIG STOPPEKRAN HUS 1
FELLES UTVENDIG STOPPEKRAN HUS 2
FELLES UTVENDIG STOPPEKRAN HUS 3
FELLES UTVENDIG STOPPEKRAN HUS 4
FELLES UTVENDIG STOPPEKRAN HUS 5
FELLES UTVENDIG STOPPEKRAN HUS 6
FELLES UTVENDIG STOPPEKRAN HUS 7
TILKOBLES EKS. STIKK
Toppe, B3
Hauge Bygg as
ILLUSTRASJONSPLAN
1:500
110
norhus
norhusnorge.no


HUS NR. 1
Snr. 2
Snr. 1
103.0
102.0
Tomt hus 2
Grense 1
101.0
100.55
FASADE MOT NORDØST
Gulv 1.etg. 103.75
Gulv u.etg. 101.05
Møne 110.00
Grense 2
Trend
Toppelia B3 Hus 1
FASADE 3
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 1/2
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319039
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 10.03.10 Sign. TB
Tegnings Nr.
5195 — 507

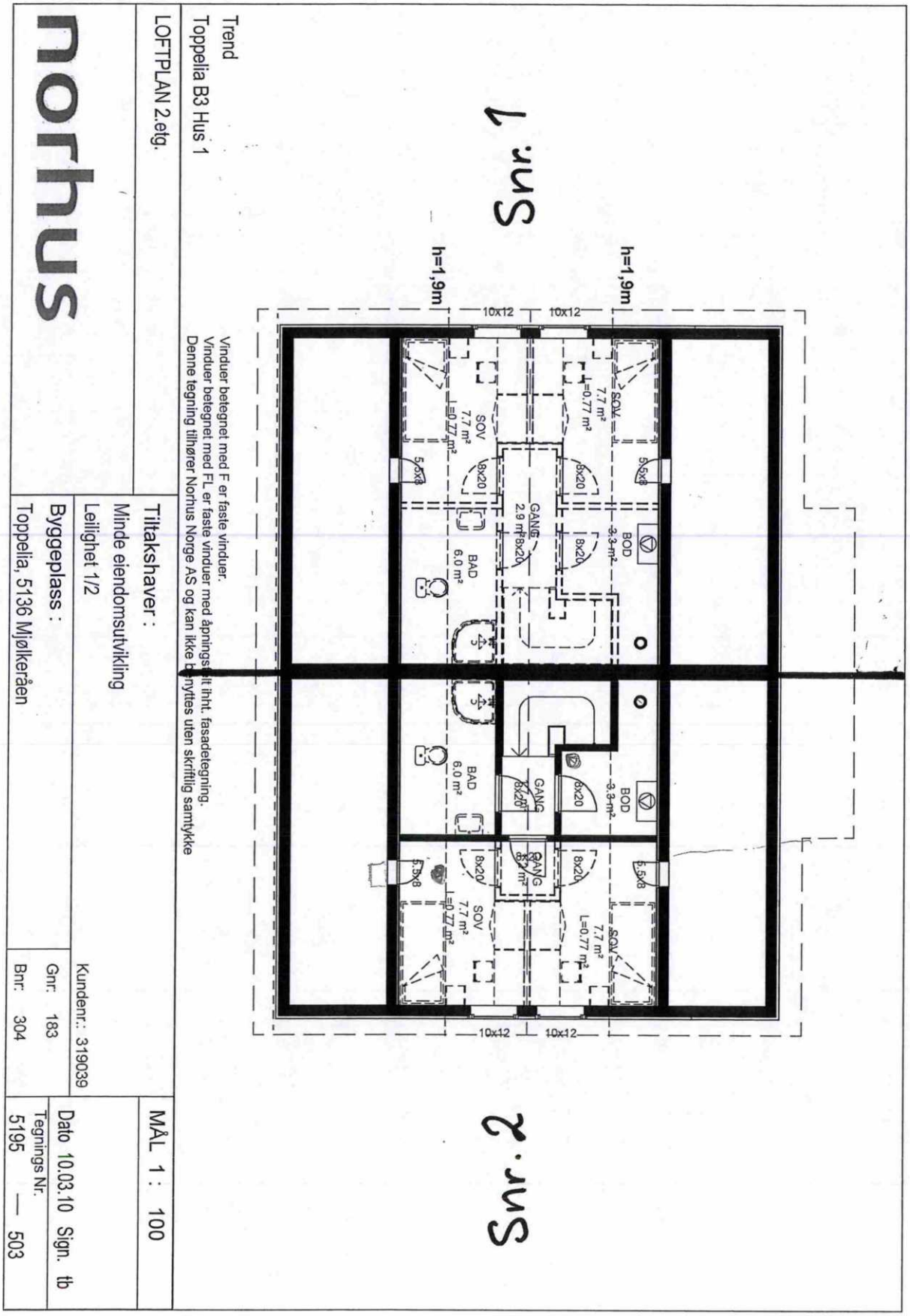

HUS NR. 1
Snr. 1
Snr. 2
vei
105.75
Grense 1
103.45
FASADE MOT SØRVEST
Gulv
1.etg.
103.75
Mone
110.00
104.75
Grense 2
Parkering
108.25
Trend
Toppelia B3 Hus 1
FASADE 1
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 1/2
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319039
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 10.03.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5195 — 505


HUS NR.1
Snr. 1
TSnr. 1
Mone 110.00
Gulv 1.etg. 103.75
Gulv u.etg. 101.05
Gj.sn.møneh. 7900
Gj.sn.gesimsh. 4700
Grense 1
Grense 2
støttemur
vei
98.0
99.0
100.0
101.0
102.0
103.0
104.55
105.0
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT NORDVEST
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Trend
Toppelia B3 Hus 1
FASADE 4
norhus
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 1/2
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319039
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 10.03.10 Sign. tb
Tegnings Nr.:
5195 — 508


HUS NR. 1
Tsnr. 2
Snr. 2
Vei 108.05
Grense 1
Trapp
105.5
105.0
Trapp
Trapp
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT SØRØST
Gulv u.etg. 101.05
Gulv 1.etg. 103.75
Møne 110.00
Gj.sn.mønsh. 7900
Gj.sn.gesimsh. 4700
101.0
100.5
100.0
99.5
99.0
Grense 2
98.5
98.0
97.5
Trend
Toppelia B3 Hus 1
FASADE 2
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 1/2
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319039
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 10.03.10 Sign. TB
Tegnings Nr.
5195 — 506


HUS NR. 1
TSnr. 2
TSnr. 1
Snr. 2
Snr. 1
TSnr. 2
TSnr. 1
Snr. 2
Snr. 1

HUS NR.1



Trend
Toppelia B3 Hus 1

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsvinkel iht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

norhus

LOFTPLAN 2.etg.

Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 1/2

Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen

Kundenr.: 319039
Gnr: 183
Bnr: 304

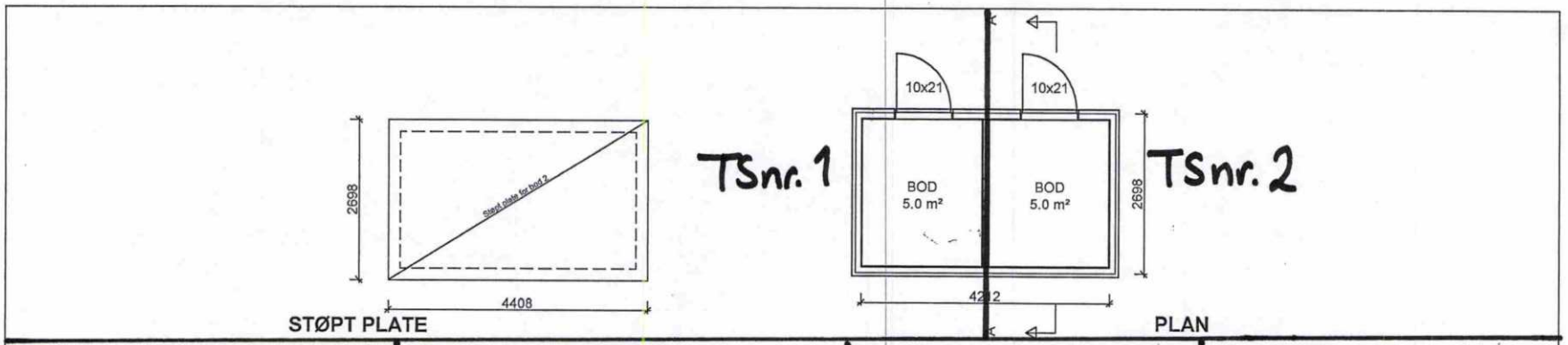
MÅL 1 : 100

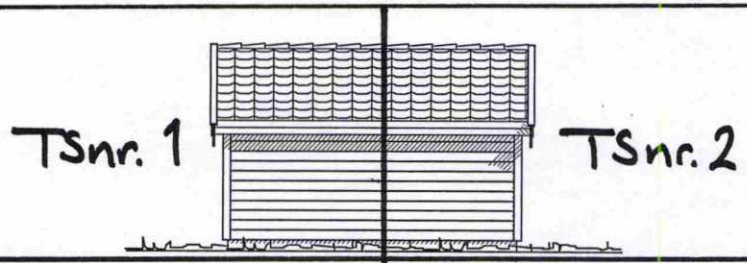
Dato 10.03.10 Sign. tb

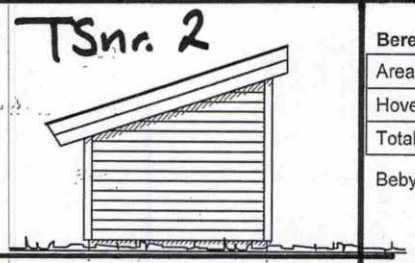
Tegnings Nr.
5195 — 503

Side 15 av 60
Attestert kopi av dok.nr. 2011/54560/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 15:05
Kartverket

BOD NR. 1 TSnr. 1 og 2

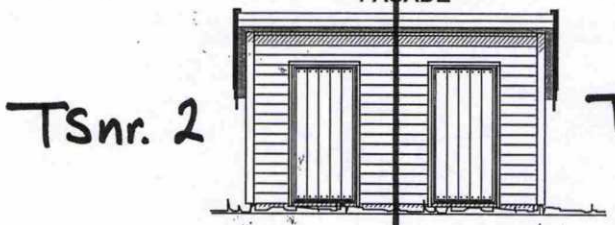






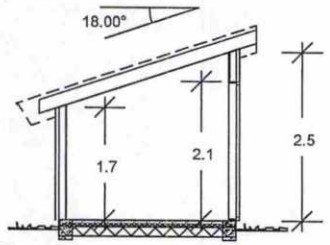
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	10.7
Totalt bruksareal	11
Bebygd areal bolig (BYA)	13



"Trend"





Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

norhus

Tiltakshaver :
Hauge Bygg AS

Kundenr.: 319040

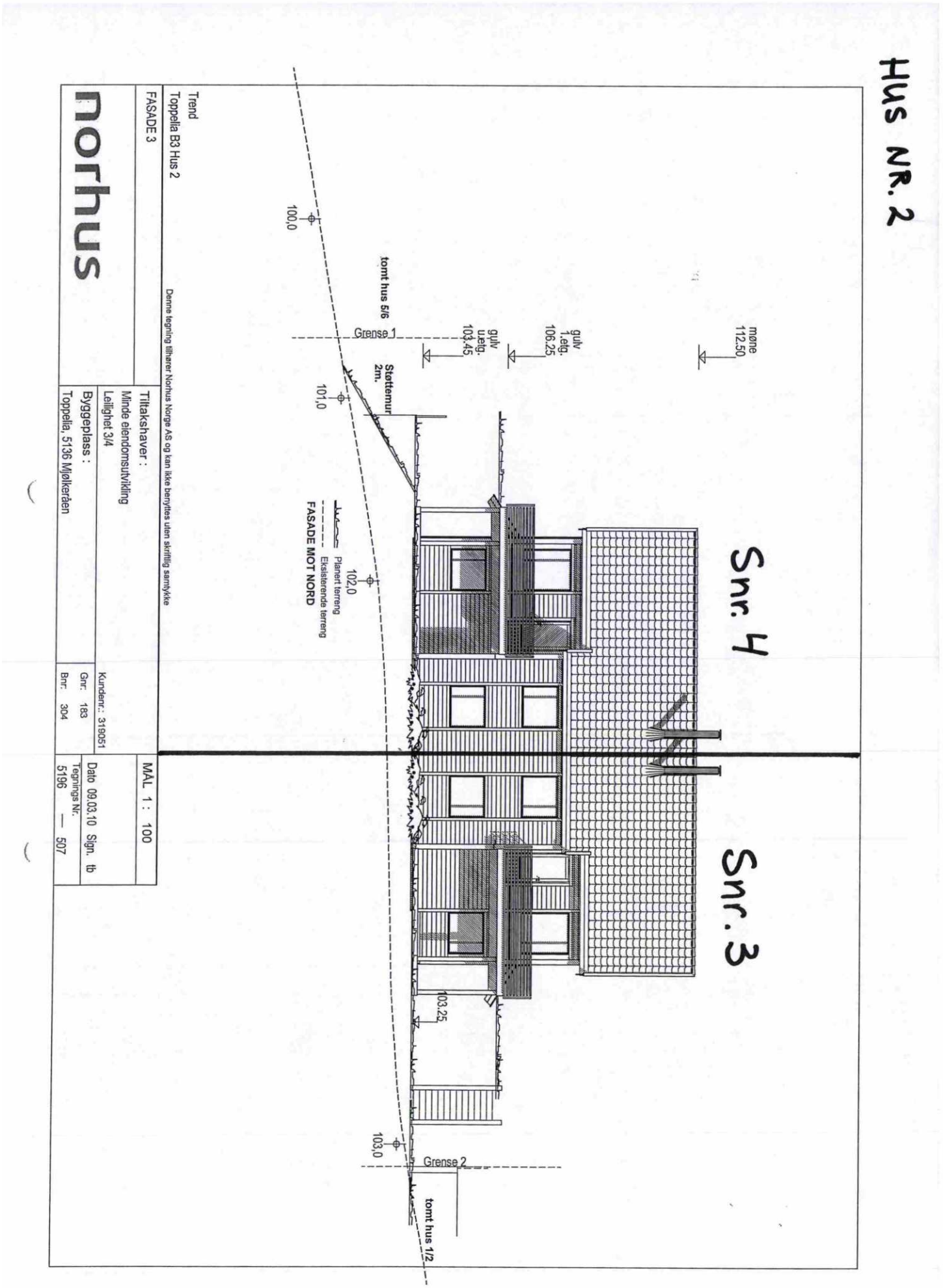
Byggeplass :
Toppelia

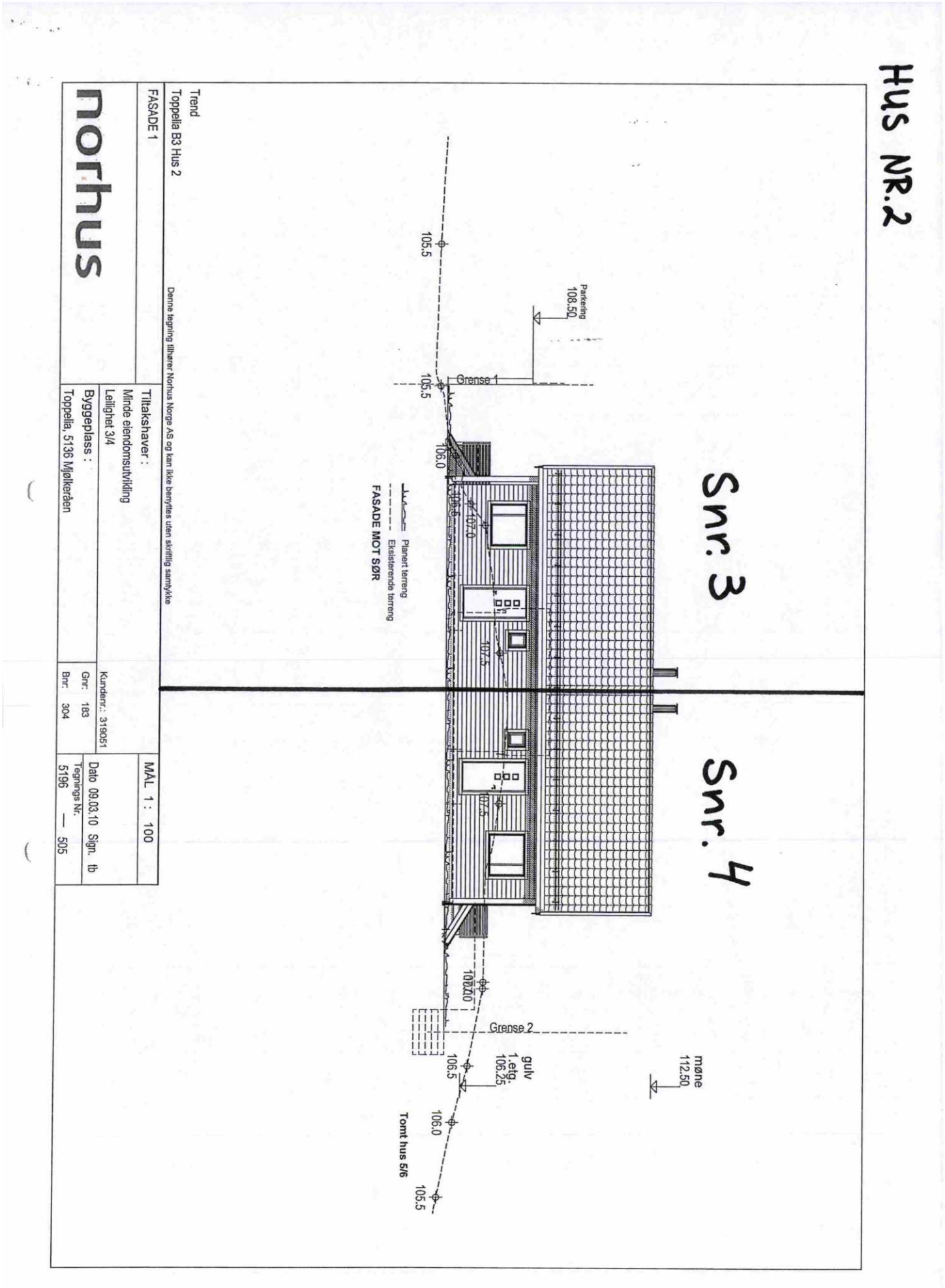
Gnr: 183
Bnr: 304

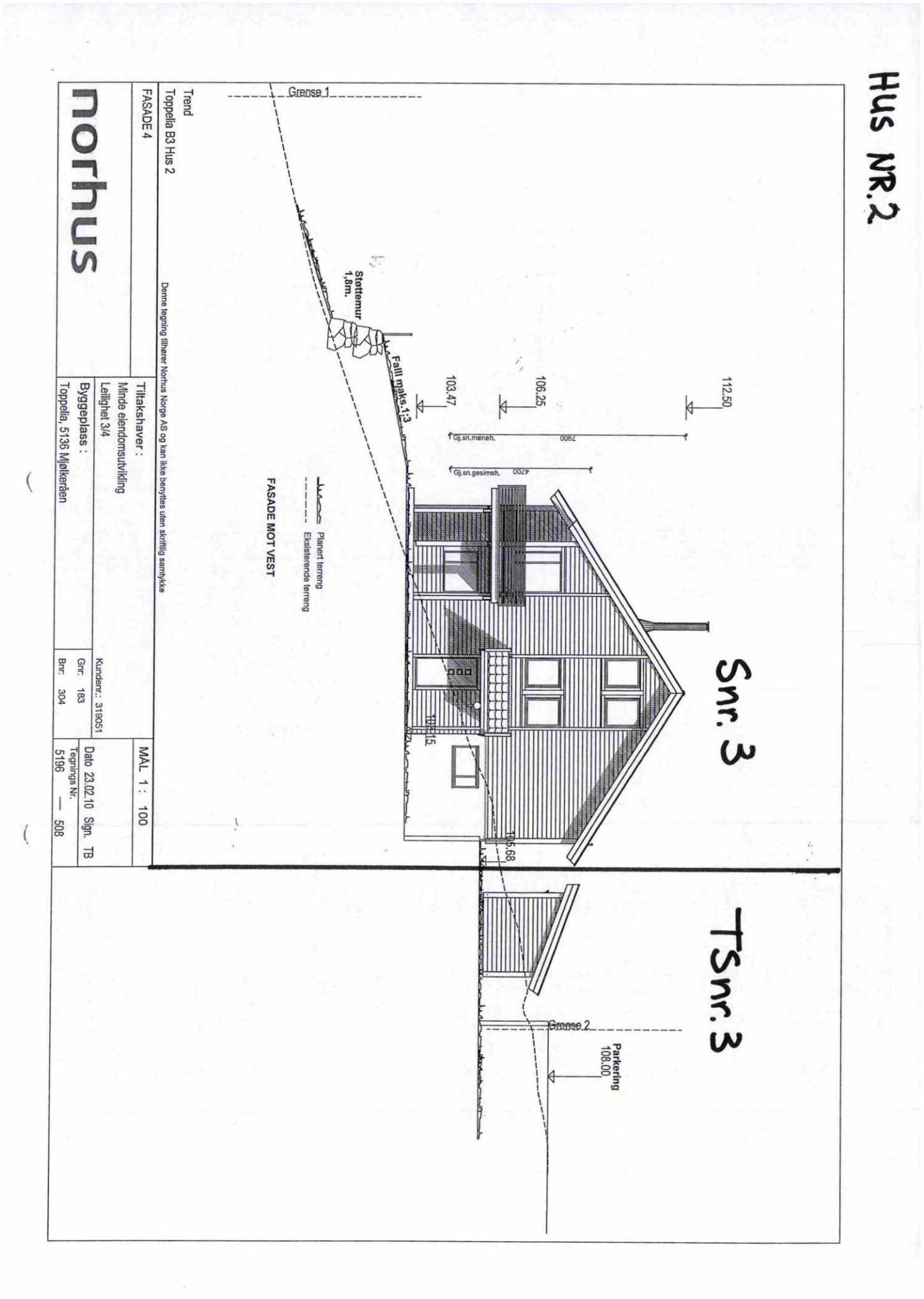
MÅL 1 : 100

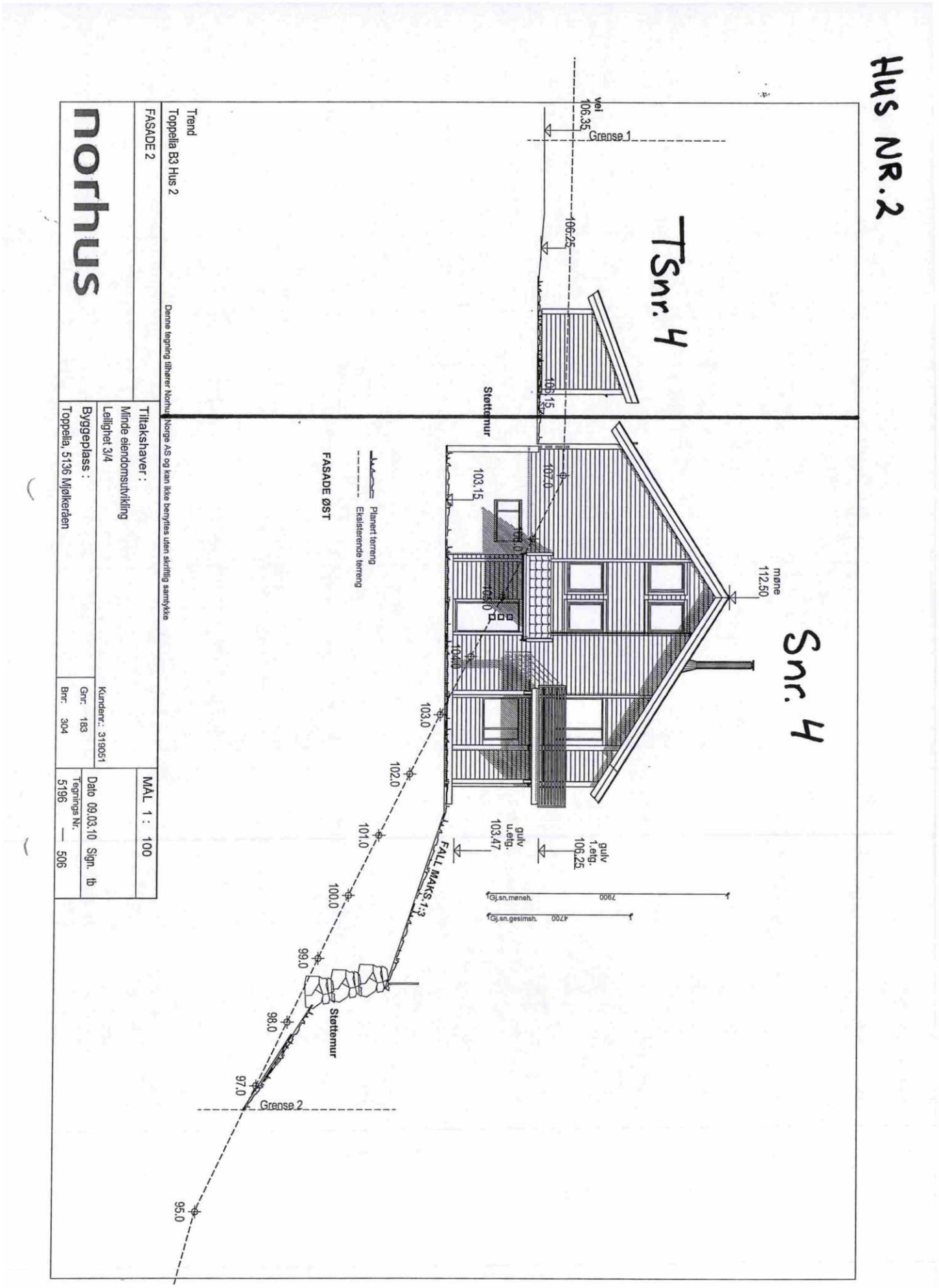
Dato 19.01.10 Sign. TB

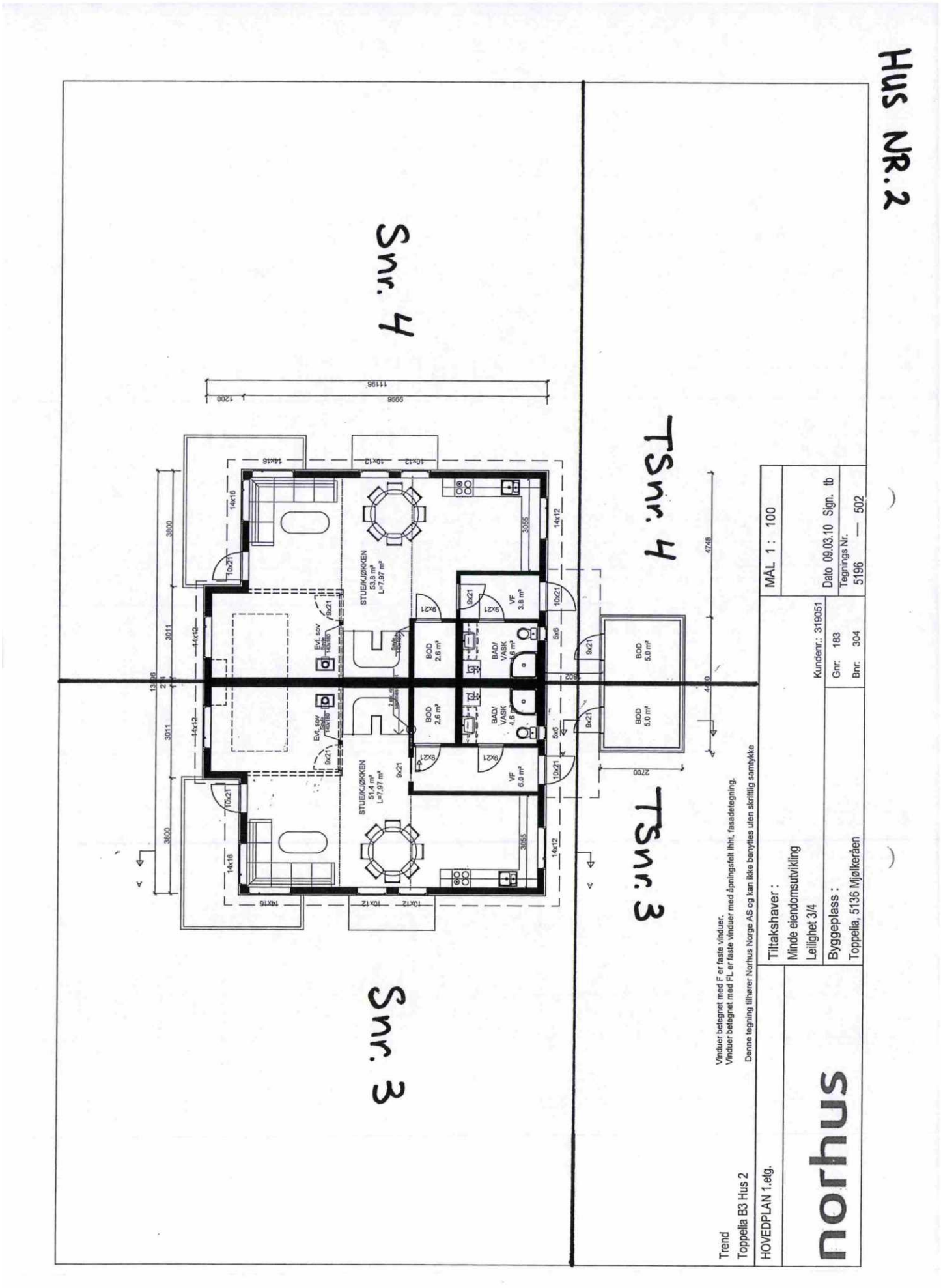
Tegnings Nr.
0002 — 501

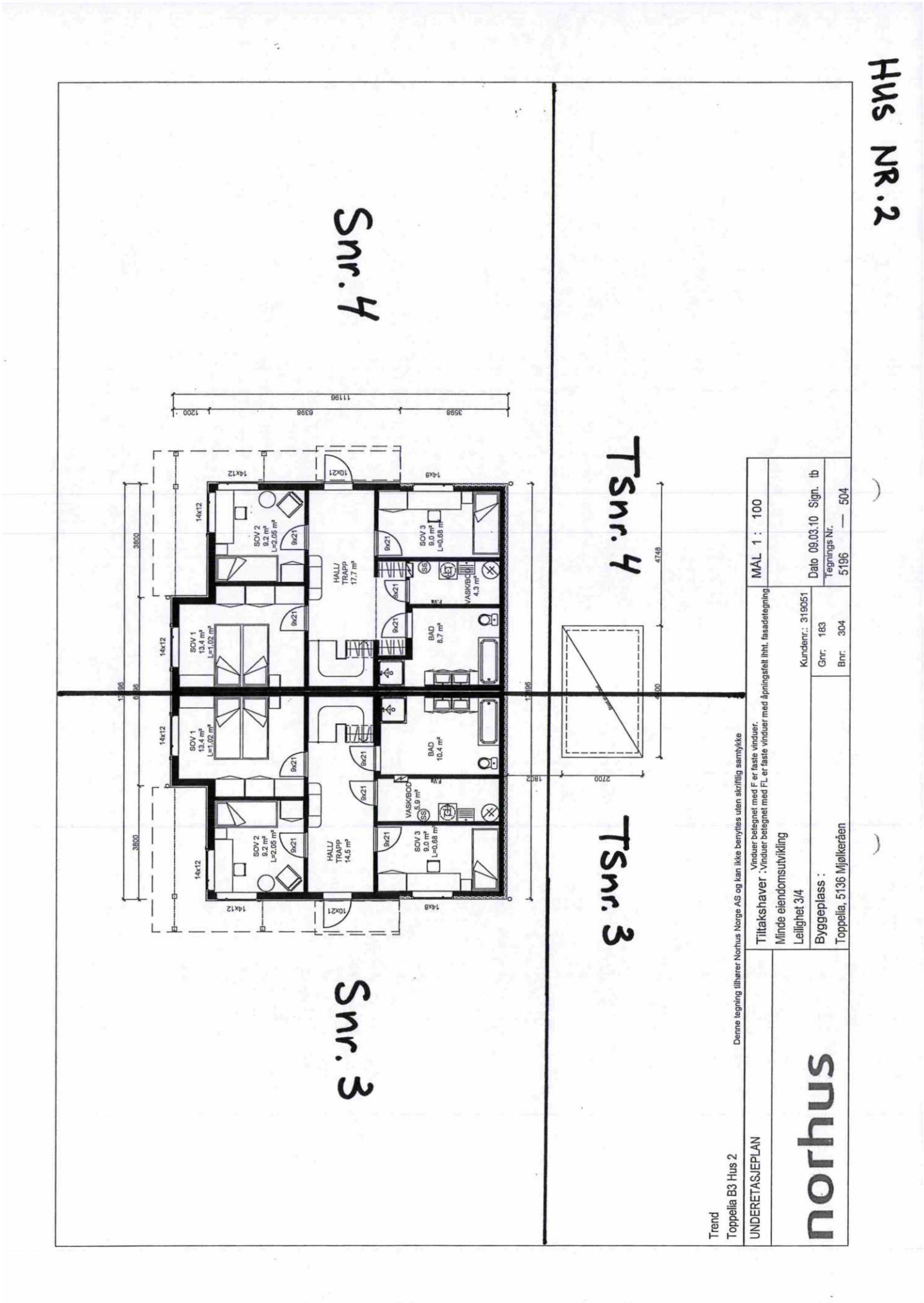

HUS NR. 2
Snr. 4
Snr. 3
mone 112.50
gulv 1.etg. 106.25
gulv uetg. 103.45
Grense 1
tomt hus 5/6
Støttemur 2m.
100,0
101,0
102,0
103,25
103,0
Grense 2
tomt hus 1/2
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT NORD
Trend
Toppelia B3 Hus 2
FASADE 3
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 3/4
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 09.03.10 Sign. tb
Tegnings Nr:
5196 — 507

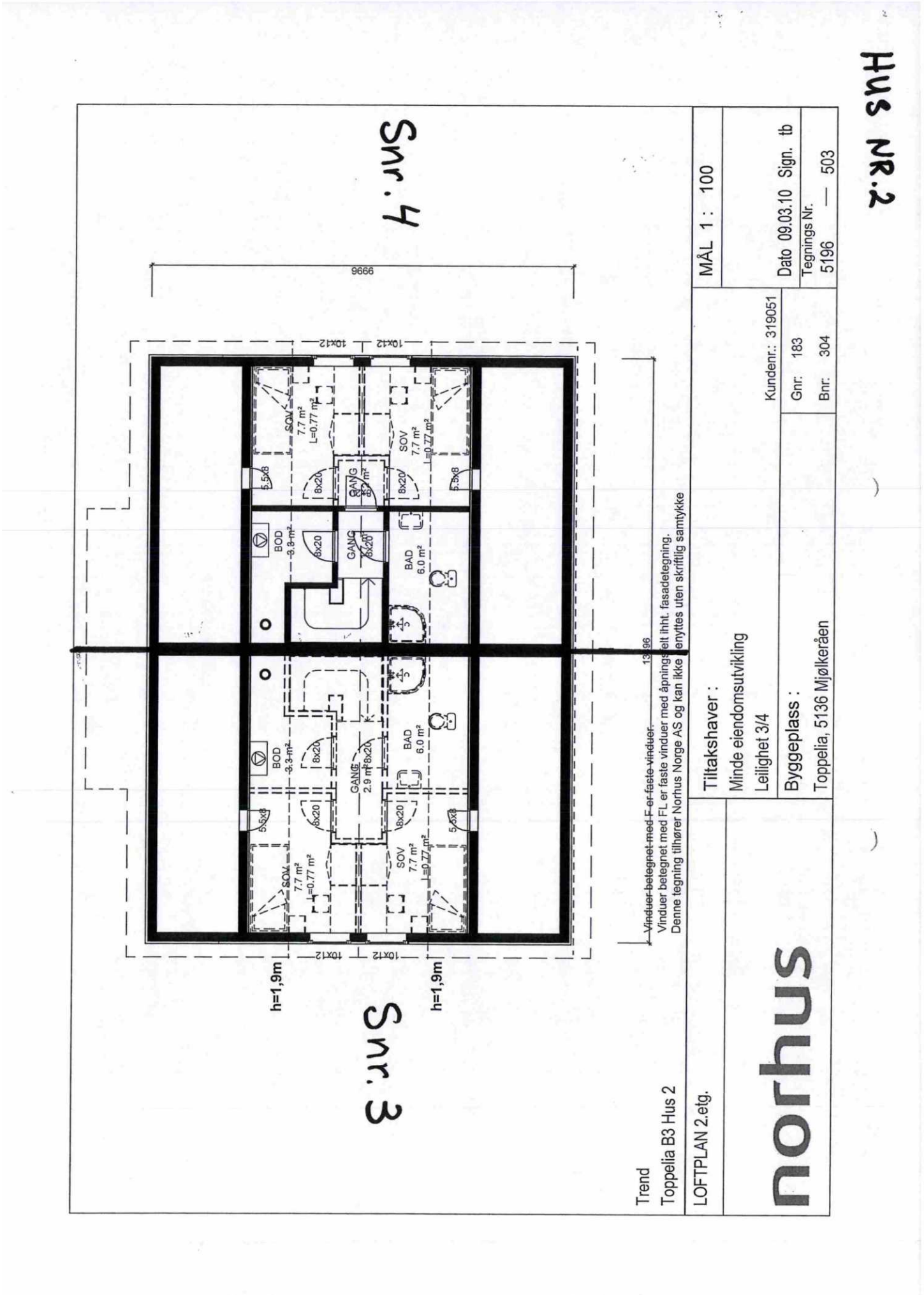

HUS NR.2
Snr. 3
Snr. 4
Parkering
108.50
Grense 1
Grense 2
105.5
106.0
107.0
107.5
100.0
106.5
106.0
105.5
gulv
1.etg.
106.25
møne
112.50
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT SØR
Tomt hus 5/6
Trend
Toppelia B3 Hus 2
FASADE 1
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 3/4
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 09.03.10 Sign. tb
Tegnings Nr.:
5196 — 505


HUS NR.2
Snr. 3
TSnr. 3
Grense 1
Grense 2
Støttemur 1,8m.
Fall maks.1:3
112.50
106.25
103.47
105.68
Parkering 108.00
Gj.sn.møneh.
7900
Gj.sn.gesimsh.
4700
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT VEST
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Trend
Toppelia B3 Hus 2
FASADE 4
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 3/4
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 23.02.10 Sign. TB
Tegnings Nr:
5196 — 508
norhus


HUS NR. 2
TSnr. 4
Snr. 4
vei
106.35
Grense 1
106.25
106.15
Støttemur
107.0
103.15
105.0
104.0
103.0
102.0
101.0
100.0
99.0
98.0
97.0
Grense 2
95.0
møne
112.50
gulv u.etg.
103.47
gulv 1.etg.
106.25
FALL MAKS. 1:3
Gj.sn.møneh.
7900
Gj.sn.gesimsh.
4700
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE ØST
Støttemur
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Trend
Toppelia B3 Hus 2
FASADE 2
norhus
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 3/4
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 09.03.10 Sign. tb
Tegnings Nr:
5196 — 506

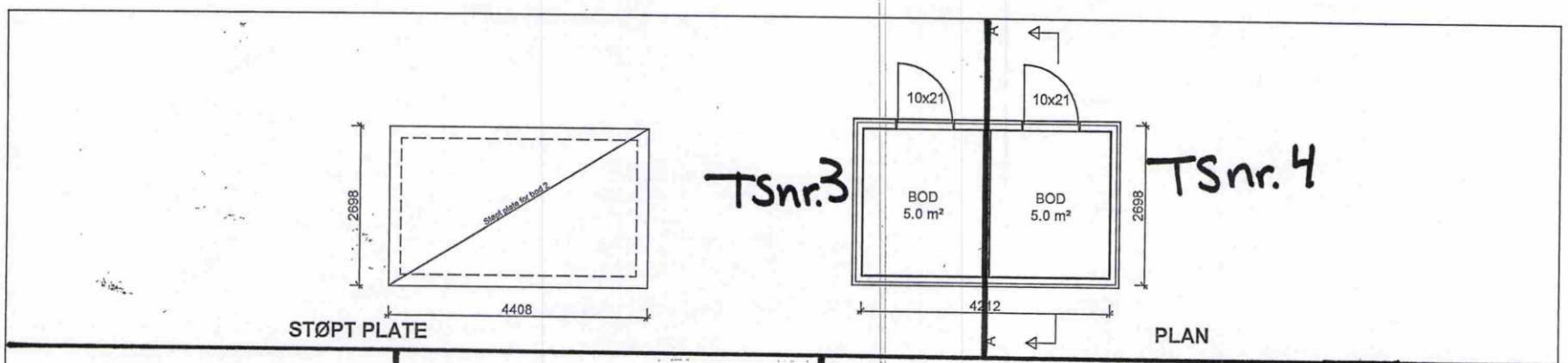

HUS NR.2
Snr. 4
Tsnr. 4
Tsnr. 3
Snr. 3
STUE/KJØKKEN
53.8 m²
L=7.97 m²
STUE/KJØKKEN
51.4 m²
L=7.97 m²
BOD
2.6 m²
BOD
5.0 m²
BAD/
VASK
4.6 m²
VF
3.8 m²
VF
6.0 m²
Evt. sov
Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Trend
Toppelia B3 Hus 2
HOVEDPLAN 1.etg.
norhus
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 3/4
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 09.03.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5196 — 502

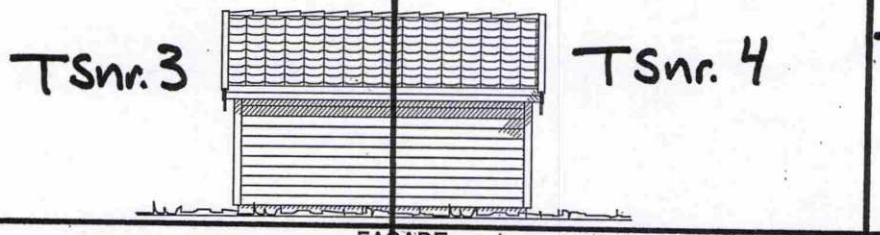

Hus NR. 2
Snr. 4
Tsnr. 4
Tsnr. 3
Snr. 3
SOV 1 13.4 m² L=1.02 m²
SOV 2 9.2 m² L=2.05 m²
SOV 3 9.0 m² L=0.68 m²
HALL/ TRAPP 17.7 m²
HALL/ TRAPP 14.5 m²
BAD 8.7 m²
BAD 10.4 m²
VASK/BOD 4.3 m²
VASK/BOD 5.9 m²
Trend
Toppelia B3 Hus 2
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
UNDERETASJEPLAN
norhus
Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt Inht. fasadetegning
Tiltakshaver : Minde eiendomsutvikling
Leilighet 3/4
Byggeplass : Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr. 183
Bnr. 304
MÅL 1 : 100
Dato 09.03.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5196 — 504

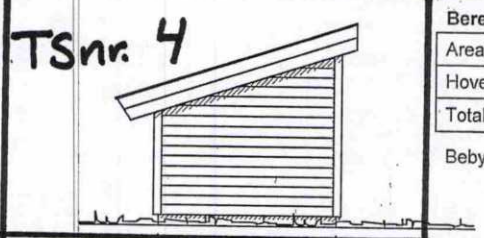

Hus NR.2
Snr. 4
Snr. 3
9996
10x12
SOV 7.7 m² L=0.77 m²
BOD 3.3 m²
GANG 2.9 m²
BAD 6.0 m²
8x20
5.5x8
h=1,9m
Vinduer betegnet med F er faste vinduer
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Trend
Toppelia B3 Hus 2
LOFTPLAN 2.etg.
norhus
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 3/4
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 09.03.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5196 — 503

Side 23 av 60
Attestert kopi av dok.nr. 2011/54560/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 15:05
Kartverket

BOD NR. 2 TSnr. 3 og 4

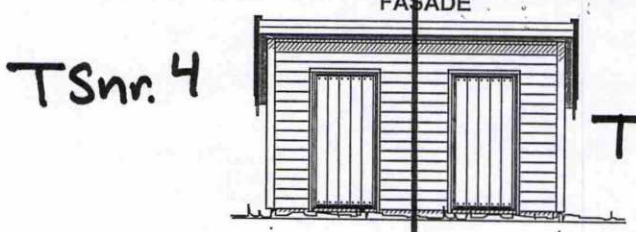




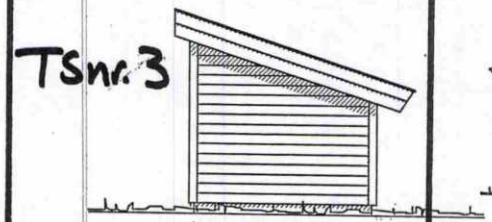


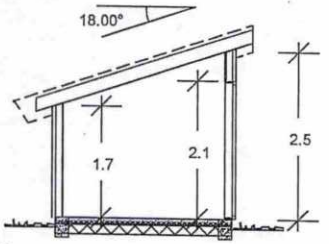
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	10.7
Totalt bruksareal	11
Bebygd areal bolig (BYA)	13



"Trend"





Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

norhus

Tiltakshaver :
Hauge Bygg AS

Kundenr.: 319040

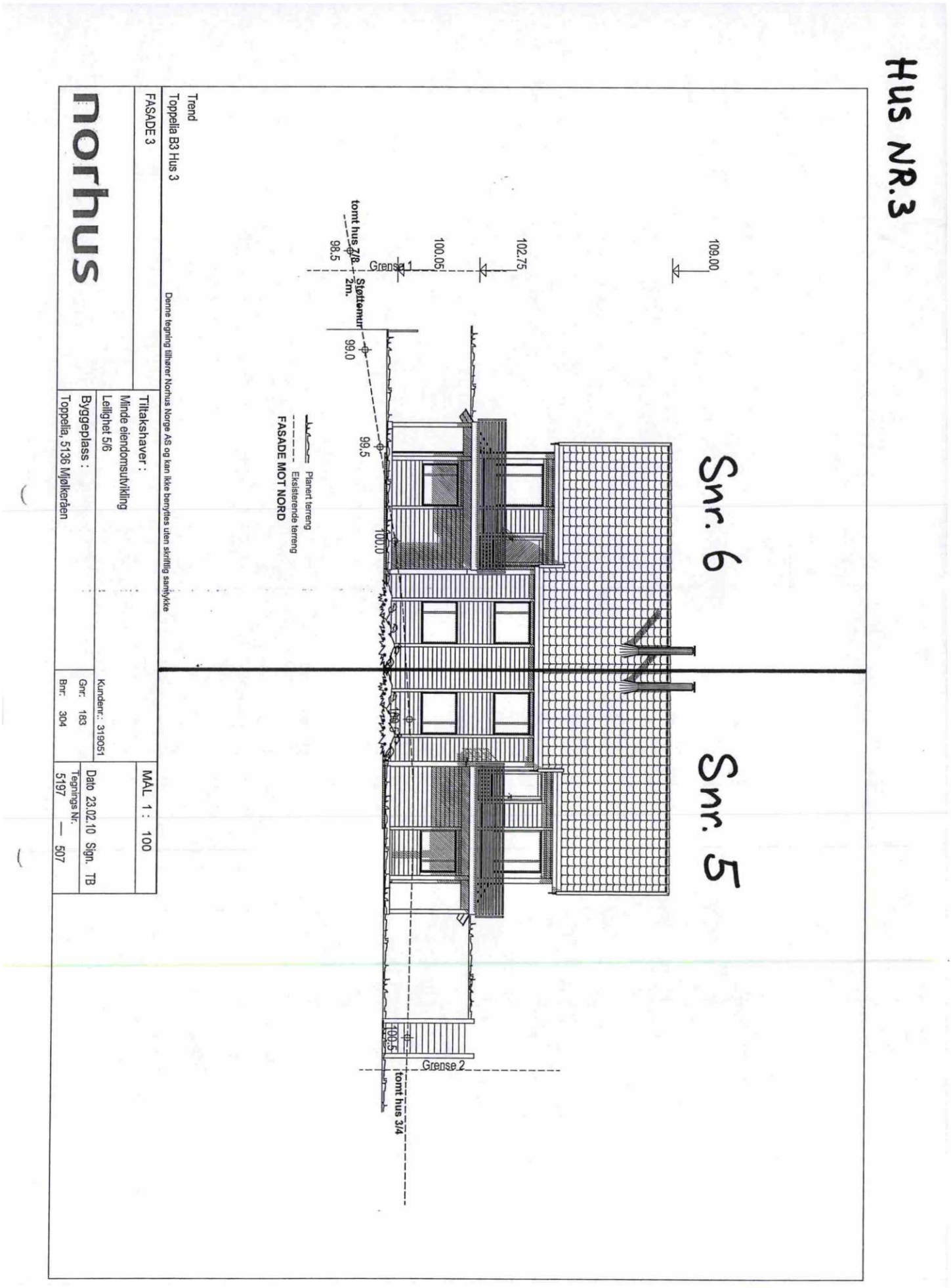
Byggeplass :
Toppelia

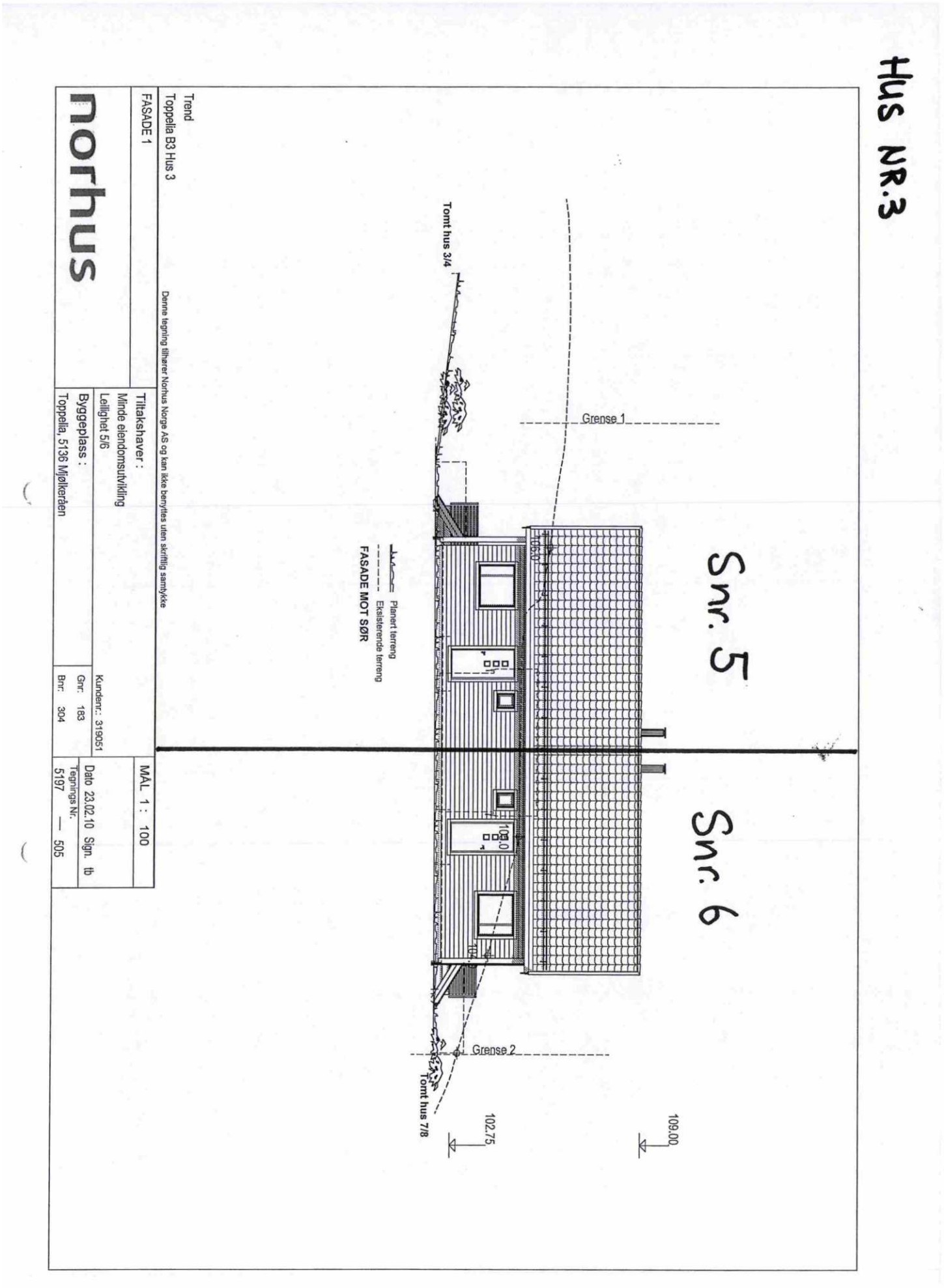
Gnr: 183
Bnr: 304

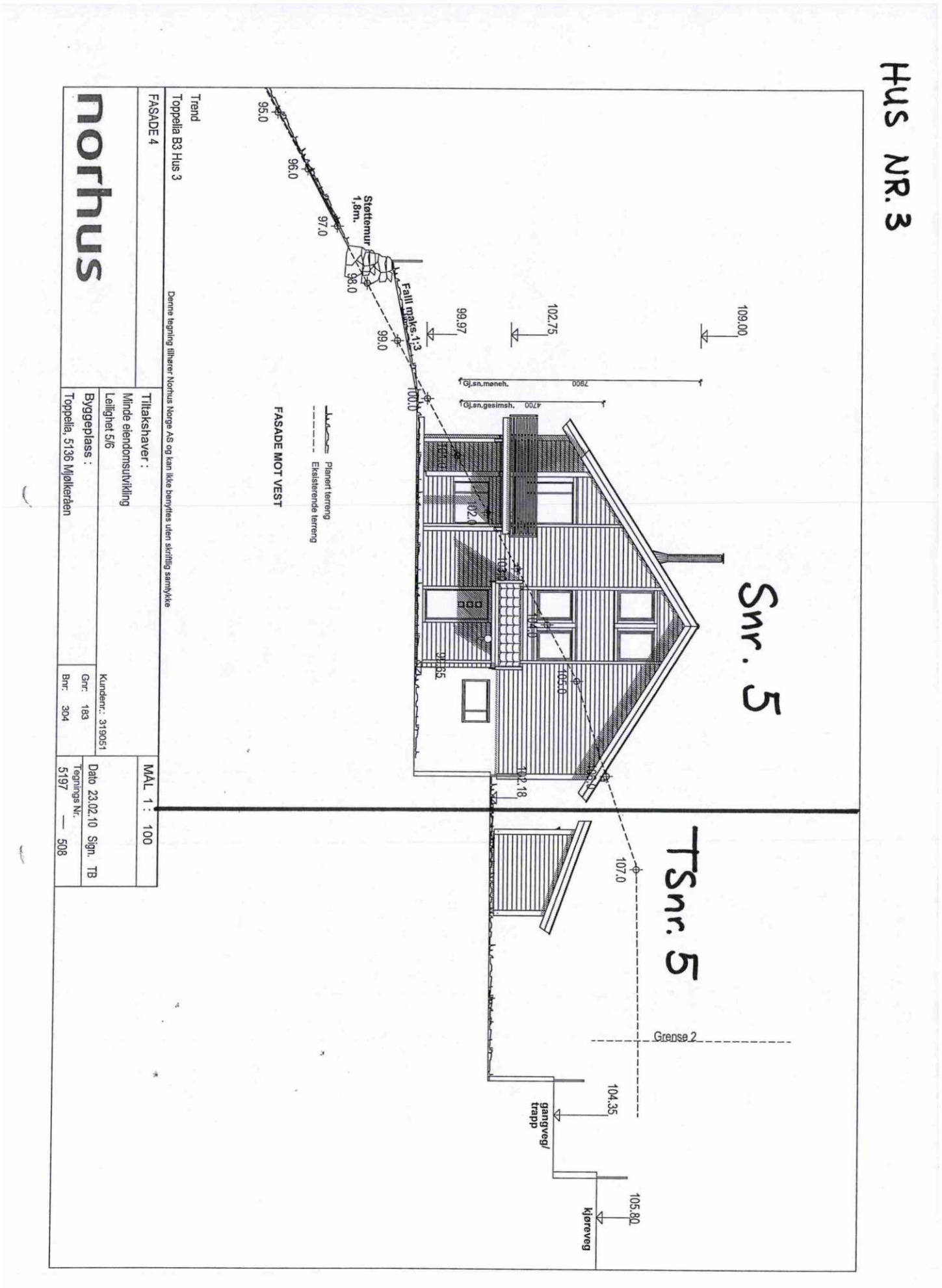
MÅL 1 : 100

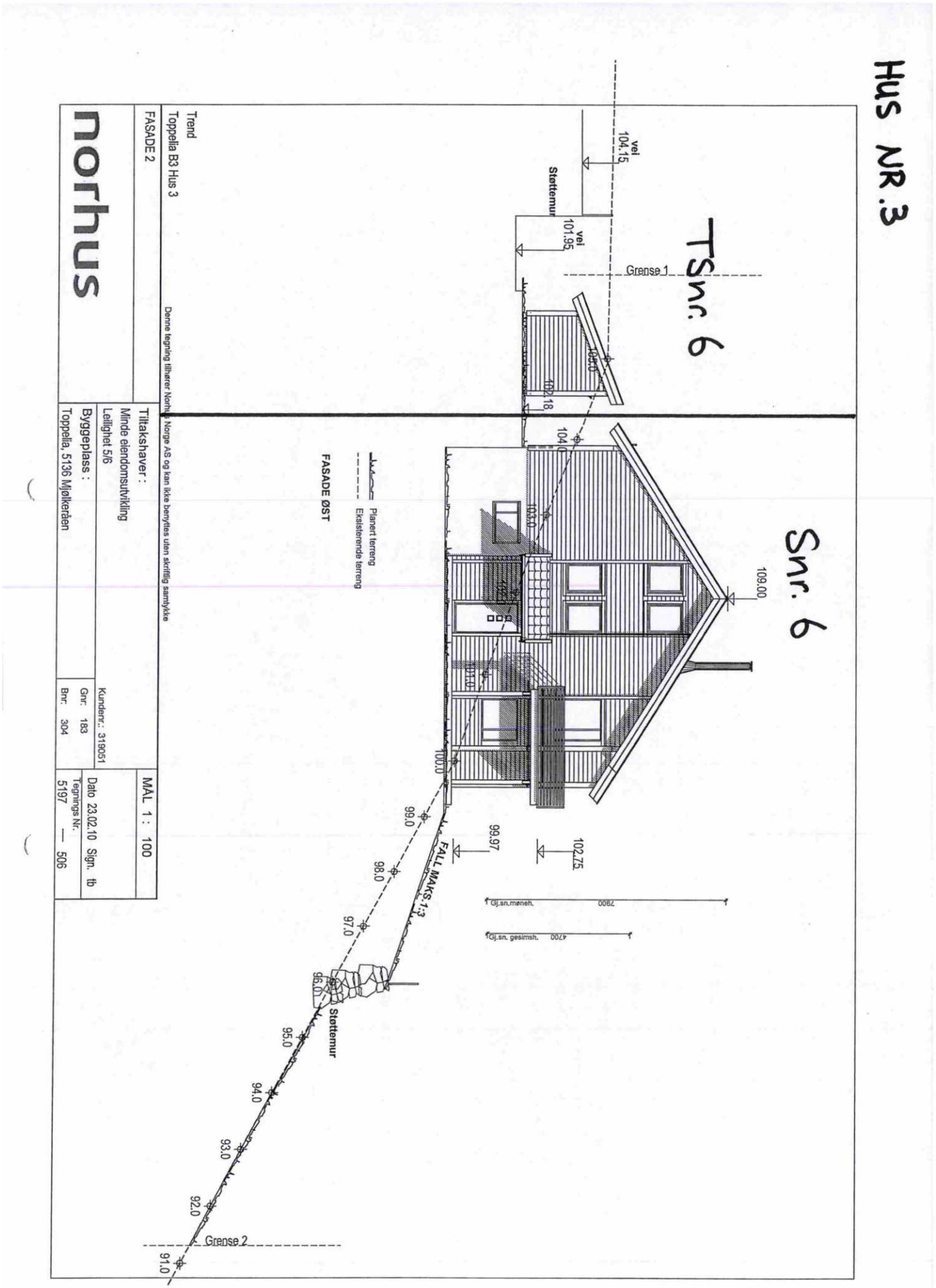
Dato 19.01.10 Sign. TB

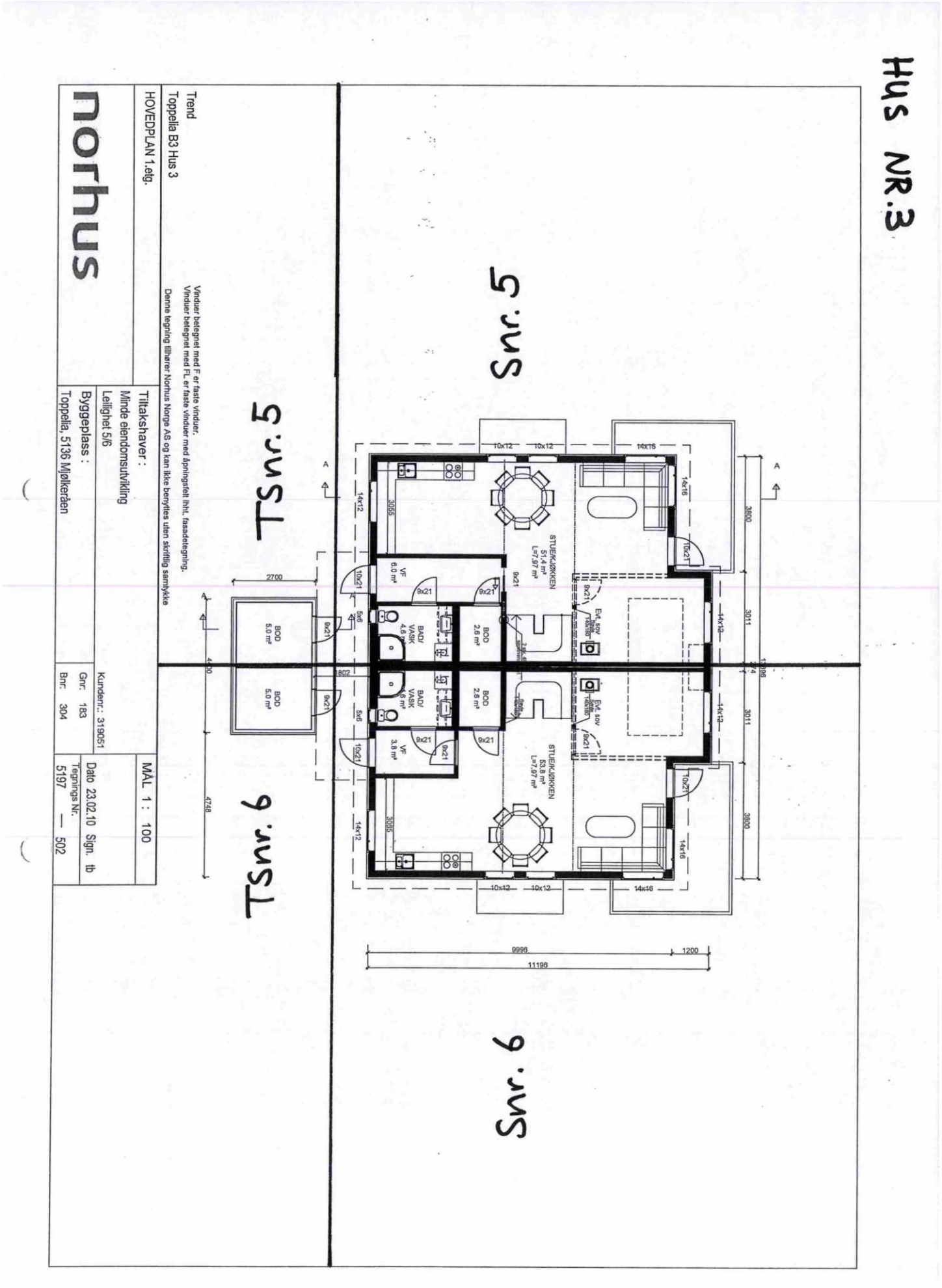
Tegnings Nr.
0002 — 501

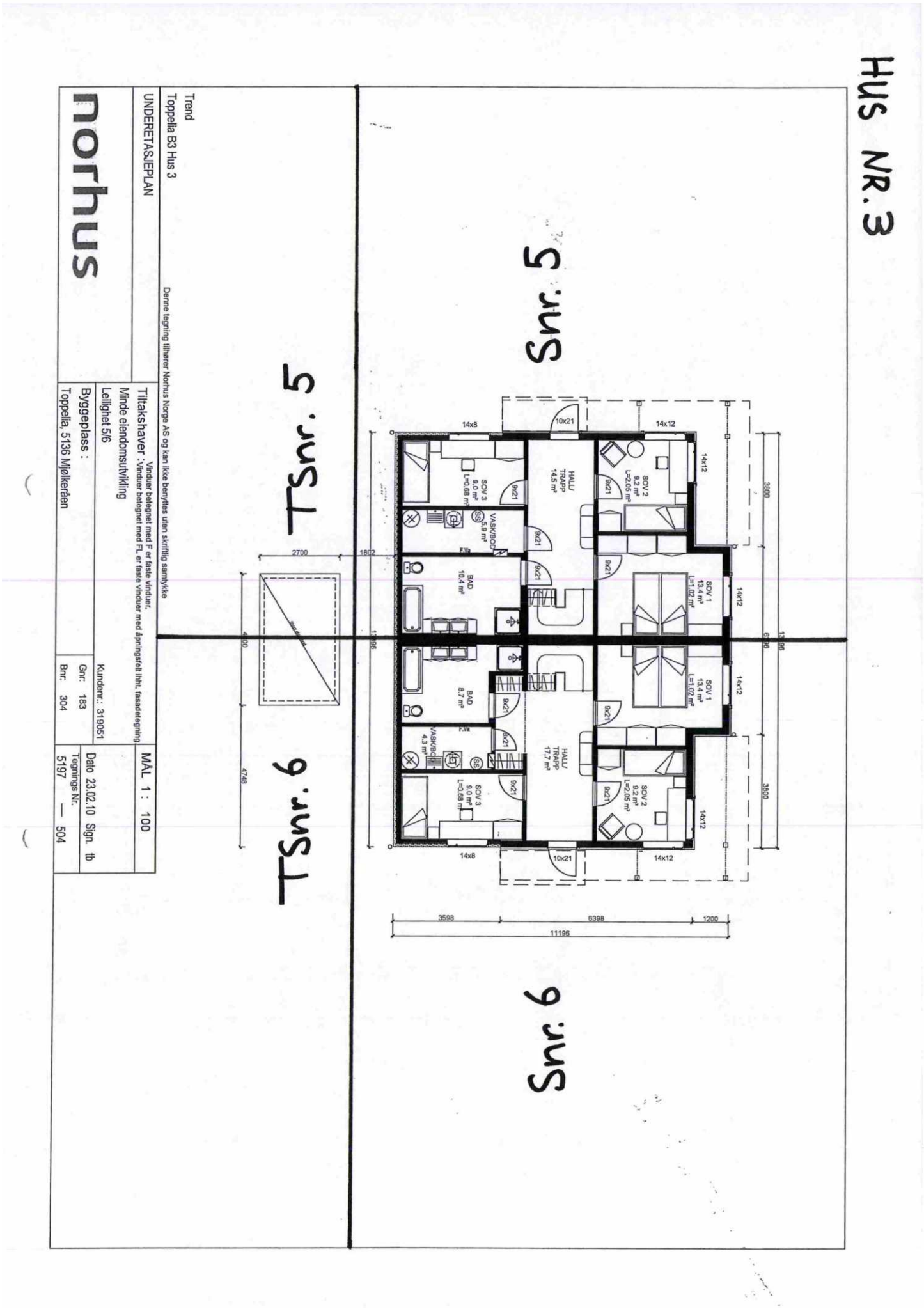

HUS NR.3
Snr. 6
Snr. 5
109.00
102.75
100.05
98.5
tomt hus 7/8
Grense 1
Støttemur
2m.
99.0
99.5
100.0
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT NORD
100.5
Grense 2
tomt hus 3/4
Trend
Toppelia B3 Hus 3
FASADE 3
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 5/6
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 23.02.10 Sign. TB
Tegnings Nr:
5197 — 507


HUS NR.3
Snr. 5
Snr. 6
Tomt hus 3/4
Grense 1
Grense 2
Tomt hus 7/8
106.0
105.0
104
102.75
109.00
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT SØR
Trend
Toppella B3 Hus 3
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
norhus
FASADE 1
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 5/6
Byggeplass :
Toppella, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 23.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr:
5197 — 505

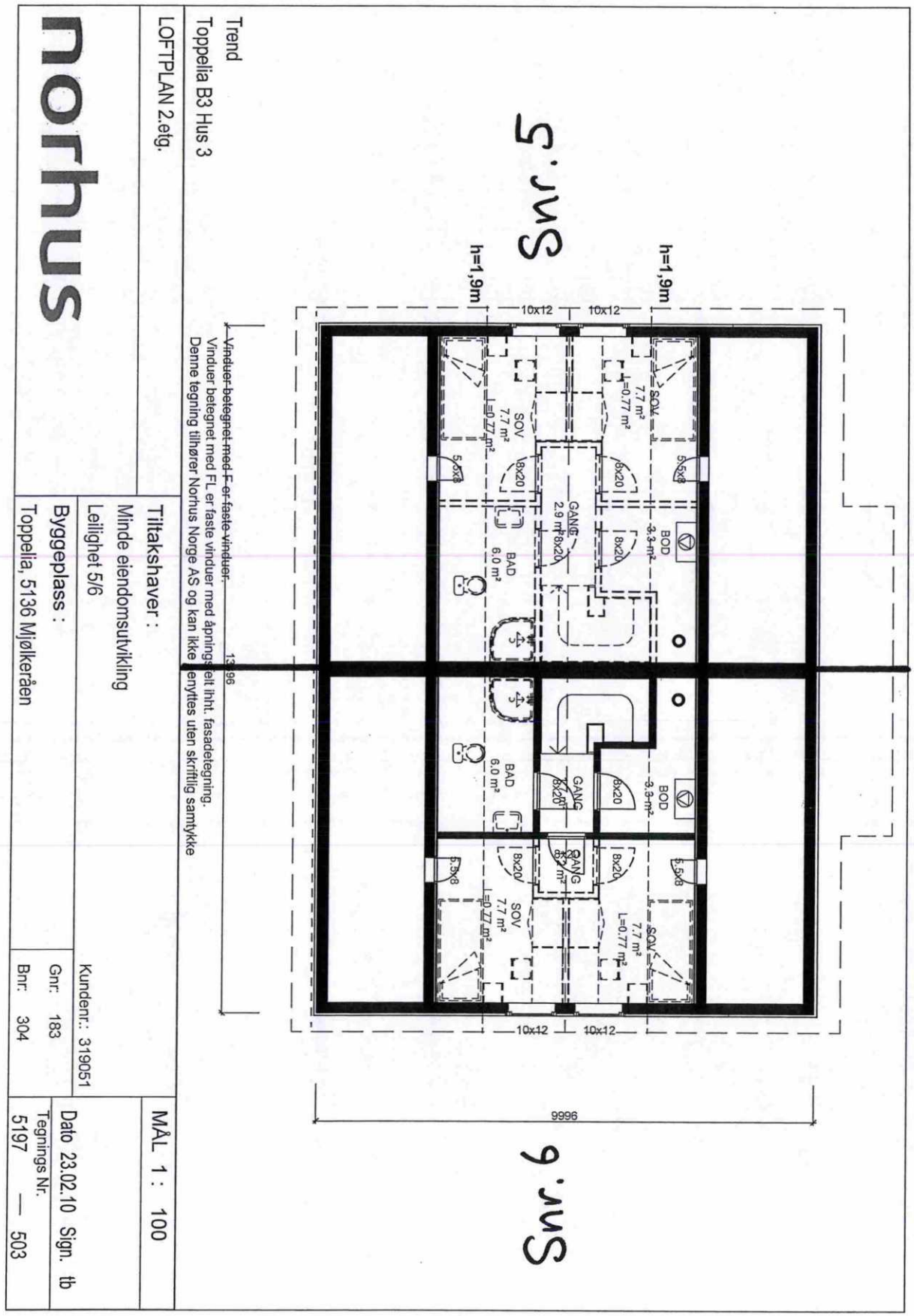

HUS NR. 3
Snr. 5
TSnr. 5
FASADE MOT VEST
Planert terreng
Eksisterende terreng
Støttemur 1,8m.
Faill maks.1:3
Gj.sn.møneh.
Gj.sn.gesimsh.
Grense 2
gangveg/ trapp
kjøreveg
109.00
102.75
99.97
107.0
104.35
105.80
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
norhus
Trend
Toppelia B3 Hus 3
FASADE 4
Tiltakshaver : Minde eiendomsutvikling
Leilighet 5/6
Byggeplass : Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 23.02.10 Sign. TB
Tegnings Nr. 5197 — 508


HUS NR 3
TSnr. 6
Snr. 6
vei 104.15
vei 101.95
Støttemur
Grense 1
Grense 2
Støttemur
FALL MAKS 1:3
Gj.sn.møneh. 7900
Gj.sn. gesimsh. 4700
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE ØST
109.00
104.0
103.0
102.18
102.75
99.97
100.0
99.0
98.0
97.0
96.0
95.0
94.0
93.0
92.0
91.0
norhus
Trend
Toppelia B3 Hus 3
FASADE 2
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 5/6
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 23.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5197 — 506


Hus NR.3
Snr. 5
Tsnr. 5
Tsnr. 6
Snr. 6
norhus
Trend
Toppelia B3 Hus 3
HOVEDPLAN 1.etg.
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 5/6
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 23.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5197 — 502
Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
STUE/KJØKKEN
51.4 m²
L=7.97 m²
STUE/KJØKKEN
53.8 m²
L=7.97 m²
BAD/ VASK
4.6 m²
BAD/ VASK
4.6 m²
VF
6.0 m²
VF
3.8 m²
BOD
2.6 m²
BOD
2.6 m²
BOD
5.0 m²
BOD
5.0 m²
EVA SOV
EVA SOV
9996
1200
11196


HUS NR. 3
Snr. 5
TSnr. 5
TSnr. 6
Snr. 6
norhus
Trend
Toppelia B3 Hus 3
UNDERETASJEPLAN
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver : Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt iht. fasadetegning
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 5/6
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 23.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5197 — 504
HALL TRAPP 14.5 m²
HALL TRAPP 17.7 m²
SOV 1 13.4 m²
SOV 2 9.2 m²
SOV 3 9.0 m²
BAD 10.4 m²
BAD 8.7 m²
VASK/BOD 5.9 m²
VASK/BOD 4.3 m²
14x8
14x12
10x21
9x21
3598
6398
1200
11196
2700
1802
4748
3800
13998

HUS NR.3



Trend
Toppelia B3 Hus 3
LOFTPLAN 2.etg.

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsvelt iht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

norhus

Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 5/6

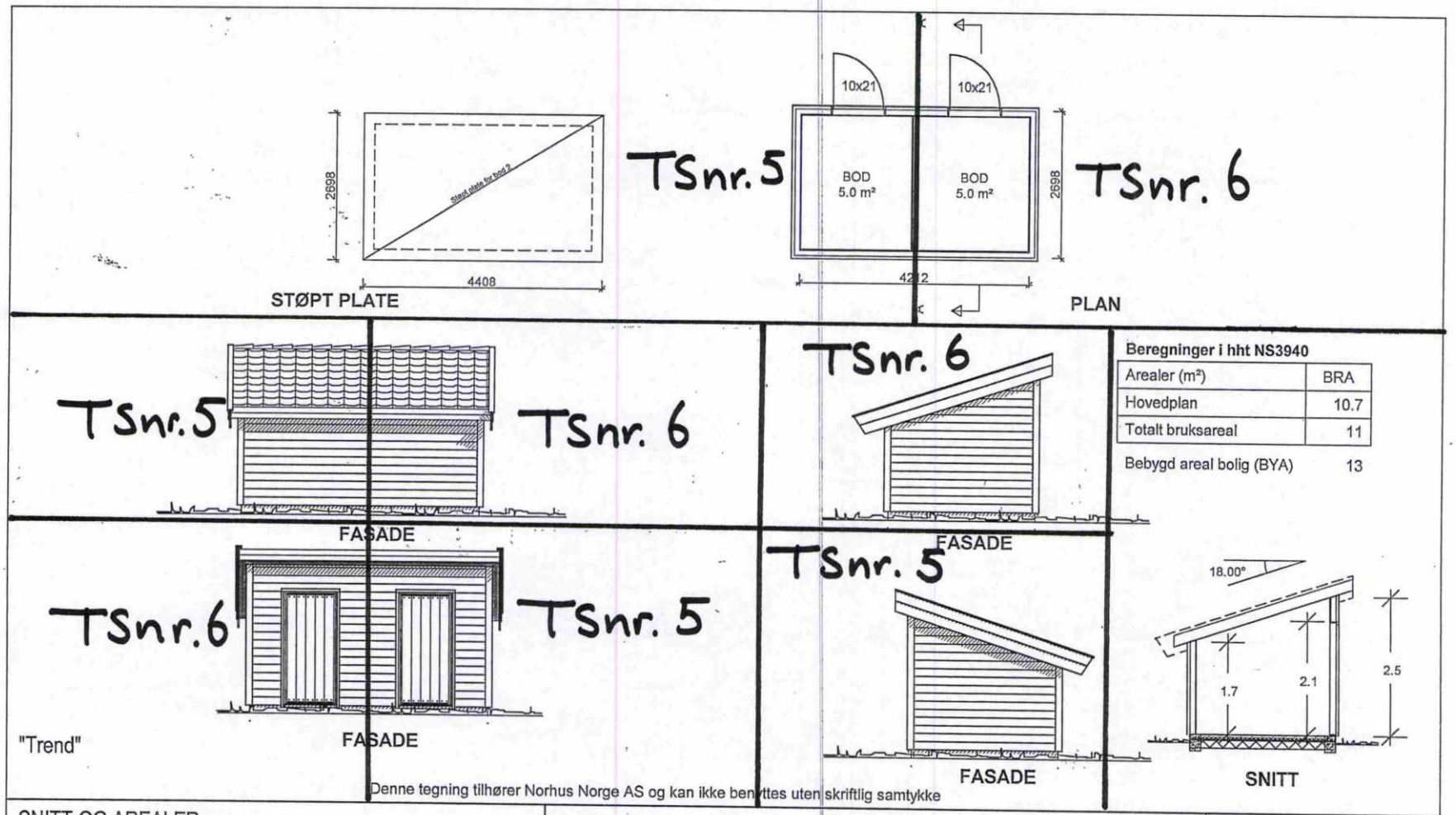
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen

Kundenr.: 319051
Gnr: 183
Bnr: 304

MÅL 1 : 100
Dato 23.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5197 — 503

Side 31 av 60
Attestert kopi av dok.nr. 2011/54560/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 15:05
Kartverket

BOD NR. 3 TSnr. 5 og 6



Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	10.7
Totalt bruksareal	11
Bebygd areal bolig (BYA)	13

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

norhus

Tiltakshaver :
Hauge Bygg AS

Kundenr.: 319040

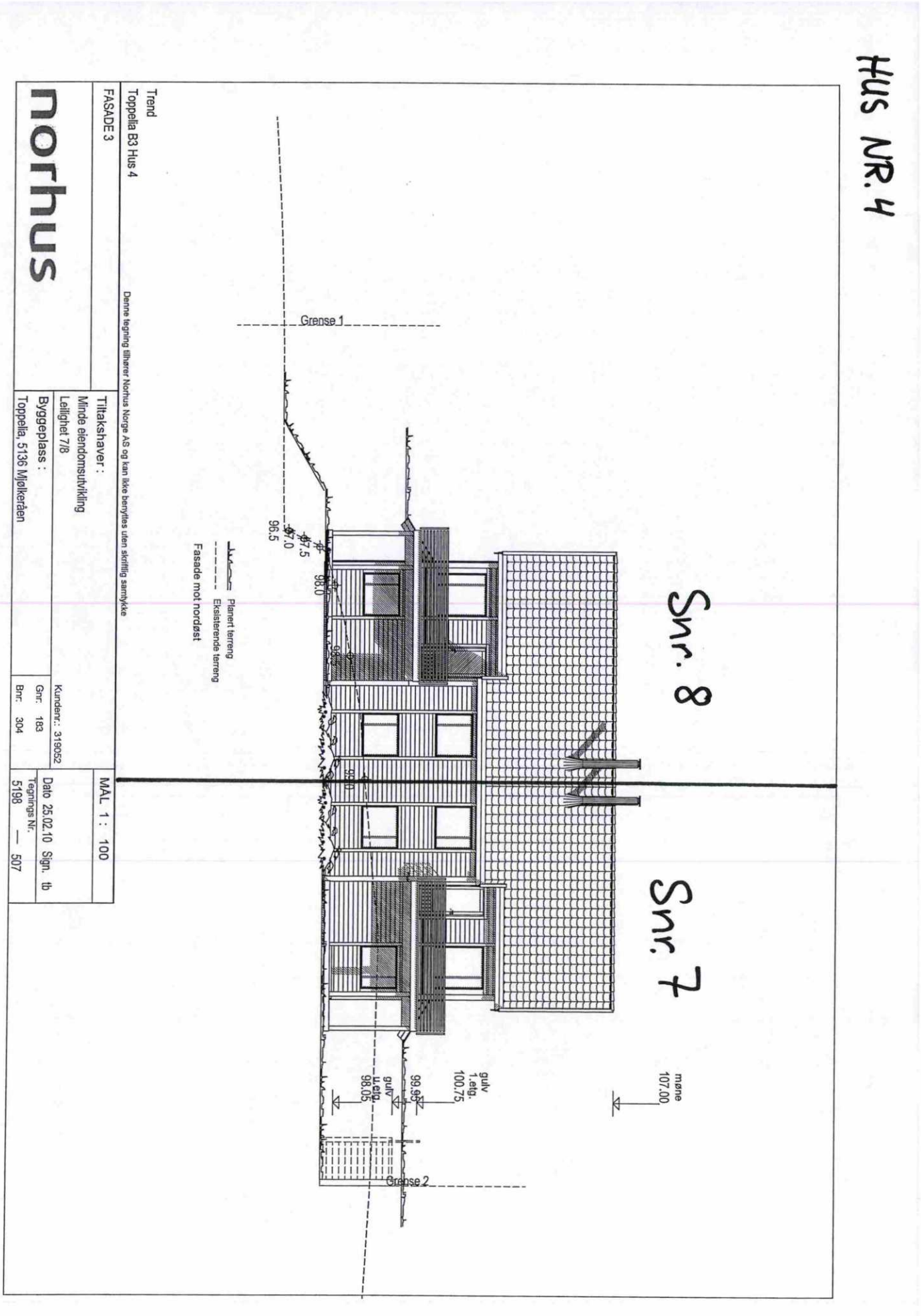
Byggeplass :
Toppelia

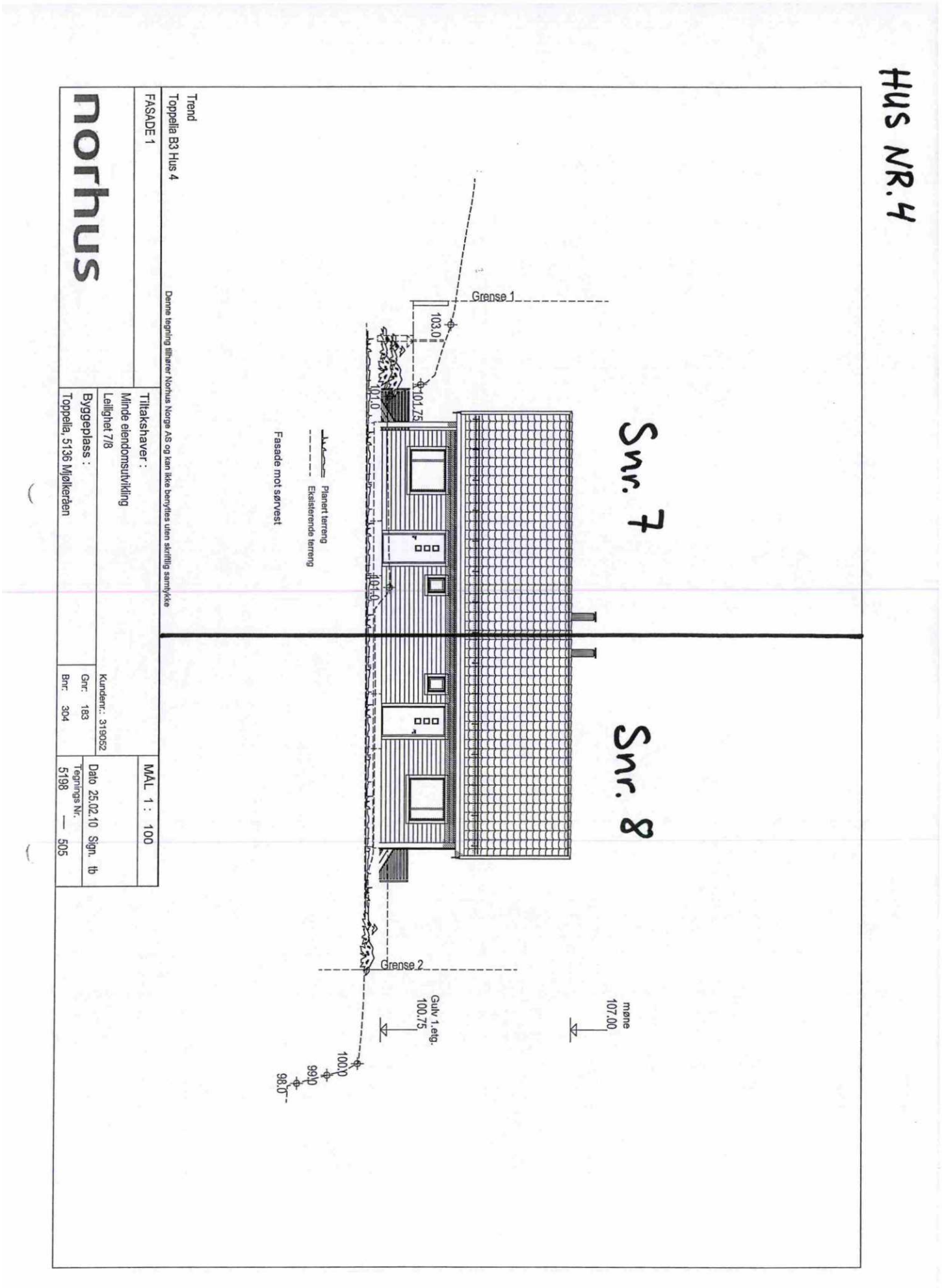
Gnr: 183
Bnr: 304

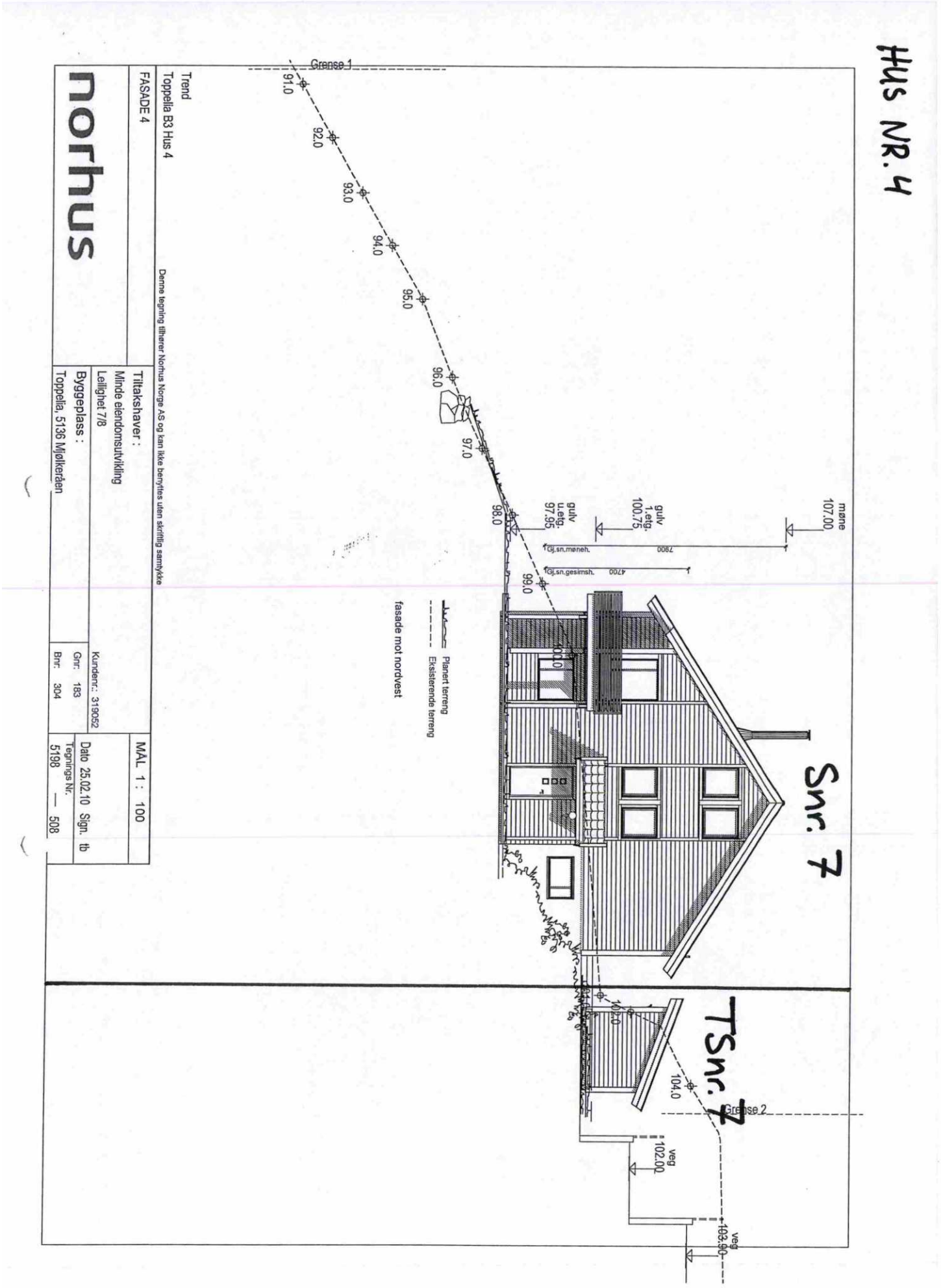
MÅL 1 : 100

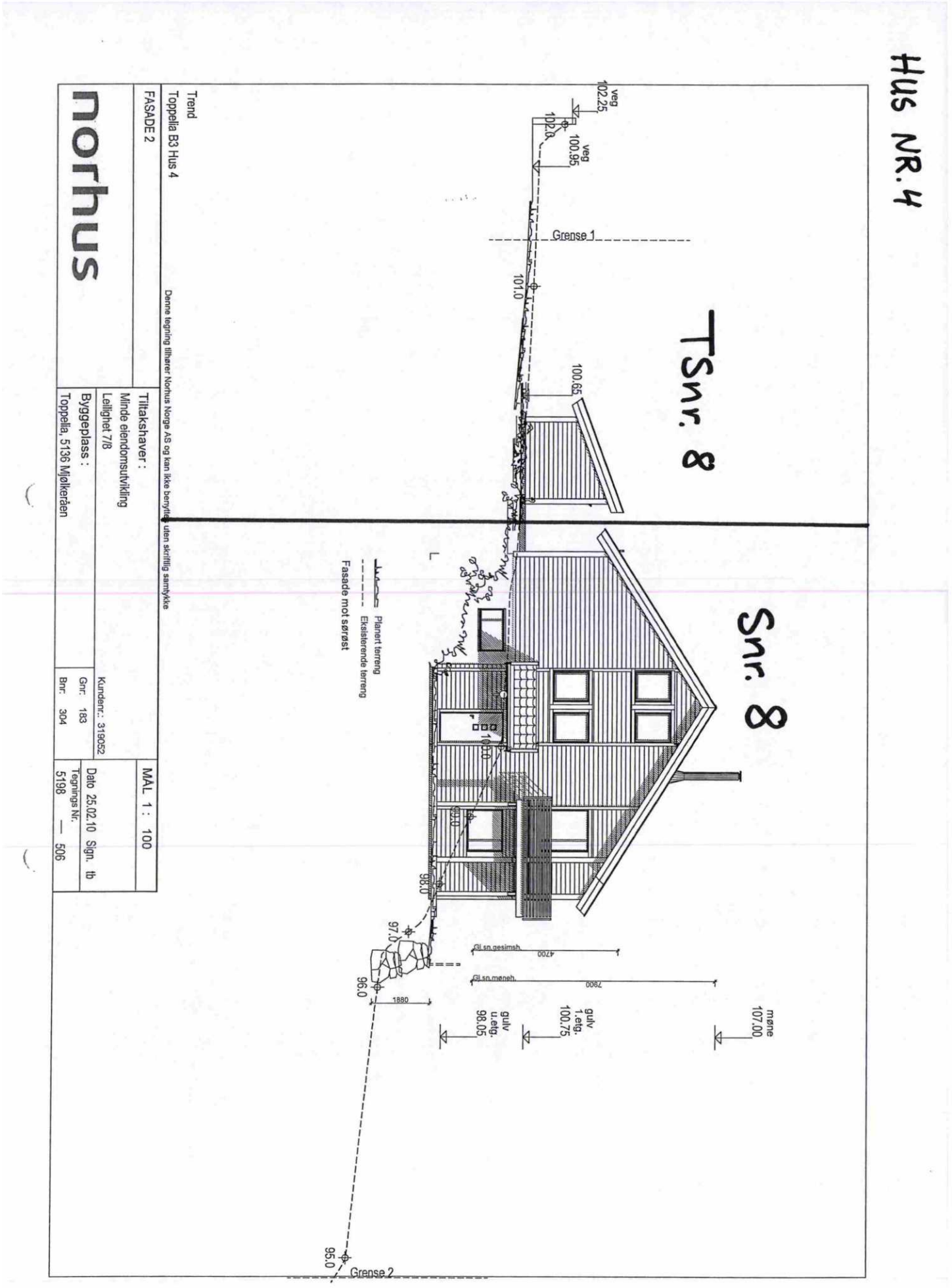
Dato 19.01.10 Sign. TB

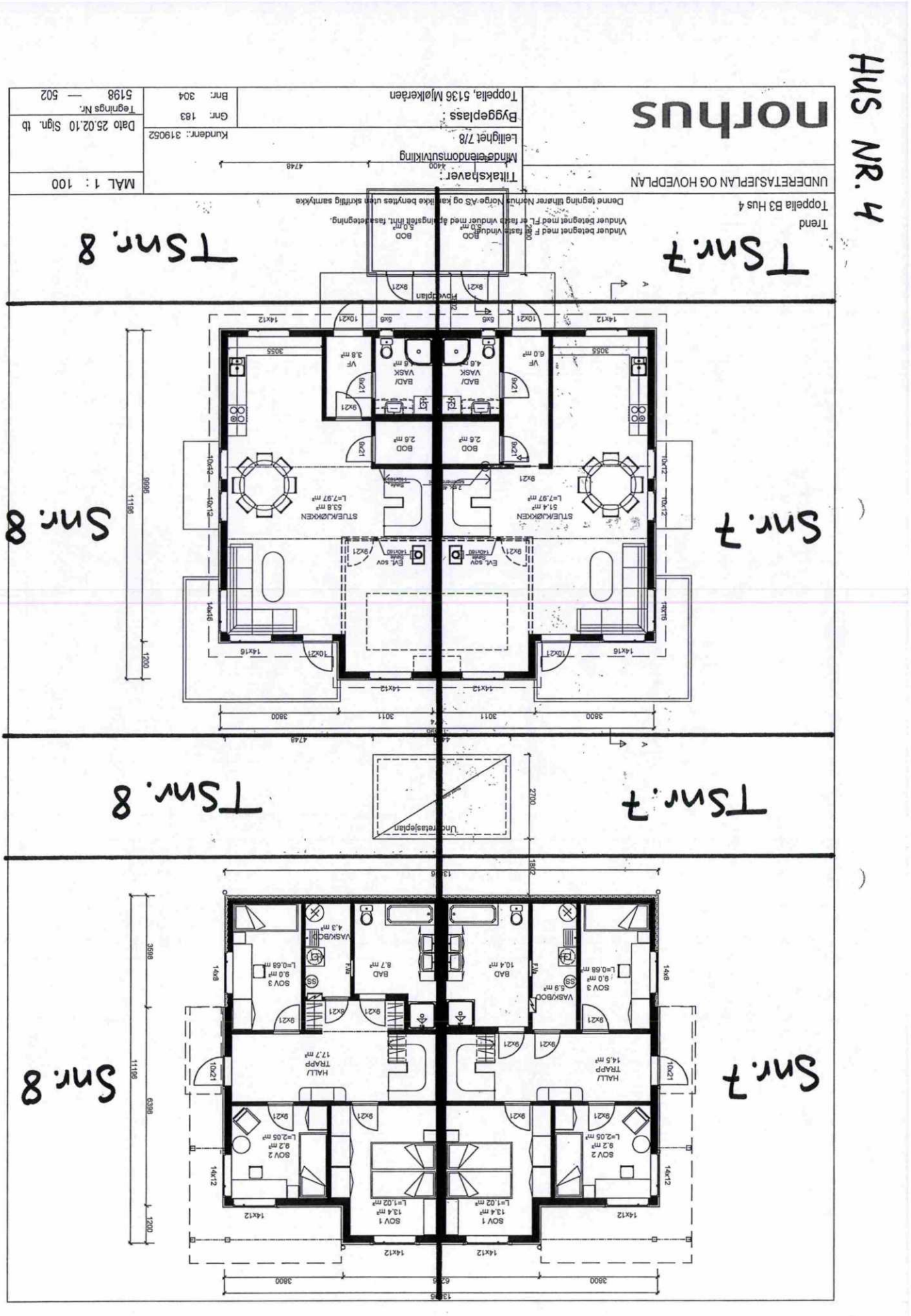
Tegnings Nr.
0002 — 501


HUS NR. 4
Snr. 8
Snr. 7
Grense 1
Grense 2
Planert terreng
Eksisterende terreng
Fasade mot nordøst
gulv 1.etg. 100.75
gulv u.etg. 98.05
møne 107.00
96.5
97.0
97.5
98.0
99.0
99.95
norhus
Trend
Toppelia B3 Hus 4
FASADE 3
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 7/8
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319052
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 25.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.:
5198 — 507


HUS NR. 4
Snr. 7
Snr. 8
Grense 1
Grense 2
103.0
101.75
101.0
101.0
Planert terreng
Eksisterende terreng
Fasade mot sørvest
Gulv 1.etg.
100.75
møne
107.00
100.0
99.0
98.0
Trend
Toppelia B3 Hus 4
FASADE 1
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 7/8
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319052
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 25.02.10
Sign. tb
Tegnings Nr.
5198 — 505


HUS NR. 4
Grense 1
91.0
92.0
93.0
94.0
95.0
96.0
97.0
98.0
99.0
100.0
102.0
104.0
Grense 2
gulv u.etg. 97.95
gulv 1.etg. 100.75
møne 107.00
Gj.sn.møneh.
7800
Gj.sn.gesimsh.
4700
Planert terreng
Eksisterende terreng
fasade mot nordvest
Snr. 7
TSnr. 7
veg 102.00
veg 103.90
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
norhus
Trend
Toppelia B3 Hus 4
FASADE 4
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 7/8
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319052
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 25.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5198 — 508

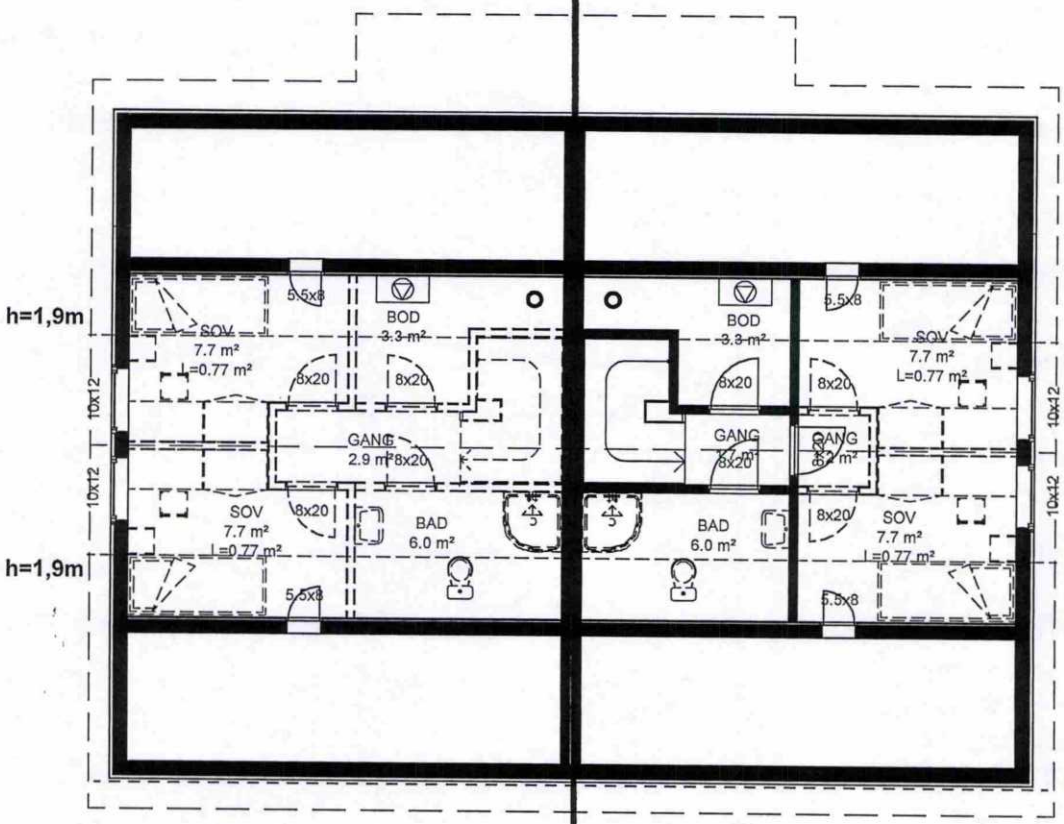

HUS NR. 4
TSnr. 8
Snr. 8
norhus
Trend
Toppelia B3 Hus 4
FASADE 2
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 7/8
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319052
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 25.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5198 — 506
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Planert terreng
Eksisterende terreng
Fasade mot sørøst
veg
102.25
102.0
veg
100.95
Grense 1
101.0
100.65
100.0
99.0
98.0
97.0
96.0
95.0
Gl.sn.gesimsh.
4700
Gl.sn.møneh.
7900
1880
gulv u.etg.
98.05
gulv 1.etg.
100.75
møne
107.00
Grense 2


HUS NR. 4
norhus
UNDERETASJEPLAN OG HOVEDPLAN
Trend
Toppella B3 Hus 4
Tiltakshaver:
Tomtefeiendomsutvikling
Leilighet 7/8
Byggeplass:
Toppella, 5136 Mjølkeråen
Gnr: 183
Bnr: 304
Kundenr: 319052
Dato 25.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5198 — 502
MÅL 1 : 100
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Vinduer betegnet med F er faste vinduer med åpningsfløy inkl. fasadetegning.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfløy inkl. fasadetegning.
Tsnr. 8
Tsnr. 7
Tsnr. 8
Tsnr. 7
Tsnr. 8
Tsnr. 7
Hovedplan
Underetasjeplan
STUE/KJØKKEN
BAD/ VASK
BOD
VF
SOV 1
SOV 2
SOV 3
HALL/ TRAPP
BAD
VASK/BOD

Side 37 av 60
Attestert kopi av dok.nr. 2011/54560/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 15:05
Kartverket

HUS NR. 4

Snr. 7



Snr. 8

Trend
Toppelia B3 Hus 4

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

LOFTPLAN 2.etg.

norhus

Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 7/8
Kundenr.: 319052

Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Gnr: 183
Bnr: 304

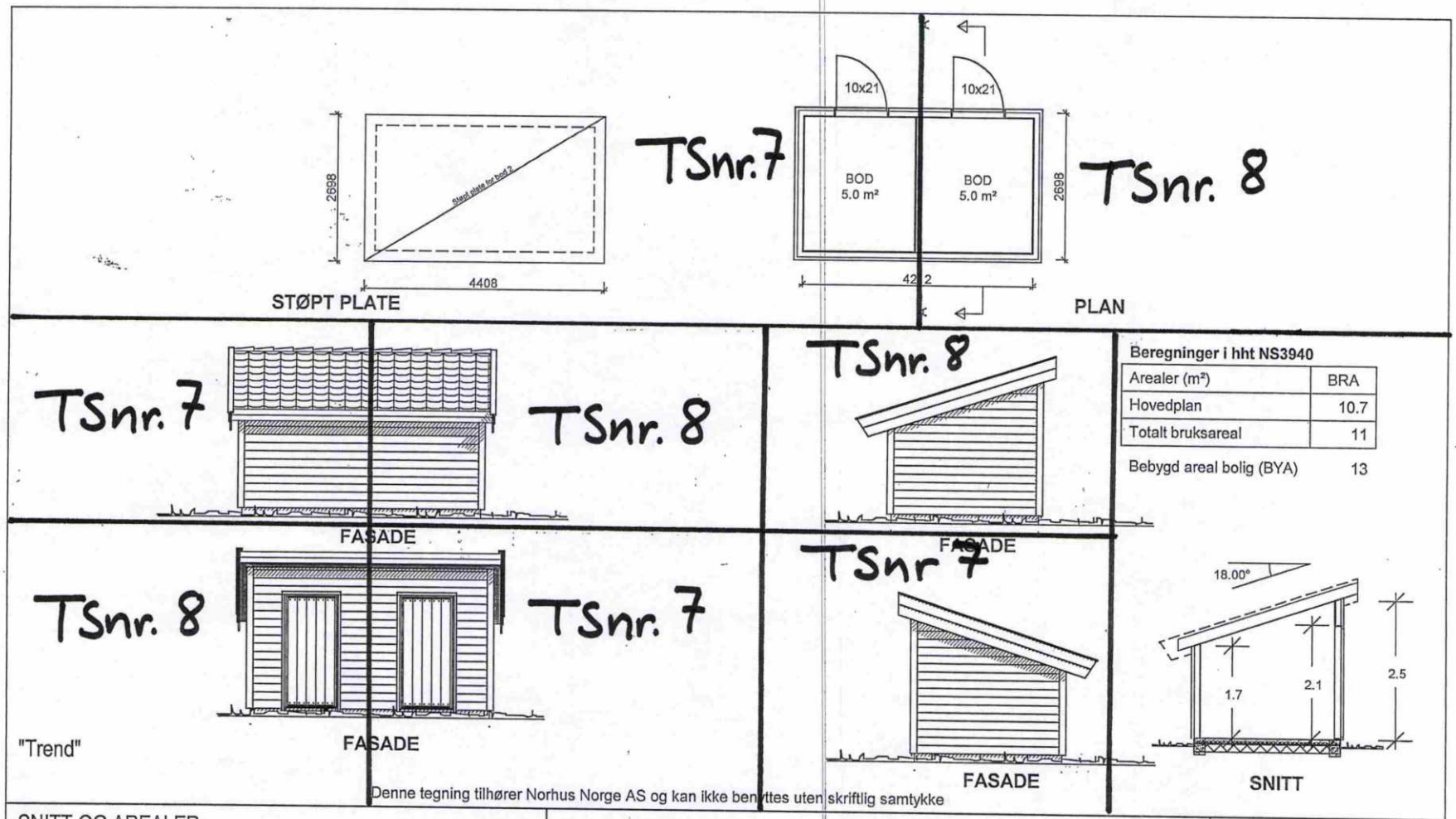
MÅL 1 : 100

Dato 25.02.10 Sign. tb

Tegnings Nr.
5198 — 503

Side 38 av 60
Attestert kopi av dok.nr. 2011/54560/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 15:05
Kartverket

BoD NR. 4 TSnr. 7 og 8



Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	10.7
Totalt bruksareal	11
Bebygd areal bolig (BYA)	13

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

norhus

Tiltakshaver :
Hauge Bygg AS

Kundenr.: 319040

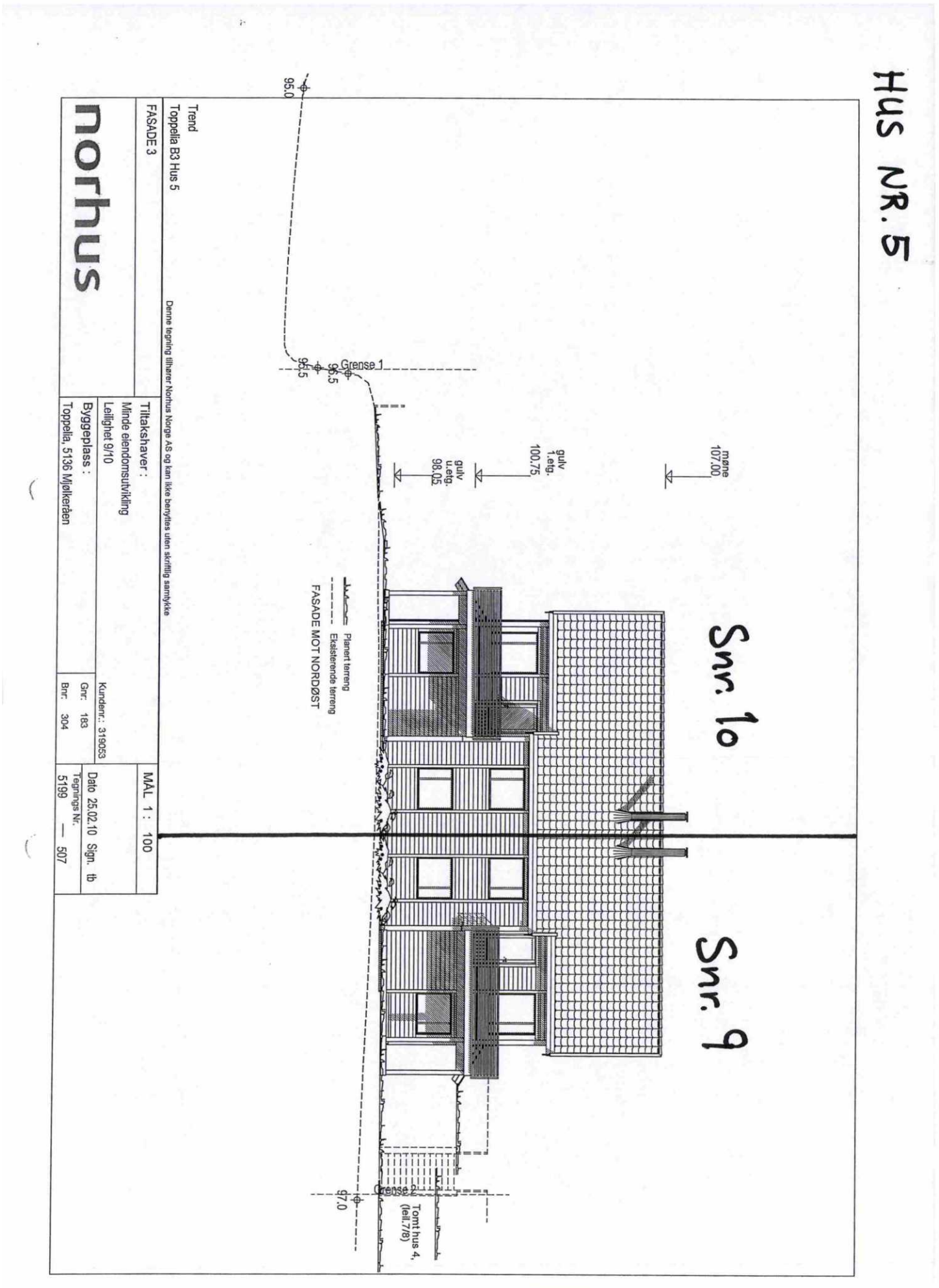
Byggeplass :
Toppelia

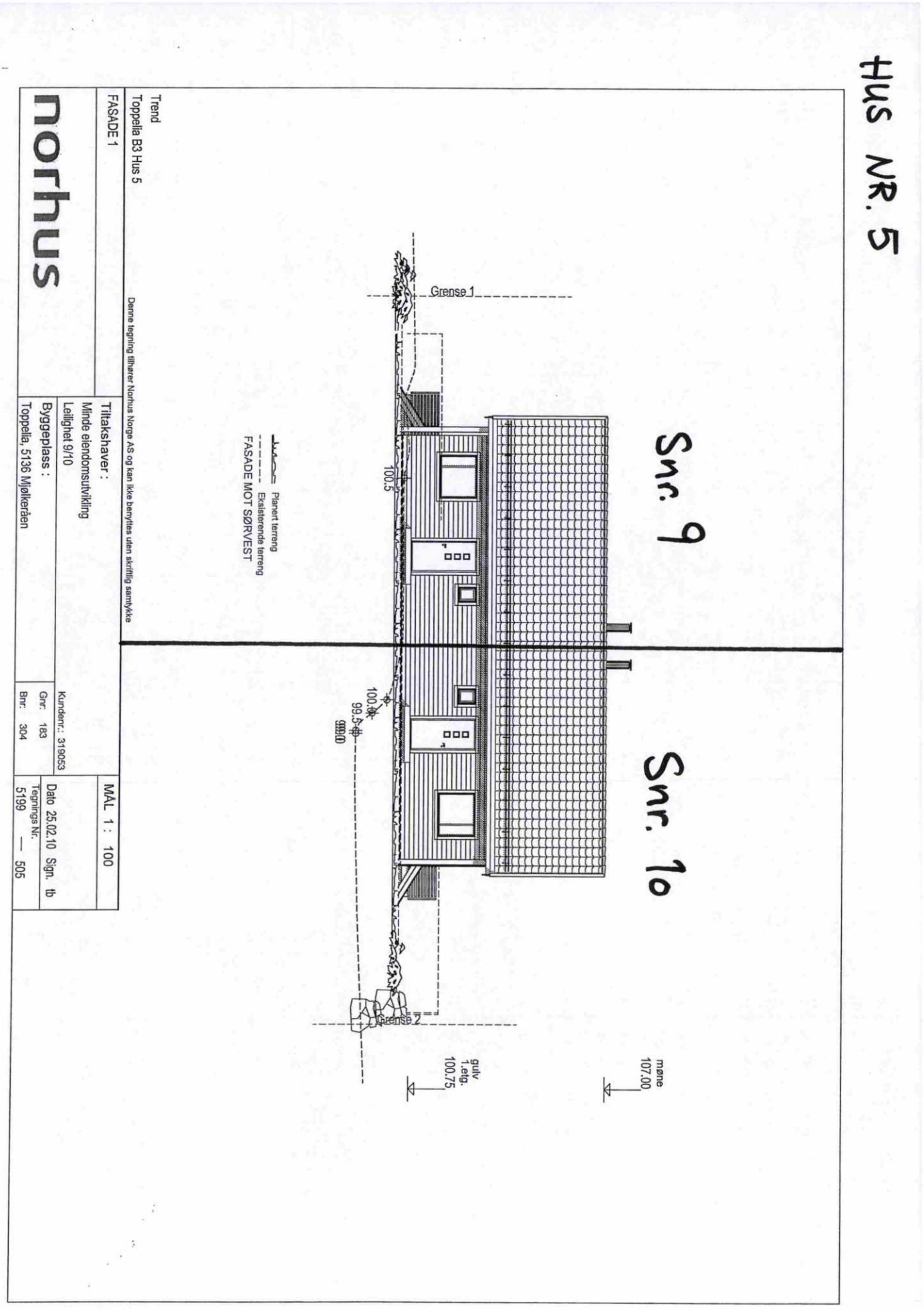
Gnr: 183
Bnr: 304

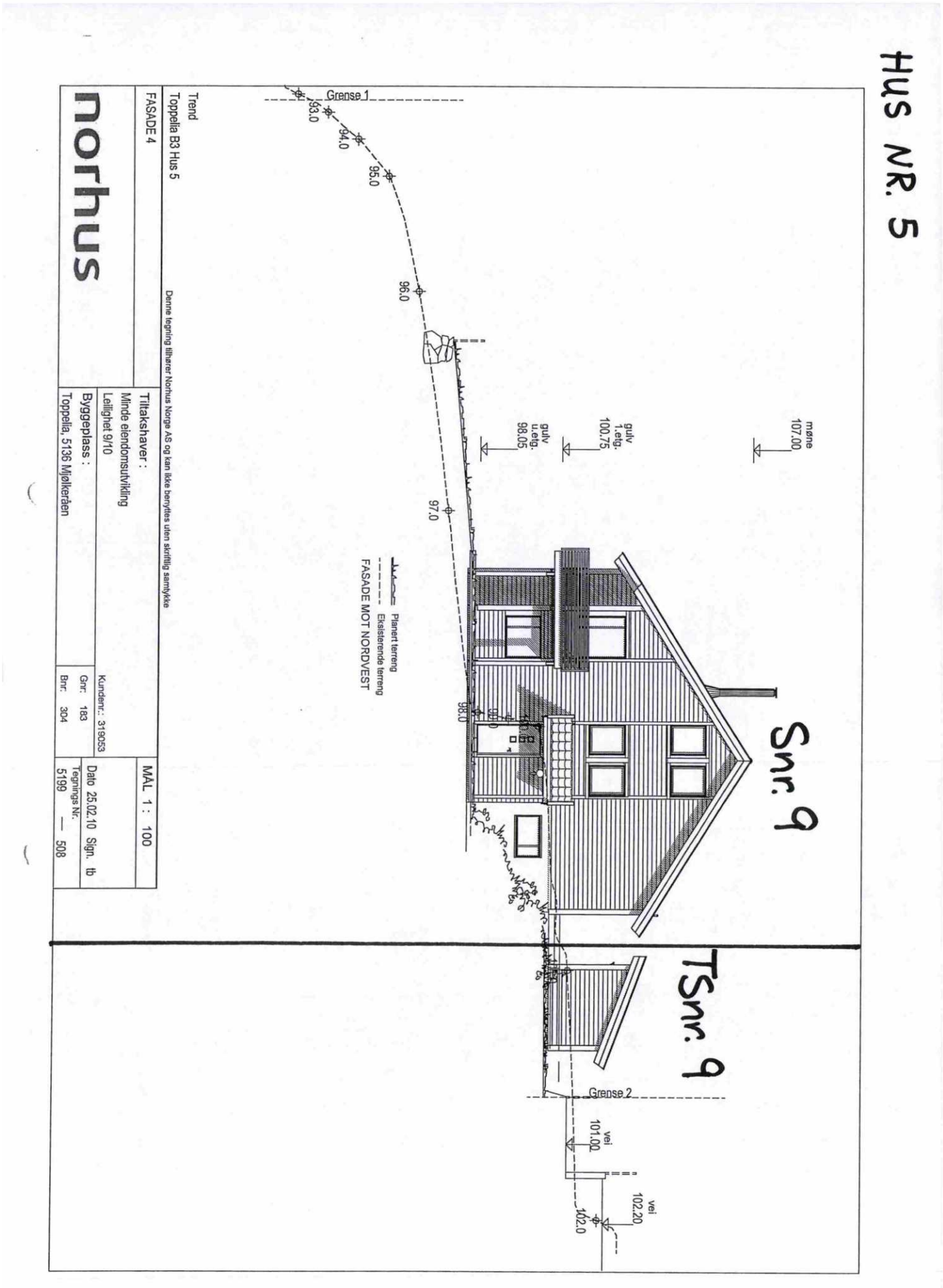
MÅL 1 : 100

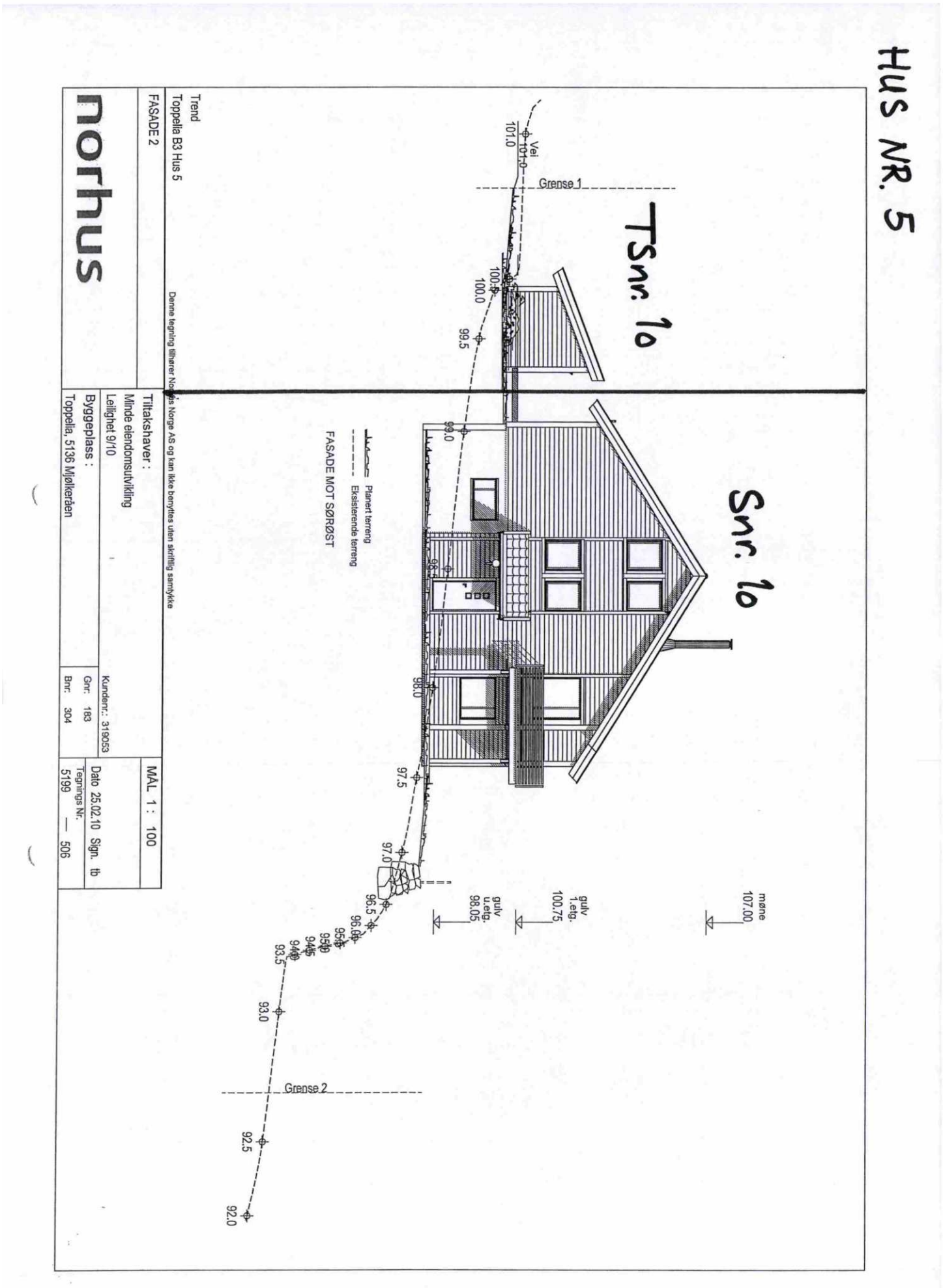
Dato 19.01.10 Sign. TB

Tegnings Nr.
0002 — 501

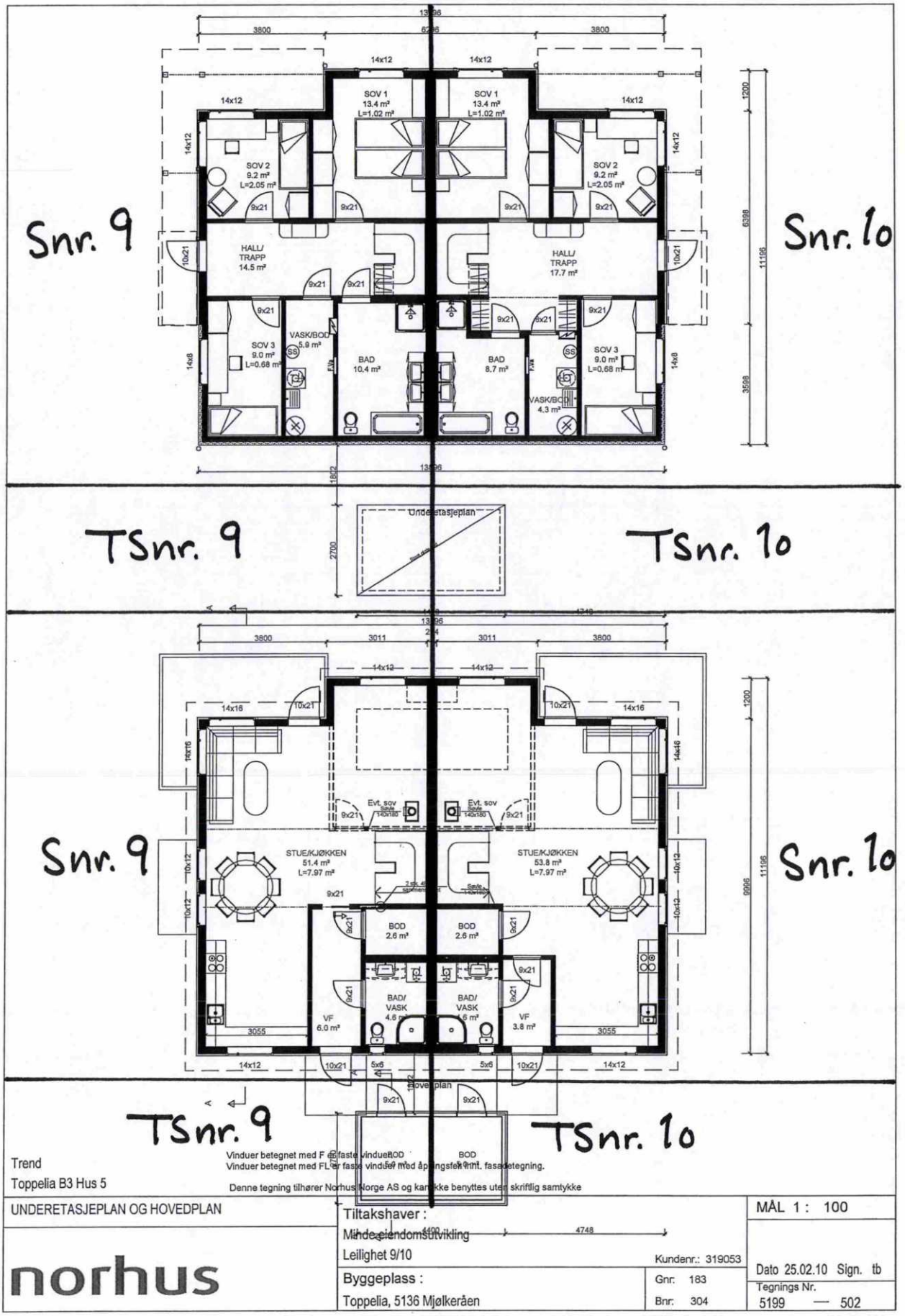

HUS NR. 5
Snr. 10
Snr. 9
møne
107.00
gulv
1.etg.
100.75
gulv
u.etg.
98.05
Grense 1
95.5
95.0
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT NORDØST
Grense 2
97.0
Tomt hus 4.
(leil.7/8)
Trend
Toppelia B3 Hus 5
FASADE 3
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 9/10
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319053
Gnr: 183
Brnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 25.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5199 — 507


HUS NR. 5
Snr. 9
Snr. 10
Grense 1
Grense 2
100.5
100.00
99.50
9900
gulv 1.etg. 100.75
møne 107.00
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT SØRVEST
Trend
Toppelia B3 Hus 5
FASADE 1
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
norhus
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 9/10
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319053
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 25.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5199 — 505


HUS NR. 5
Grense 1
93.0
94.0
95.0
96.0
97.0
98.0
gulv u.etg. 98.05
gulv 1.etg. 100.75
møne 107.00
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT NORDVEST
Snr. 9
TSnr. 9
Grense 2
vei 101.00
vei 102.20
102.0
norhus
Trend
Toppelia B3 Hus 5
FASADE 4
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 9/10
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319053
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 25.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5199 — 508


HUS NR. 5
TSnr. 10
Snr. 10
Vei
101.0
Grense 1
100.0
99.5
99.0
98.0
97.5
97.0
96.5
96.0
95.5
94.5
93.5
93.0
Grense 2
92.5
92.0
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT SØRØST
gulv u.etg. 98.05
gulv 1.etg. 100.75
møne 107.00
Trend
Toppelia B3 Hus 5
FASADE 2
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 9/10
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319053
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 25.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5199 — 506

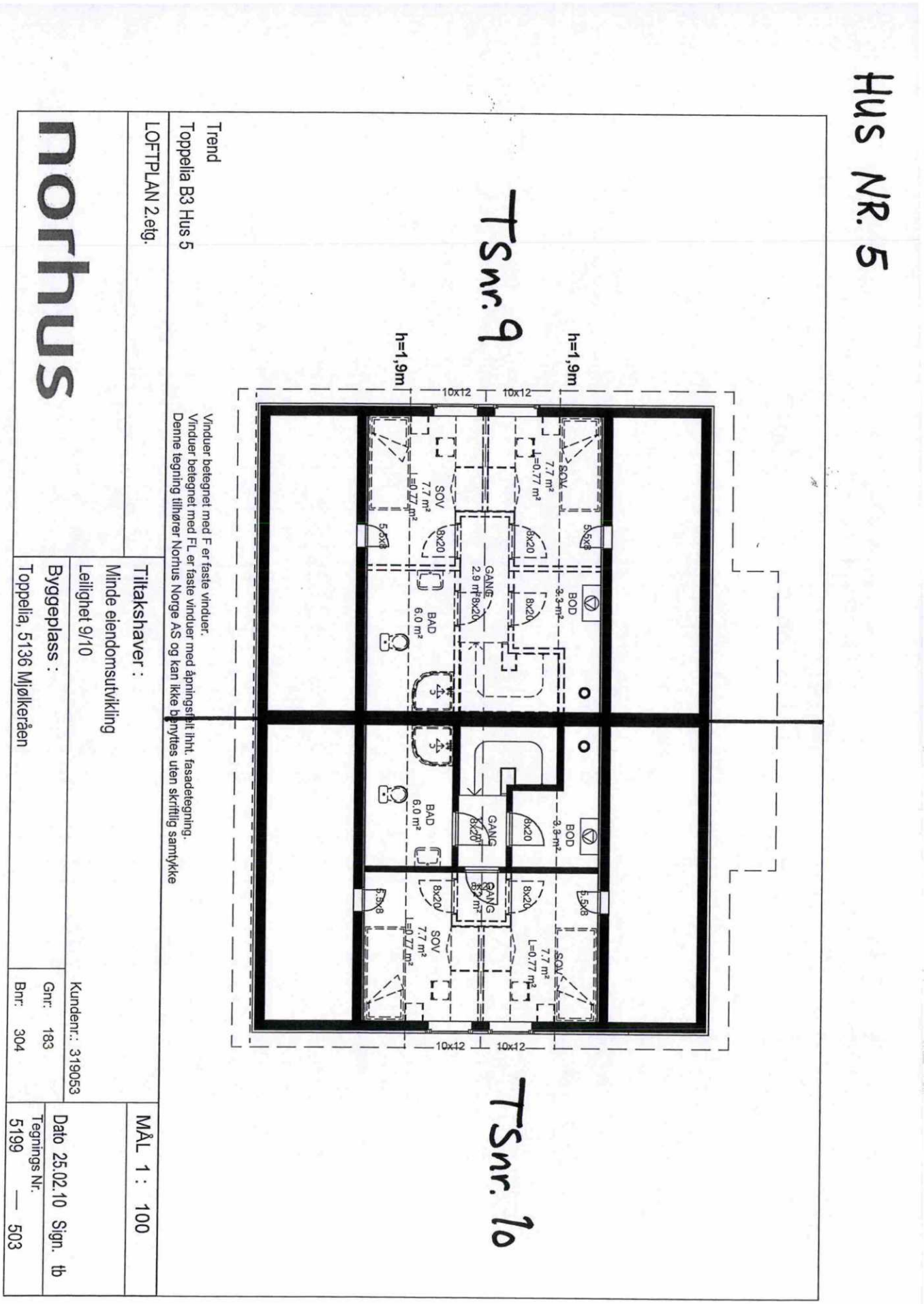
HUS NR. 5



Trend
Toppelia B3 Hus 5

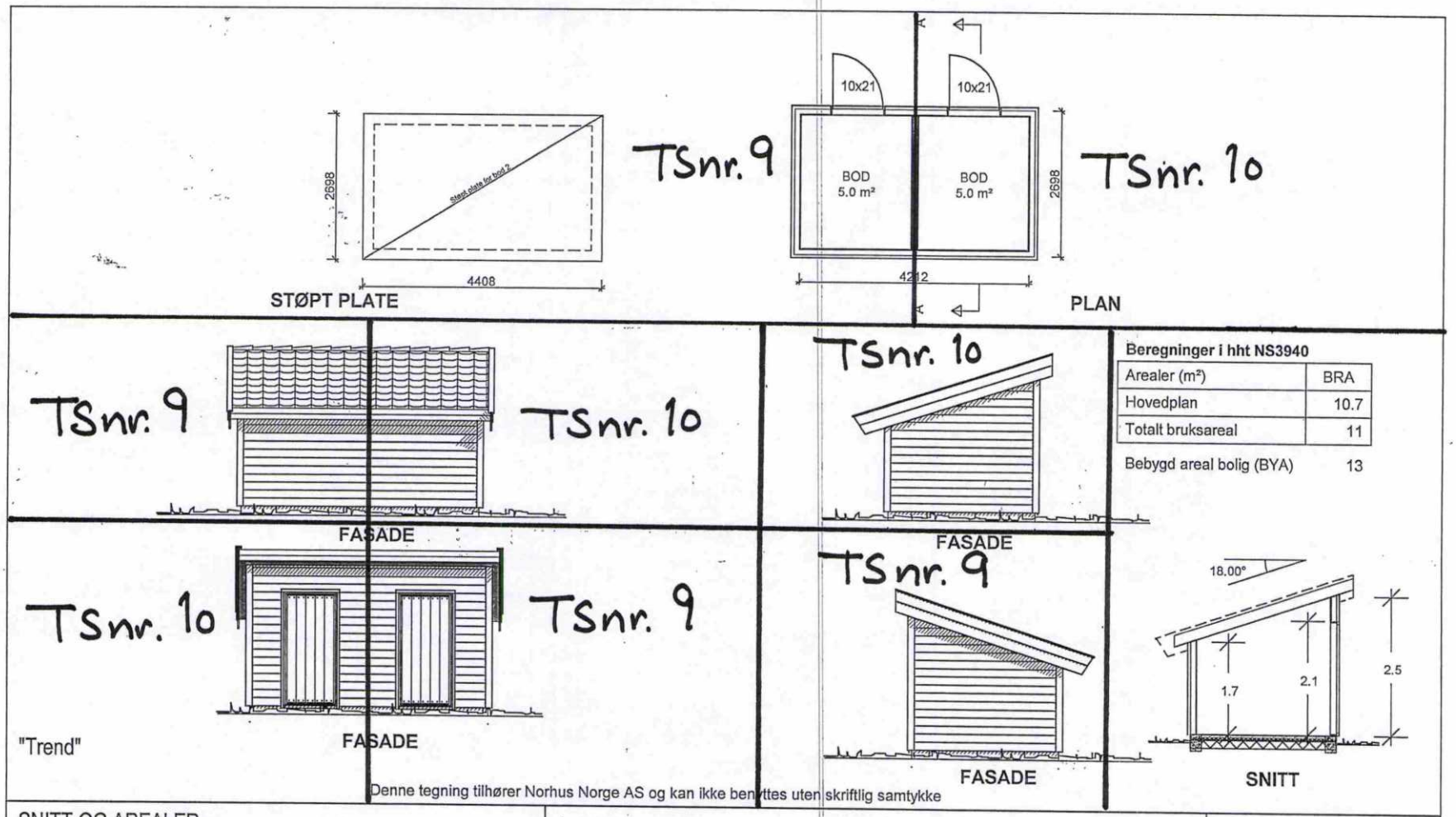
Vinduer betegnet med F er faste vinduer
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt iht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

UNDERETASJEPLAN OG HOVEDPLAN	Tiltakshaver : Minde eiendomsutvikling Leilighet 9/10 Kundenr.: 319053	MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : Toppelia, 5136 Mjølkeråen Gnr: 183 Bnr: 304	Dato 25.02.10 Sign. tb Tegnings Nr. 5199 — 502


HUS NR. 5
TSnr. 9
TSnr. 10
h=1,9m
h=1,9m
10x12
10x12
10x12
10x12
SOV
7.7 m²
L=0.77 m²
BOD
3.3 m²
GANG
2.9 m²
BAD
6.0 m²
8x20
5.5x8
Trend
Toppelia B3 Hus 5
LOFTPLAN 2.etg.
norhus
Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 9/10
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319053
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 25.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5199 — 503

Side 45 av 60
Attestert kopi av dok.nr. 2011/54560/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 15:05
Kartverket

BOD NR. 5 TSnr. 9 og 10



Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	10.7
Totalt bruksareal	11
Bebygd areal bolig (BYA)	13

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

norhus

Tiltakshaver :
Hauge Bygg AS

Kundenr.: 319040

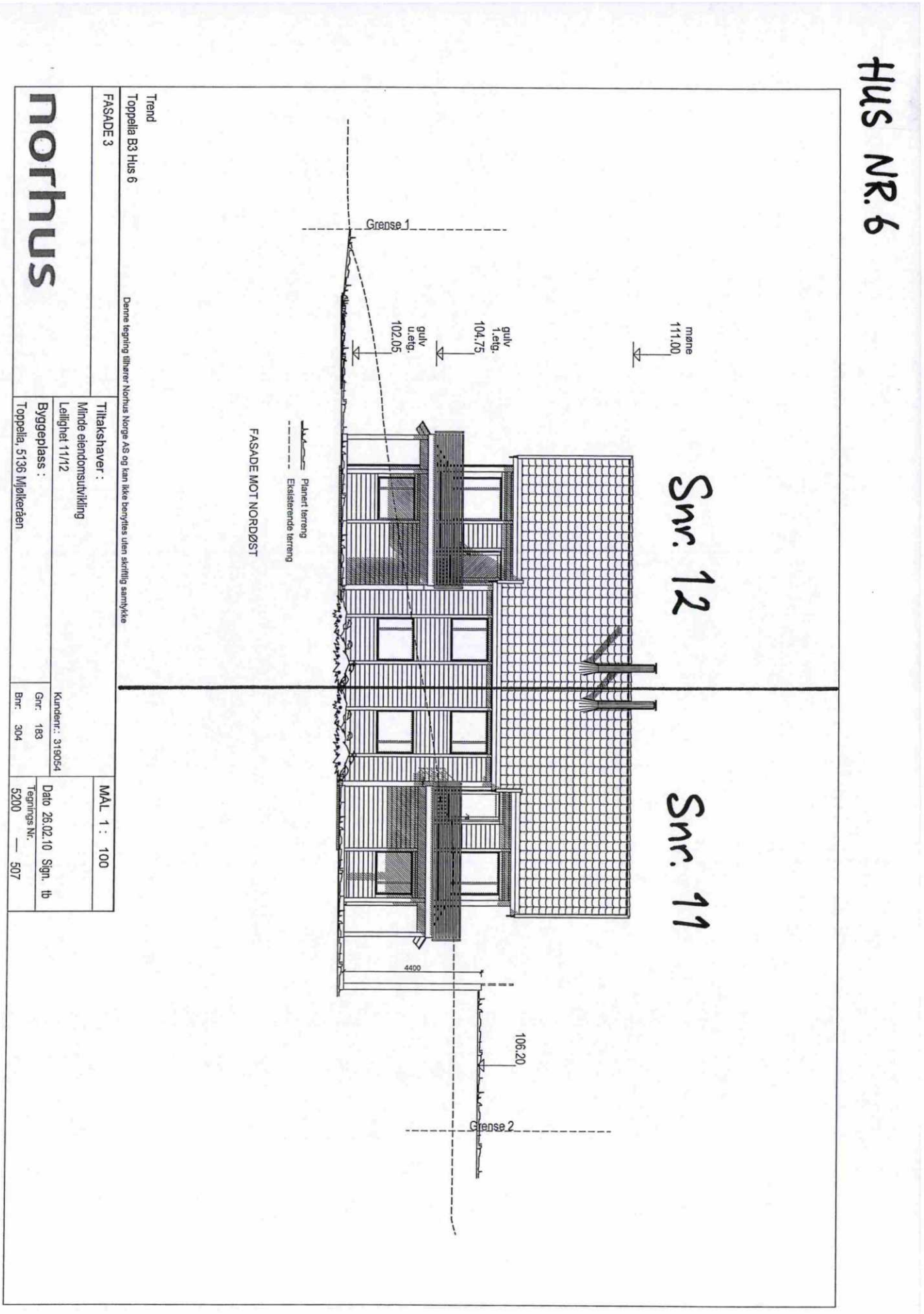
Byggeplass :
Toppelia

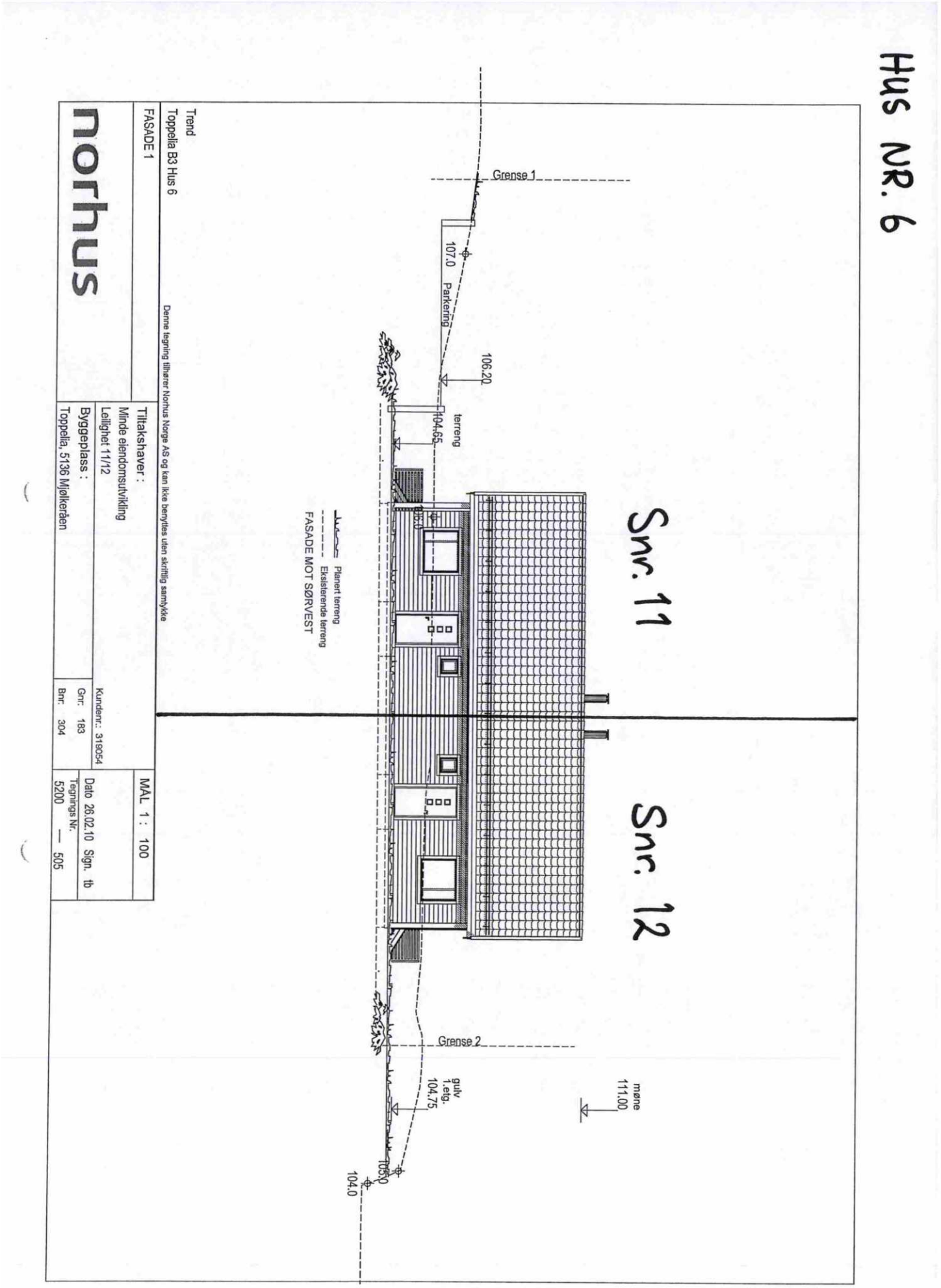
Gnr: 183
Bnr: 304

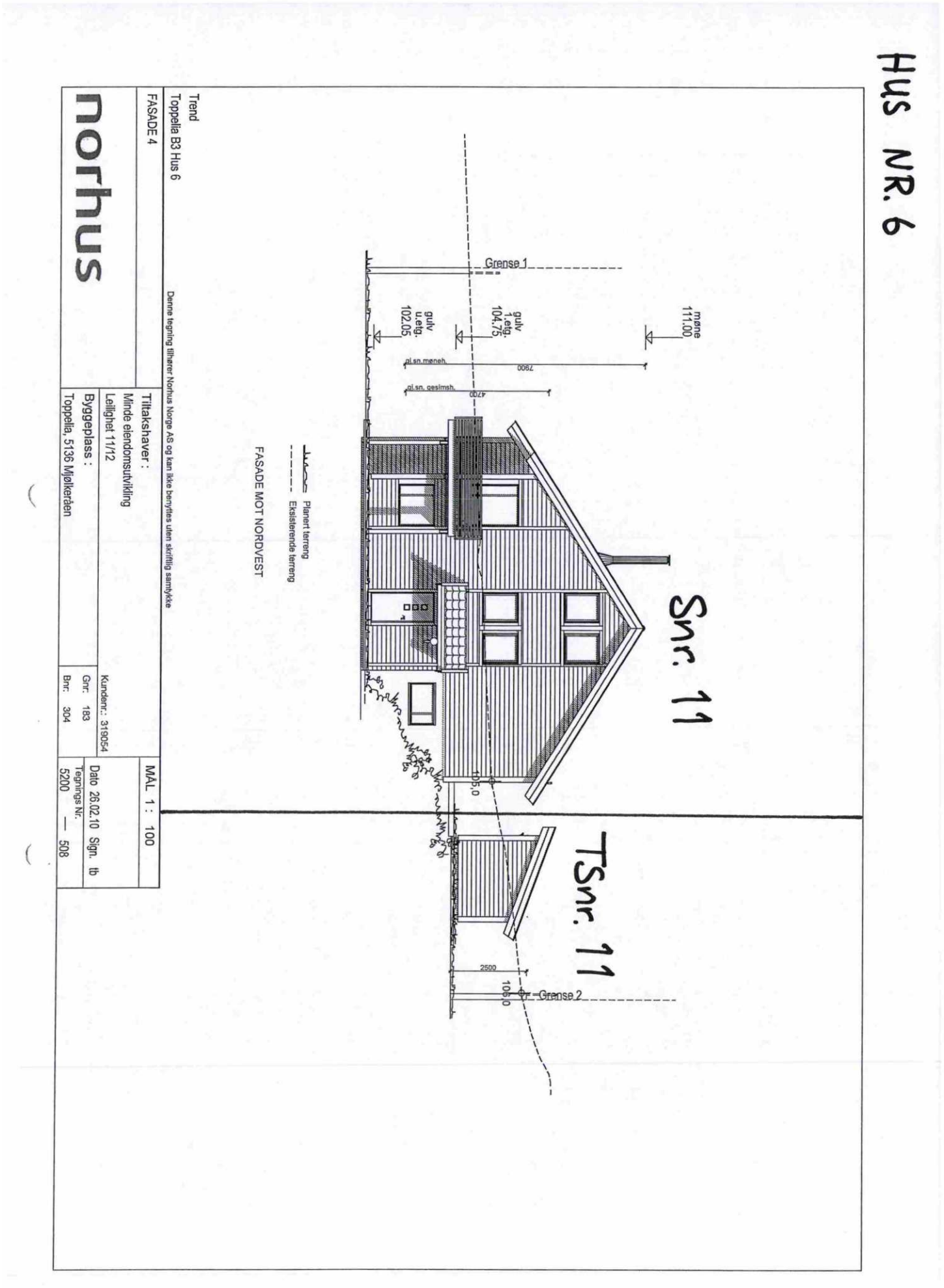
MÅL 1 : 100

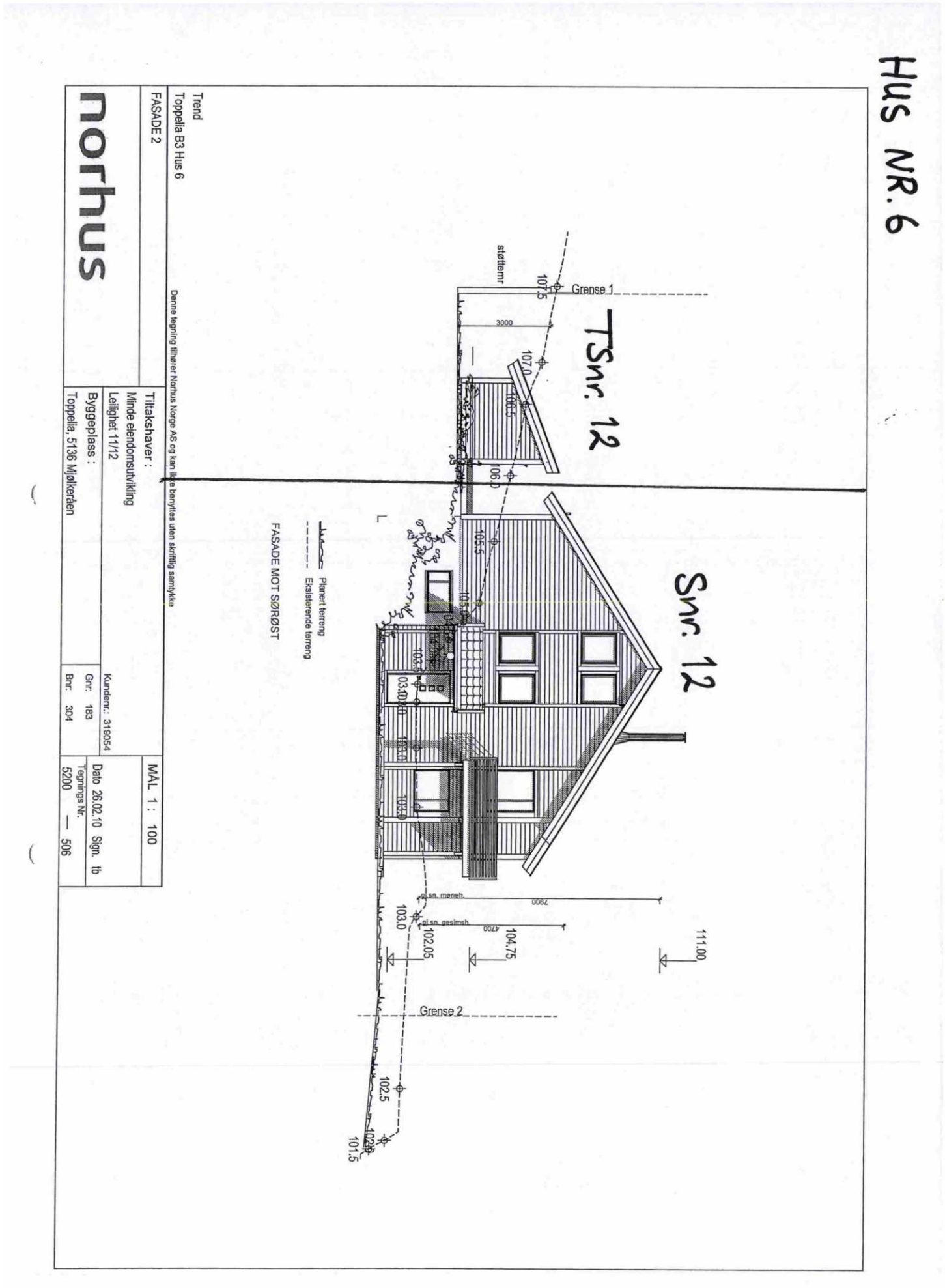
Dato 19.01.10 Sign. TB

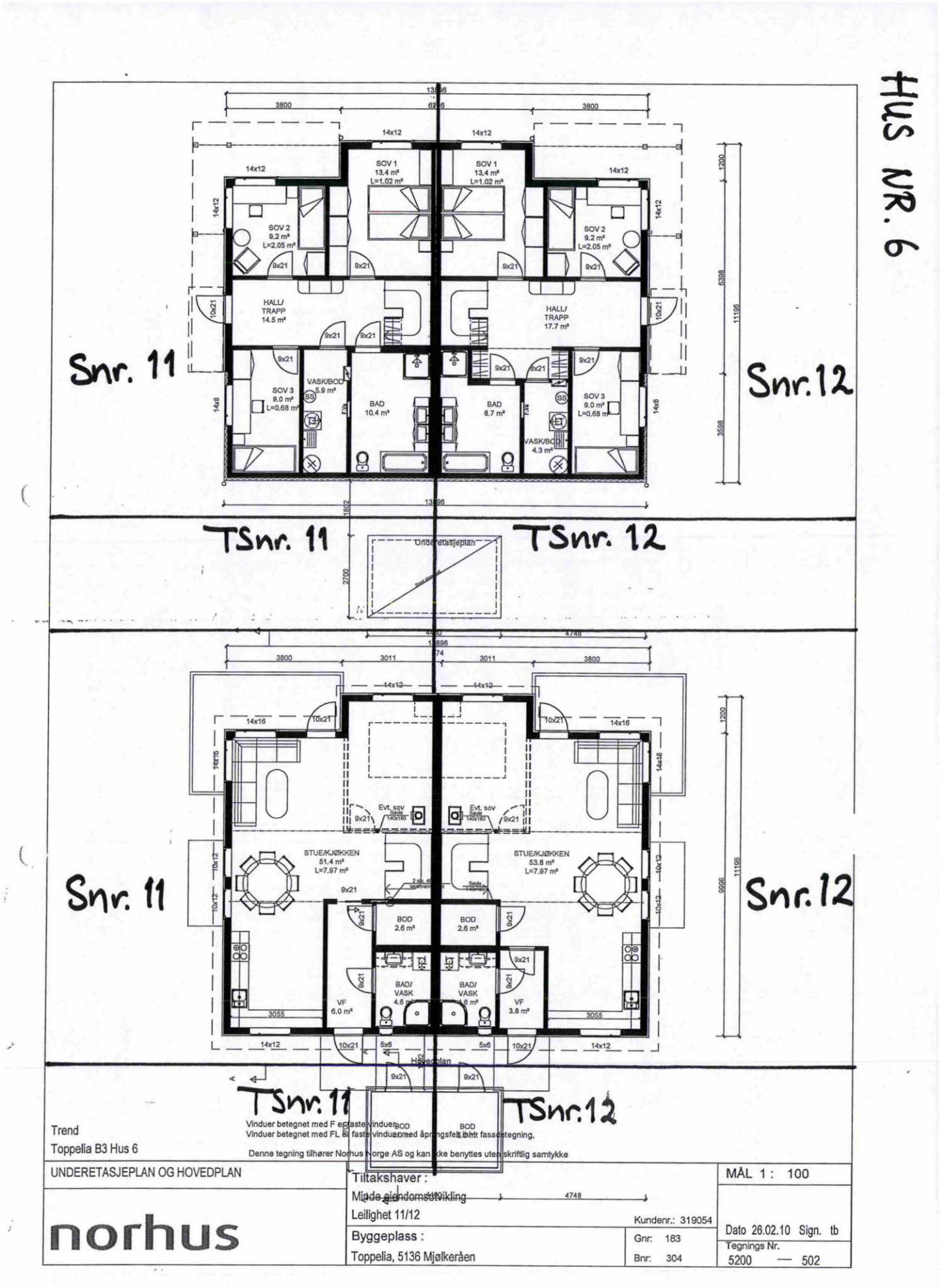
Tegnings Nr.
0002 — 501


HUS NR. 6
Snr. 12
Snr. 11
møne 111.00
gulv 1.etg. 104.75
gulv u.etg. 102.05
Grense 1
Grense 2
4400
106.20
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT NORDØST
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Trend
Toppelia B3 Hus 6
FASADE 3
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 11/12
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319054
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 26.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5200 — 507
norhus


HUS NR. 6
Snr. 11
Snr. 12
Grense 1
Grense 2
107.0 Parkering
106.20
104.65 terrering
gulv 1.etg. 104.75
møne 111.00
105.0
104.0
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT SØRVEST
Trend
Toppelia B3 Hus 6
FASADE 1
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 11/12
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319054
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 26.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5200 — 505

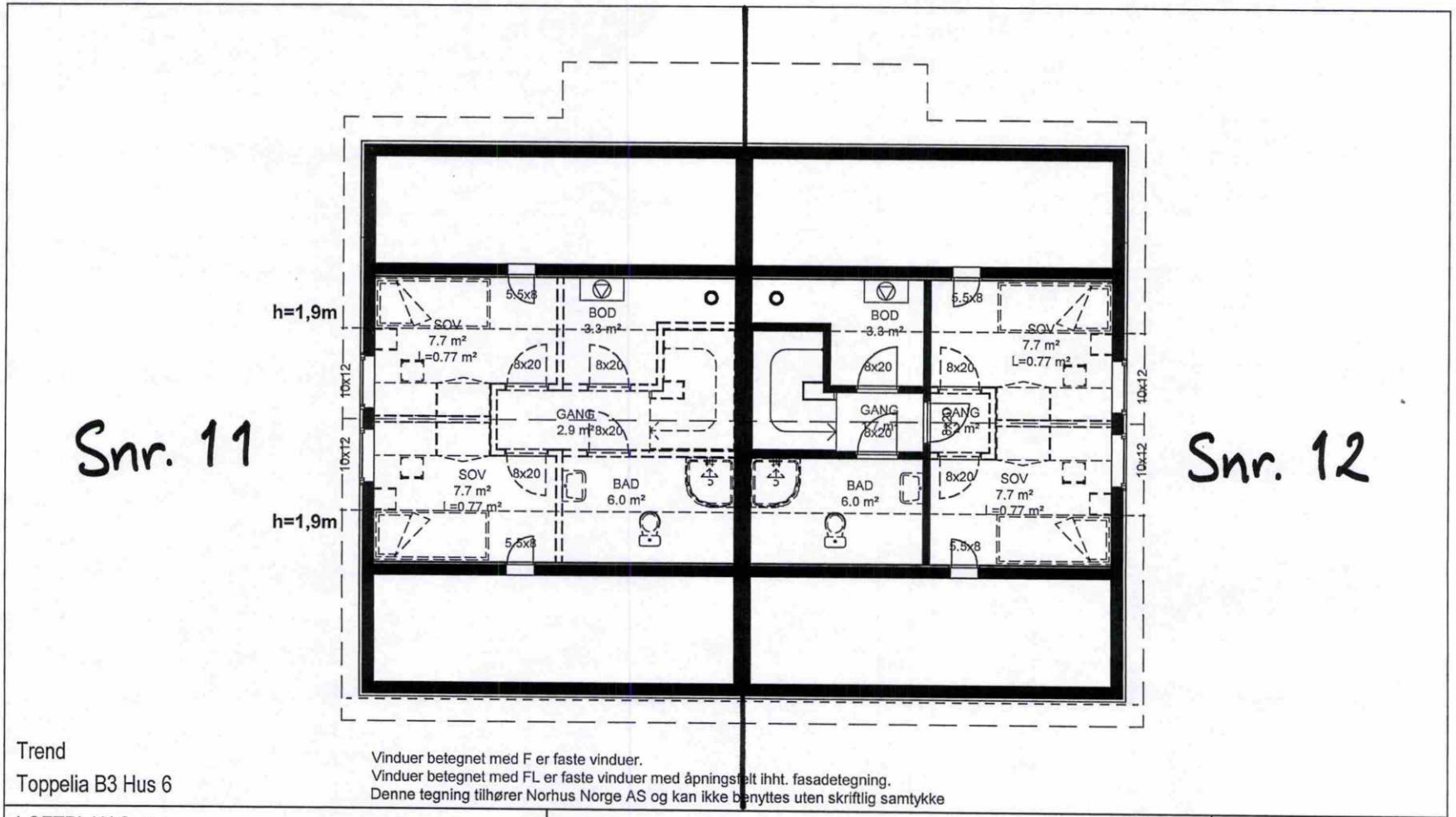

HUS NR. 6
Grense 1
gulv u.etg. 102.05
gulv 1.etg. 104.75
møne 111.00
pl.sn.møneh.
7900
pl.sn. gesimsh.
4700
Snr. 11
TSnr. 11
105.0
2500
105.0
Grense 2
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT NORDVEST
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Trend
Toppelia B3 Hus 6
FASADE 4
norhus
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 11/12
Kundenr.: 319054
Byggeplass :
Toppella, 5136 Mjølkeråen
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 26.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5200 — 508


HUS NR. 6
TSnr. 12
Snr. 12
støttemr
Grense 1
Grense 2
3000
107.5
107.0
106.0
105.5
103.5
103.0
102.05
104.75
111.00
102.5
101.5
7900
4700
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT SØR/ØST
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Trend
Toppelia B3 Hus 6
FASADE 2
norhus
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 11/12
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319054
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 26.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5200 — 506


HUS NR. 6
Snr. 11
Snr. 12
TSnr. 11
TSnr. 12
Underetasjeplan
Snr. 11
Snr. 12
Hovedplan
TSnr. 11
TSnr. 12
Trend
Toppelia B3 Hus 6
Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt, hint fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
UNDERETASJEPLAN OG HOVEDPLAN
norhus
Tiltakshaver :
Leilighet 11/12
Kundenr.: 319054
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 26.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5200 — 502

Side 51 av 60
Attestert kopi av dok.nr. 2011/54560/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 15:05
Kartverket

HUS NR. 6



Trend
Toppelia B3 Hus 6

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

LOFTPLAN 2.etg.

norhus

Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 11/12
Kundenr.: 319054

Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Gnr: 183
Bnr: 304

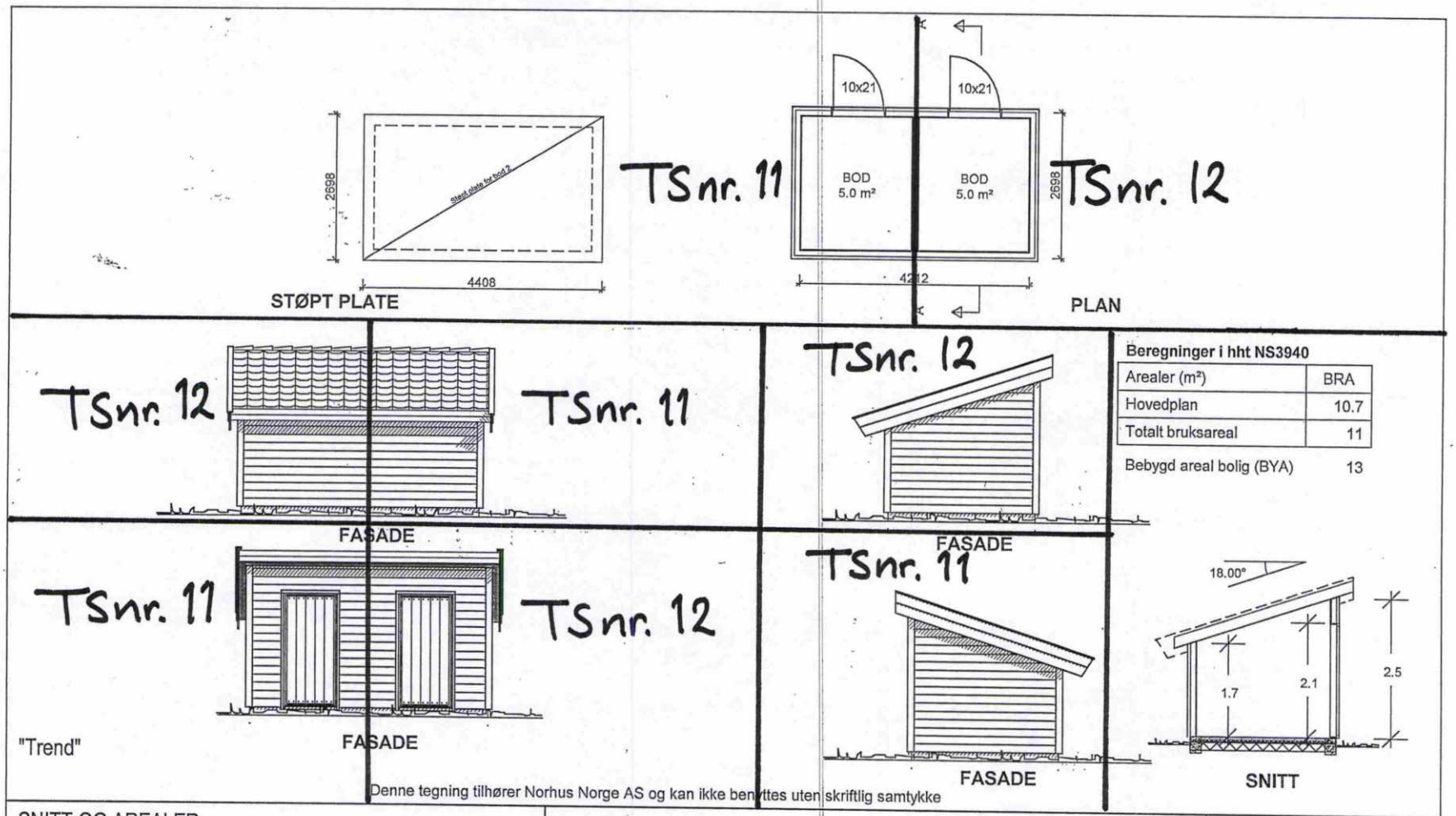
MÅL 1 : 100

Dato 26.02.10 Sign. tb

Tegnings Nr.
5200 — 503

Side 52 av 60
Attestert kopi av dok.nr. 2011/54560/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 15:05
Kartverket

BOD NR. 6 TSnr. 11 og 12



Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

norhus

Tiltakshaver :
Hauge Bygg AS

Kundenr.: 319040

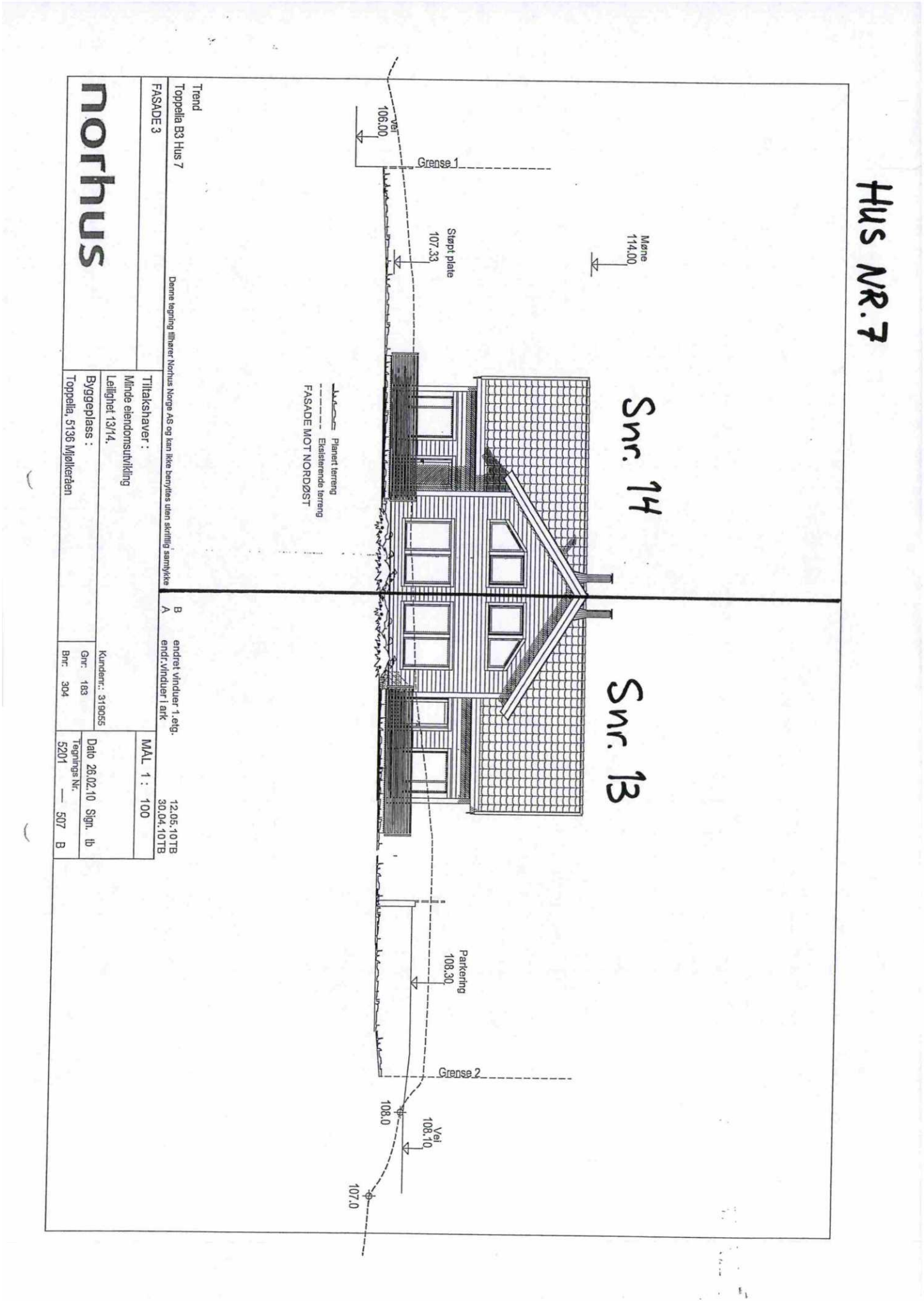
Byggeplass :
Toppelia

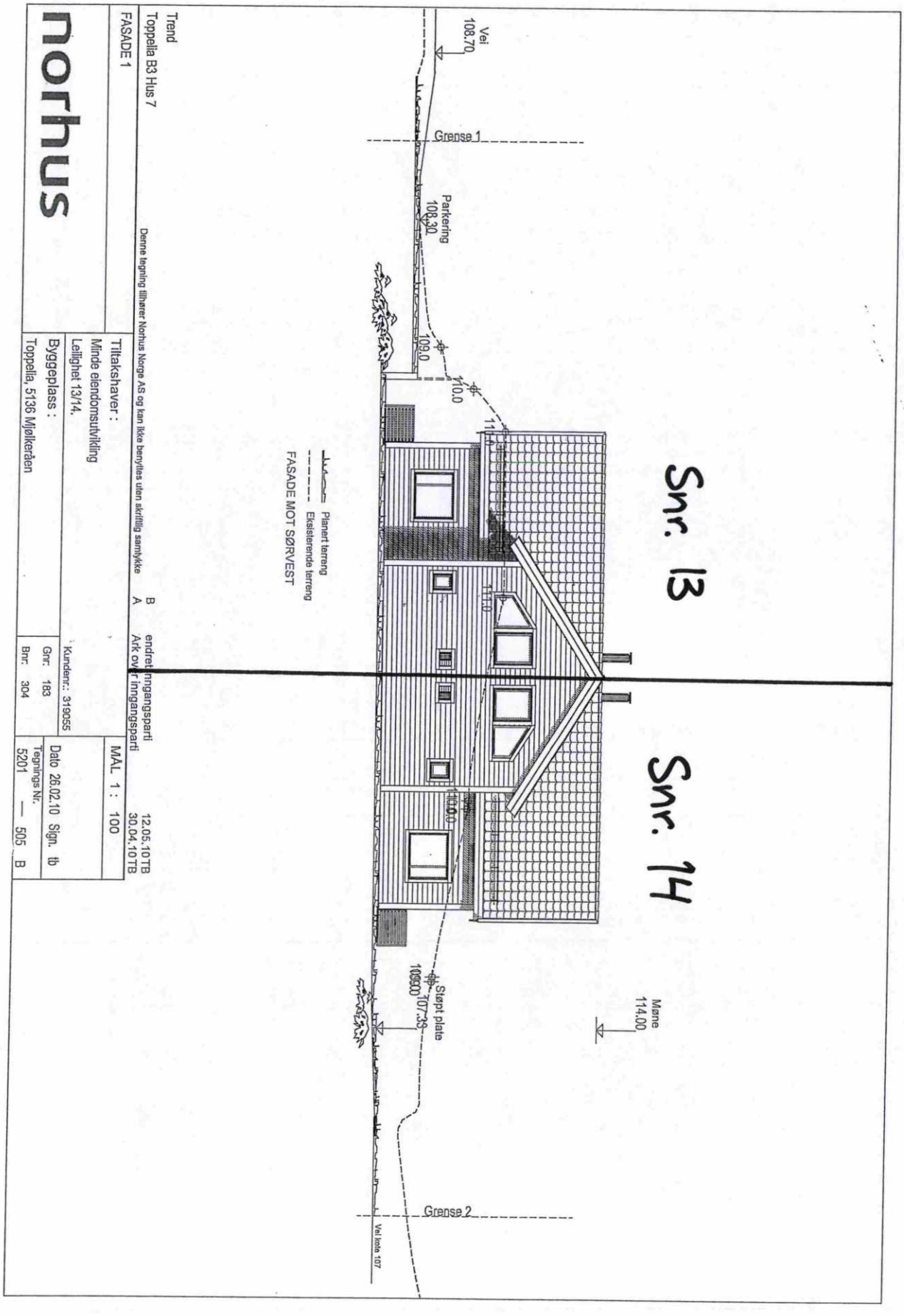
Gnr: 183
Bnr: 304

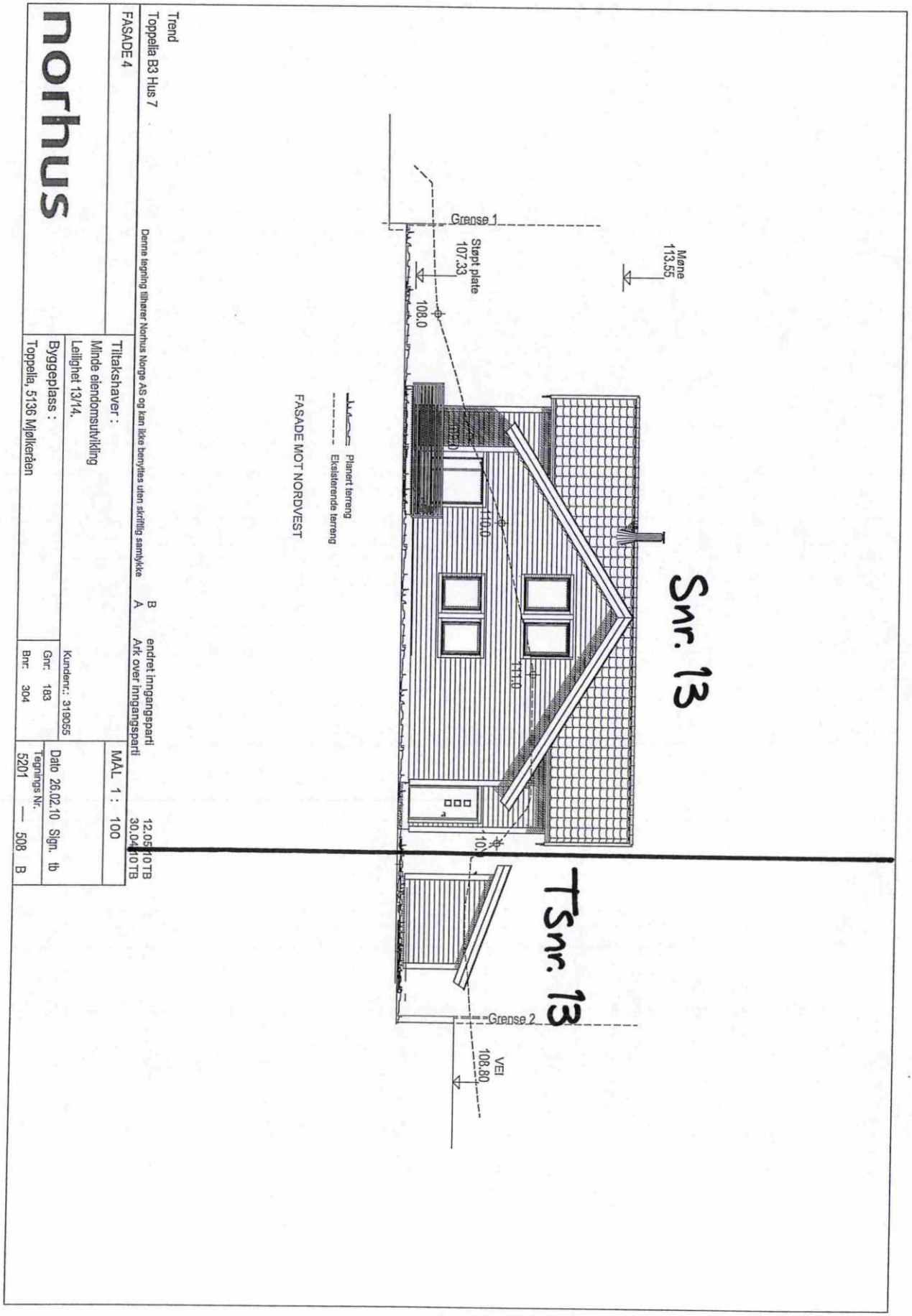
MÅL 1 : 100

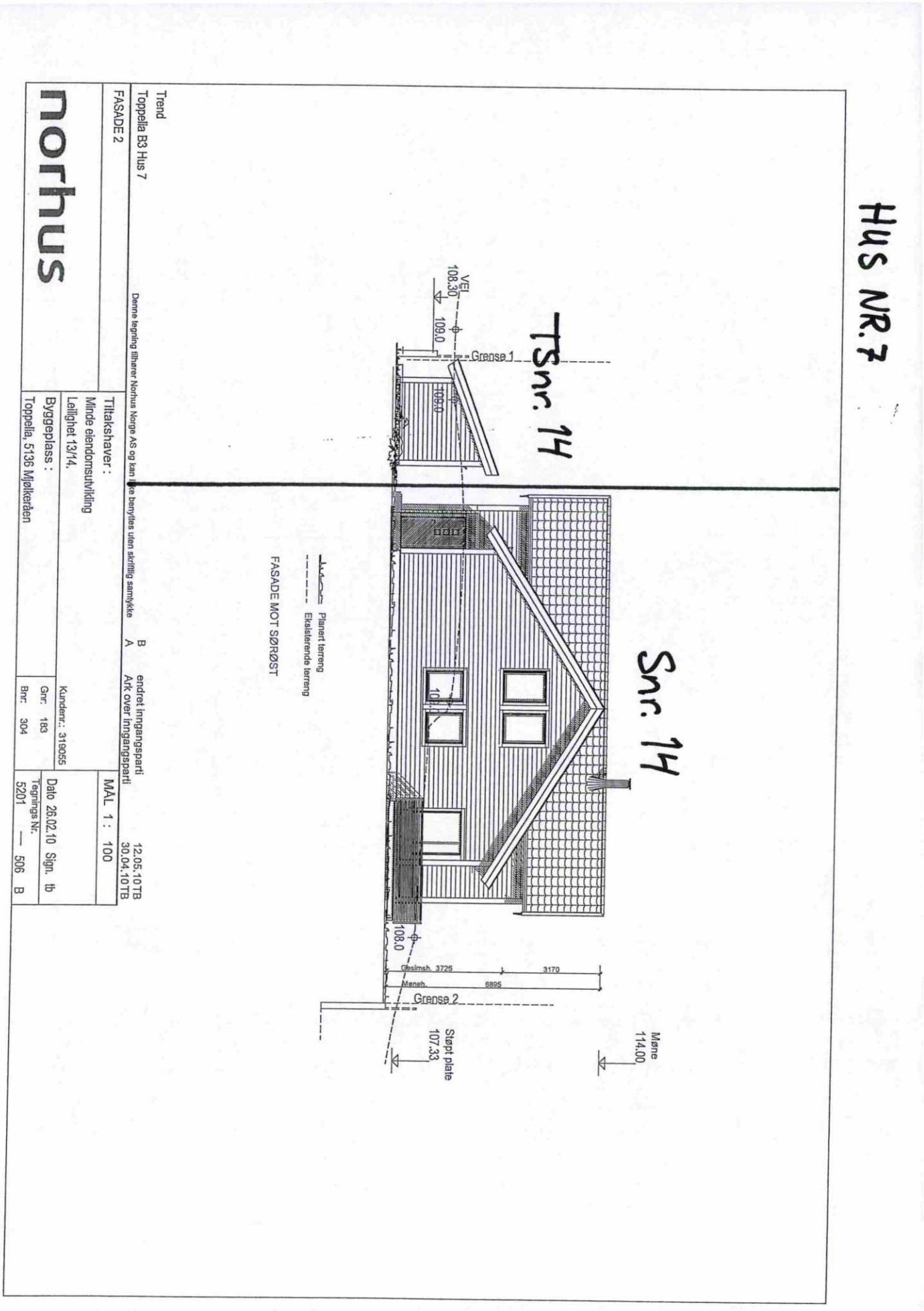
Dato 19.01.10 Sign. TB

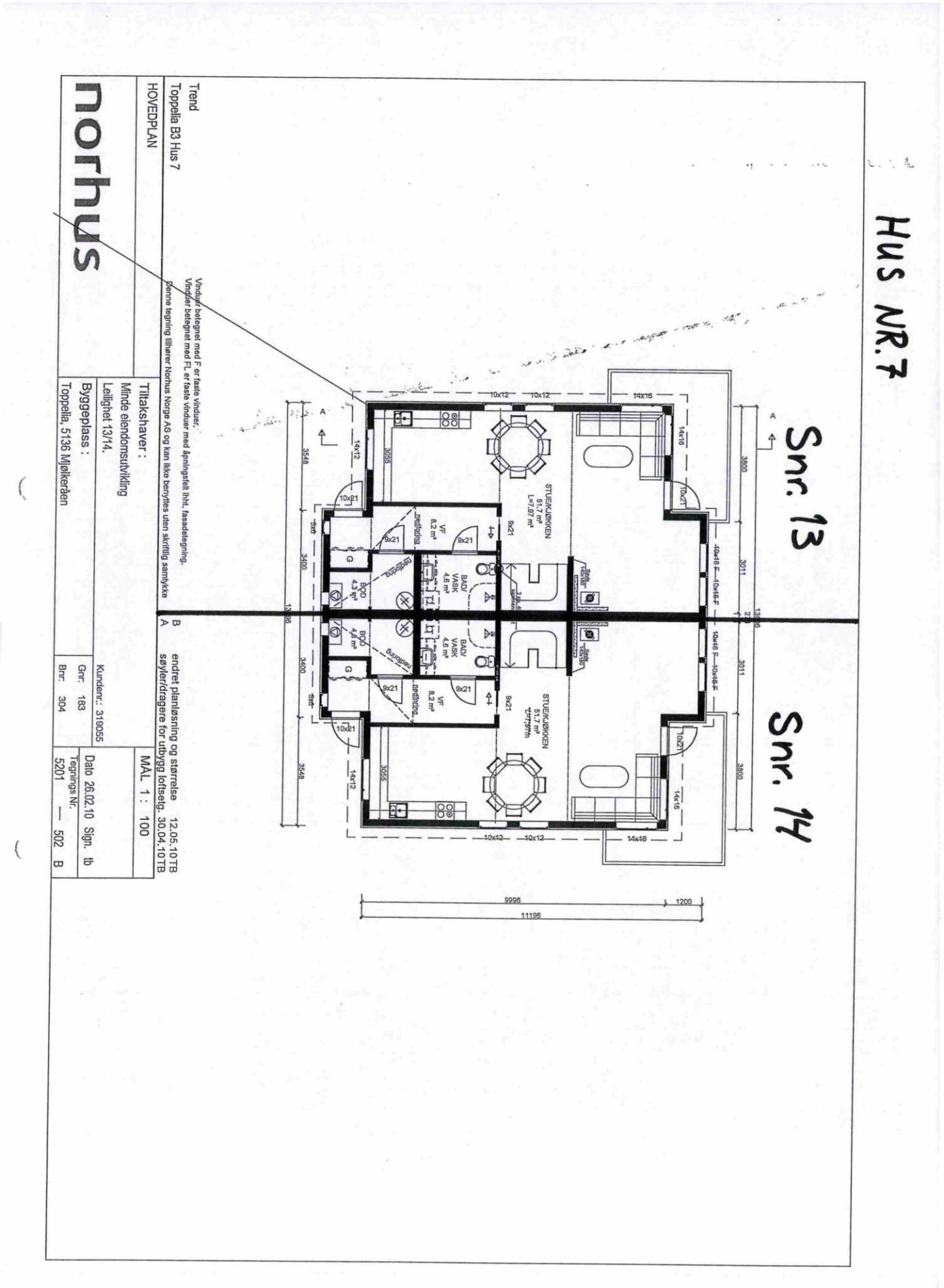
Tegnings Nr.
0002 — 501

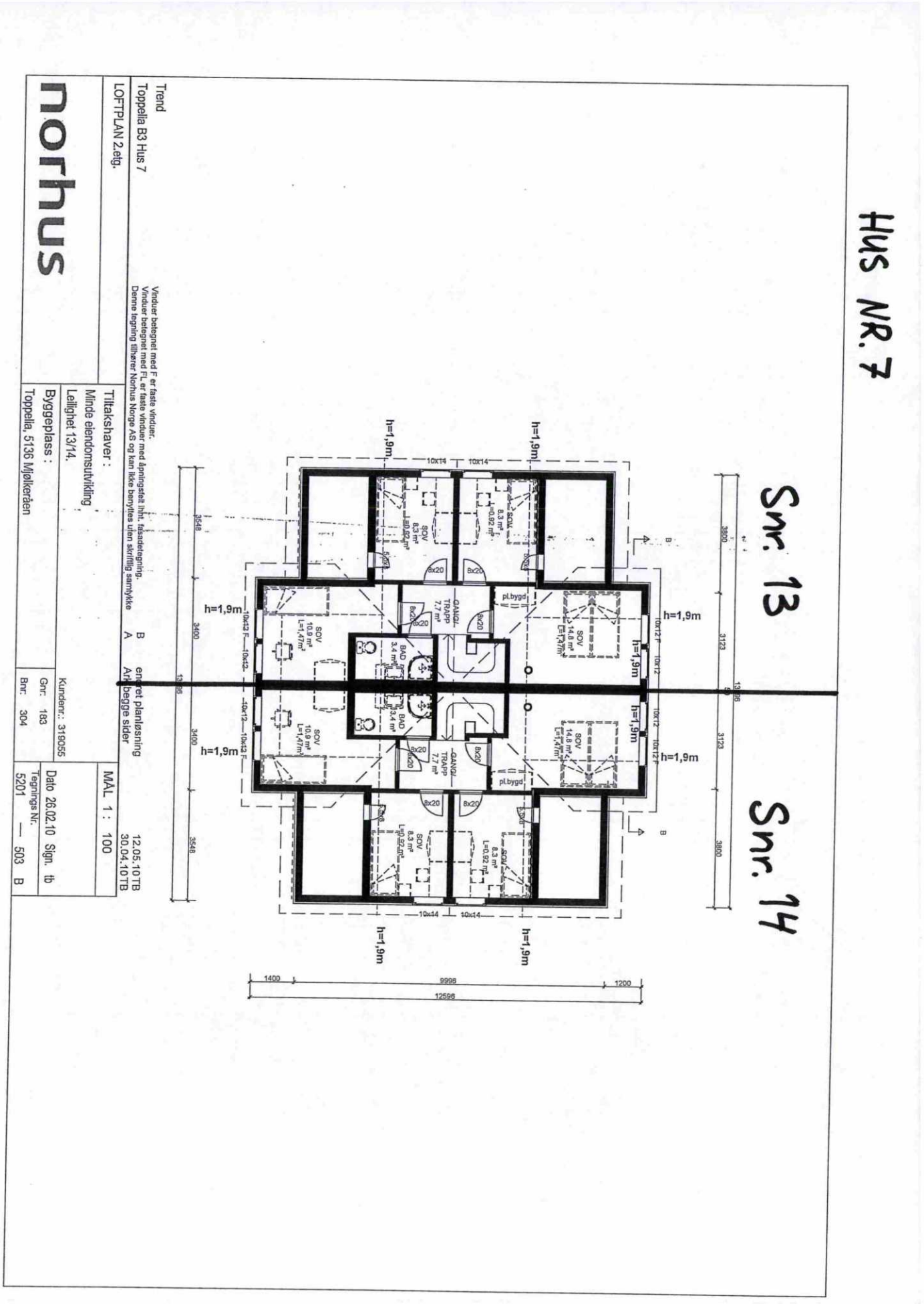

HUS NR. 7
Snr. 14
Snr. 13
Vei
106.00
Grense 1
Støpt plate
107.33
Møne
114.00
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT NORDØST
Parkering
108.30
Grense 2
108.0
Vei
108.10
107.0
Trend
Toppelia B3 Hus 7
FASADE 3
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
norhus
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 13/14,
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319055
Gnr: 183
Bnr: 304
B endret vinduer 1.etg. 12.05.10 TB
A endr.vinduer i ark 30.04.10 TB
MÅL 1 : 100
Dato 26.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5201 — 507 B


HUS NR.7
Snr. 13
Snr. 14
Vei
108.70
Grense 1
Parkering
108.30
109.0
110.0
111.0
111.0
110.0
Støpt plate
109.30
107.39
Møne
114.00
Grense 2
Vei kote 107
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT SØRVEST
Trend
Toppelia B3 Hus 7
FASADE 1
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
B endret inngangsparti 12.05.10 TB
A Ark ovf inngangsparti 30.04.10 TB
norhus
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 13/14,
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319055
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 26.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5201 — 505 B


HUS NR.7
Snr. 13
TSnr. 13
Grense 1
Grense 2
Støpt plate
107.33
108.0
Møne
113.55
110.0
111.0
VEI
108.80
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT NORDVEST
Trend
Toppelia B3 Hus 7
FASADE 4
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
B endret inngangsparti 12.05.10 TB
A Ark over inngangsparti 30.04.10 TB
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 13/14,
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319055
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 26.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5201 — 508 B


HUS NR. 7
Tsnr. 14
Snr. 14
VEI
108.30
109.0
Grense 1
109.0
108.0
Gesimsh. 3725
3170
Møneh. 6895
Grense 2
Støpt plate
107.33
Møne
114.00
Planert terreng
Eksisterende terreng
FASADE MOT SØR/ØST
Trend
Toppella B3 Hus 7
FASADE 2
norhus
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 13/14,
Byggeplass :
Toppella, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319055
Gnr: 183
Bnr: 304
B endret inngangsparti 12.05.10 TB
A Ark over inngangsparti 30.04.10 TB
MÅL 1 : 100
Dato 26.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5201 — 506 B


HUS NR. 7
Snr. 13
Snr. 14
norhus
Trend
Toppelia B3 Hus 7
HOVEDPLAN
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 13/14.
Byggeplass :
Toppelia, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319055
Gnr: 183
Bnr: 304
MÅL 1 : 100
Dato 26.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr.
5201 — 502 B
A endret planløsning og størrelse 12.05.10 TB
søyler/dragere for utbygg loftsetg. 30.04.10 TB
Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
STUE/KJØKKEN
51.7 m²
BAD/ VASK
4.6 m²
BOD
4.3 m²
VF
8.2 m²
9998
1200
11198

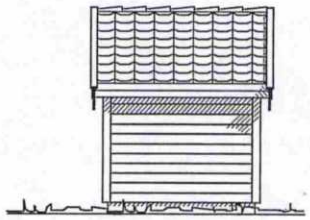

HUS NR. 7
Snr. 13
Snr. 14
norhus
Trend
Toppella B3 Hus 7
LOFTPLAN 2.etg.
Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt iht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
B 12.05.10 TB
A endret planløsning 30.04.10 TB
Arkbegge sider
MÅL 1 : 100
Tiltakshaver :
Minde eiendomsutvikling
Leilighet 13/14.
Byggeplass :
Toppella, 5136 Mjølkeråen
Kundenr.: 319055
Gnr: 183
Bnr: 304
Dato 26.02.10 Sign. tb
Tegnings Nr:
5201 — 503 B
h=1,9m
10x14
8x20
pl.bygd
GANG/ TRAPP 7,7 m²
SOV 14,8 m² L=1,47m²
SOV 10,9 m² L=1,47m²
BAD 3,4 m²
SOV 8,3 m² L=0,92 m²
10x12 F
3548
3400
3123
3800
1400
9996
1200
12596

Side 59 av 60
Attestert kopi av dok.nr. 2011/54560/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 15:05
Kartverket

BOD NR. 7 TSnr. 13

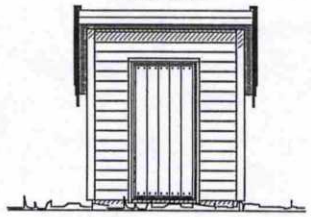


STØPT PLATE

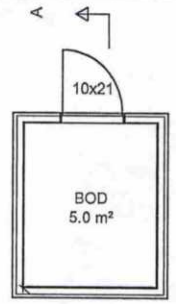


FASADE

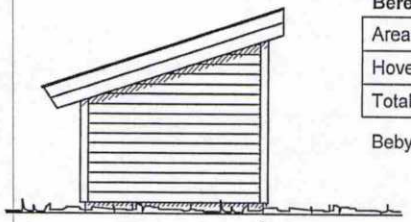
TSnr. 13



FASADE



PLAN

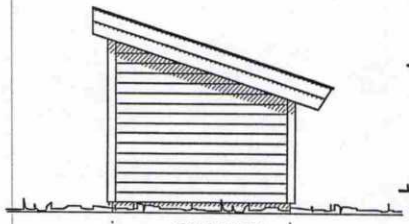


FASADE

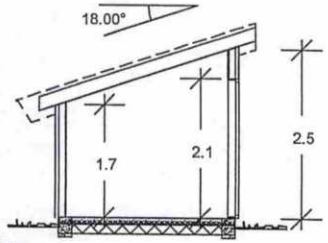
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	5.0
Totalt bruksareal	5

Bebygd areal bolig (BYA) 7



FASADE



SNITT

"Trend"
Bod 1

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

norhus

Tiltakshaver :
Hauge Byggn AS

Kundenr.: 319040

Byggeplass :
Toppelia

Gnr: 183
Bnr: 304

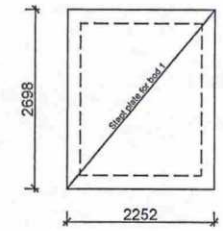
MÅL 1 : 100

Dato 19.01.10 Sign. TB

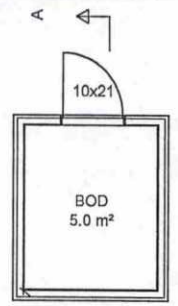
Tegnings Nr.
0001 — 501

Side 60 av 60
Attestert kopi av dok.nr. 2011/54560/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 15:05
Kartverket

BOD NR. 8 TSnr. 14

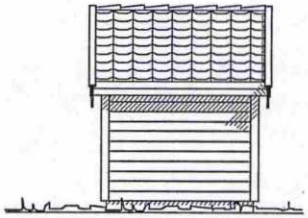


STØPT PLATE

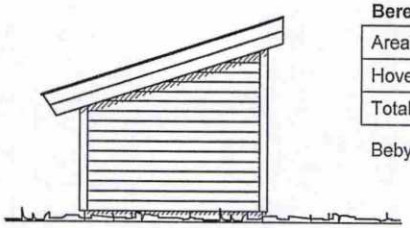


PLAN

TSnr. 14



FASADE

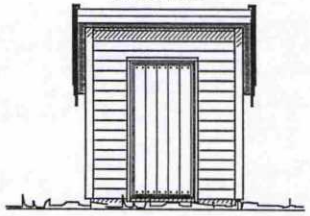


FASADE

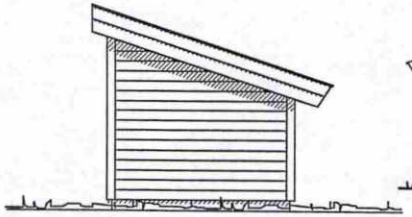
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	5.0
Totalt bruksareal	5

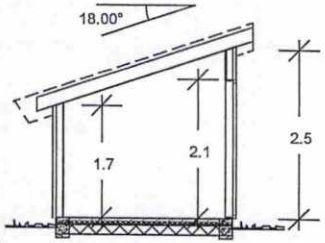
Bebygd areal bolig (BYA) 7



FASADE



FASADE



SNITT

"Trend"
Bod 1

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER	Tiltakshaver : Hauge Byggn AS Kundenr.: 319040	MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : Toppelia Gnr: 183 Bnr: 304	Dato 19.01.10 Sign. TB Tegnings Nr. 0001 — 501

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skinflorbakkane 61, 5136 Mjølkeråen
Gnr. 183, Bnr. 304, Snr. 12, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Øyvind Olsen Rydland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 416 48 121

E-post: oyvind.rydland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
