PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

VARDANE 15 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

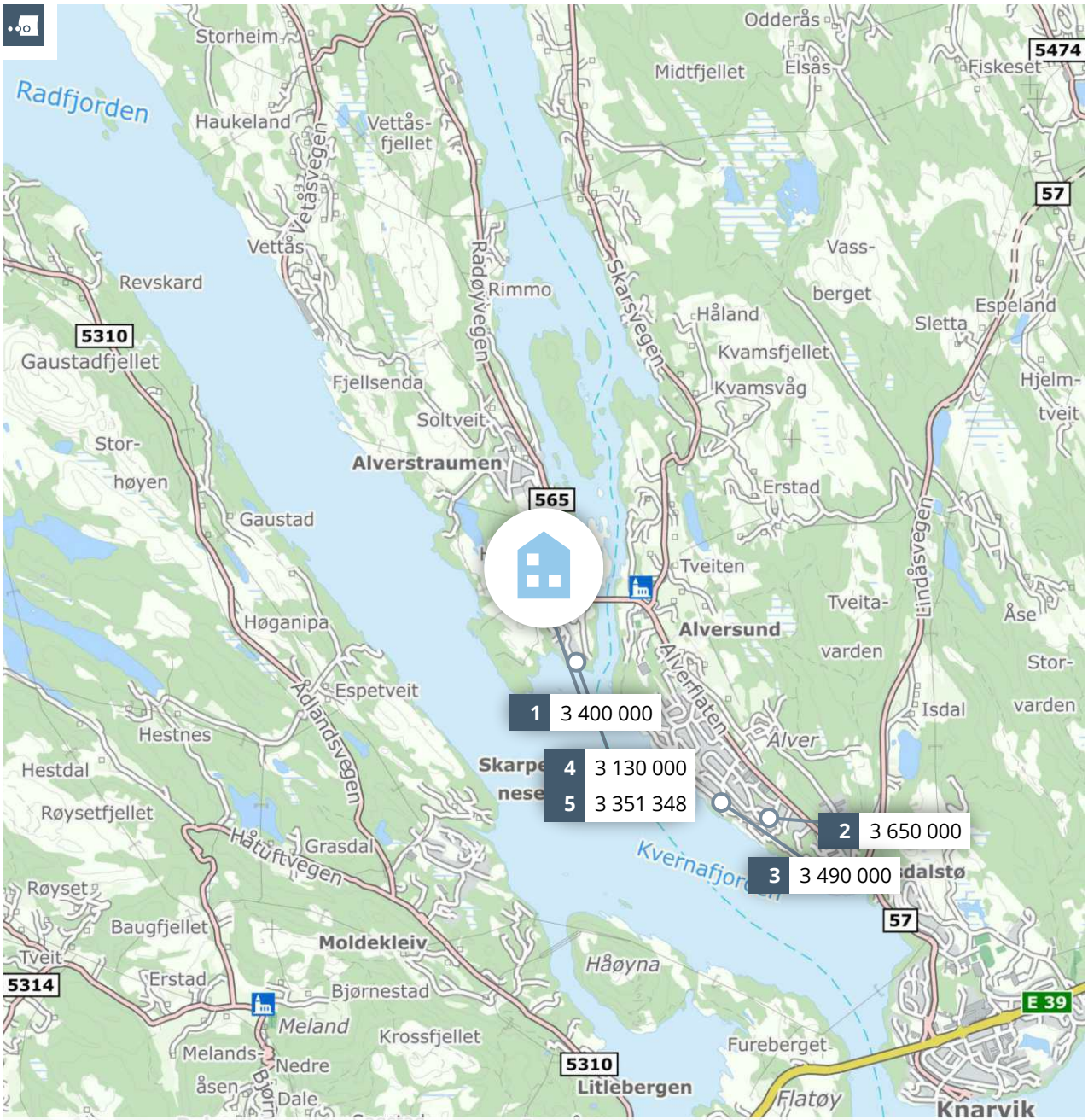
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VARDANE 15 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 14.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: John Nicko Lampe.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Vardane 15 C, 5911 ALVERSUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 134 BNR 361 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS SOLTVEIT

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	26 786
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	2 261
Formue	-
Soverom	4
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vardane 50 128 m² 2000 1. etg 3 sov	30.01.2019	3 500 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**26 563**
2	Stølen 33 A 100 m² 2005 1. etg 2 sov	24.04.2025	3 290 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**36 500**
3	Brørakastet 3 C 103 m² 2003 2. etg 3 sov	15.11.2024	3 490 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**33 883**
4	Vardane 161 38 m² 2025 3. etg 1 sov	05.06.2026	3 150 000	**3 130 000**	0	3 130 000	**82 368**
5	Vardane 161 40 m² 2025 3. etg 1 sov	14.04.2026	2 990 000	**3 350 000**	1 348	3 351 348	**83 784**

Flott 5-roms leilighet over to plan med balkong, separat bad og vaskerom. Leiligheten kan skilte med kvaliteter som totalrenovert bad fra 2019, fire romslige soverom, to parkeringsplasser og mulighet for å åpne montere peis.

Kort fortalt:
- Balkong på 8 kvm med gode solforhold
- To parkeringsplasser
- Separat vaskerom med direkte tilkomst utenfor døren
- Sentralstøvsuger
- Ekstern bod med utvendig tilkomst
- 6 min gange til busstopp Hillandshøyden
- 4 min med bil til dagligvare på Kiwi Ikenberget
- Gangavstand til barnehage og barneskole
- 11 min med bil til Knarvik senter med et bredere servicetilbud

Innhold:
2.etg: gang, to soverom, bad, stue/kjøkken og vaskerom
3.etg: loftstue, trapperom, to soverom og bod

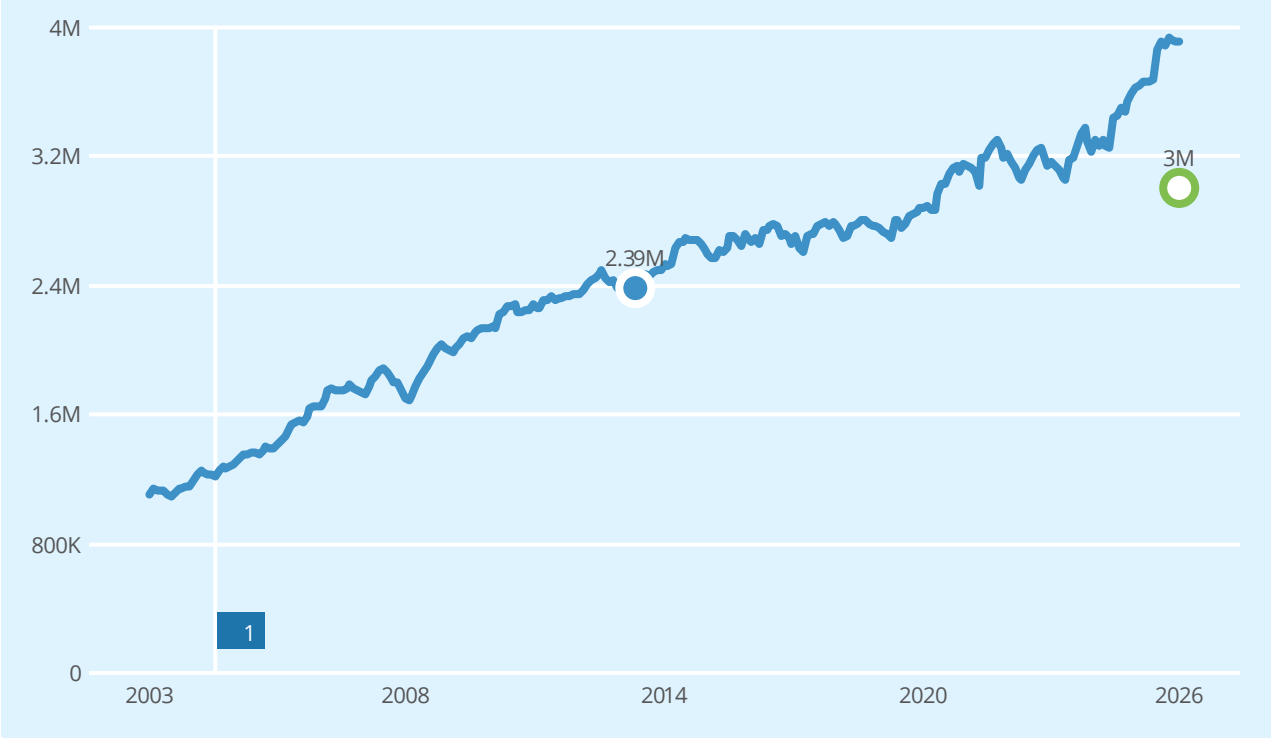
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.01.2014	18.02.2014	28.04.2014	2 390 000	2 390 000	-	2 390 000	2
16.11.2004		16.11.2004	-	1 290 000	-	1 290 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeks gjenspeiler trolig ikke markedets betalingsvilje for dette objektet.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 5911 ALVERSUND nå

1
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 396 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

Leiligheter solgt i 5911 ALVERSUND siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

3.5M
3 386 000 Salgspris i snitt
3 187 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 6.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

52 791 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
51 700 ALVER kommune i snitt siste 6 mnd

26 786 Vardane 15 C Totalpris 3 000 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vardane 15 C, 5911 ALVERSUND

ALVER kommune

gnr. 134, bnr. 361, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1701 **Eiendomsverdi ref nr:** PA2143

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

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.

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 plan, tilhørende sameie med tilsammen 4 boligseksjoner.

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp, snøfangere.
Liggende, dobbelfalset trekledning.
Lufting i raft og det er montert insektsnetting.
Det var ikke tilkomst til nedre kant av kledning grunnet terrasseområdet.
Det var tilkomst på yttervegg ved vaskerom. Det ble ikke bekreftet at det er montert musebånd/ musetetting i nedre kant,
Innredet loftsrom (A-takstoler).
Tilkomst til kneloft fra bod og det ene soverommet.
Saltak bygget med ikke-bærende undertak.
Synlig lufting i raft.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Lufteventiler i vinduer,
Ytterdør i trevirke med isolert glassfelt.
Dør i trevirke til vaskerom.
Dørene åpner og lukker fint og er beskyttet av overbygg.
Utgang til altan, 7,71 m², fra stue.
Terrassebord som dekke.
Luftet stående trekledning med avrundet toppbord.
Rekkverkshøyde: 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv,
Malte platevegger.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.
Brannslukkingsapparat på det største soverommet.
Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater.
innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper.
Mindre
hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt
misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

3. etadje/ loft.
Laminat på gulv.
Malte platevegger. Panel i skråhimlinger. Platede horisontalhimlinger med tradisjonell belysning-
2. etasje
Trebjelkelag mellom etasjene.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Det er ikke montert ildsted i leiligheten, men det er opplegg for ildsted.
Malt tretrapp med åpne trinn.
Det er ikke montert håndløper i trappen.
Rekkverkshøyde ved trapp i loftsetasje: 90 cm.
Profilerte fyllingsdører.
Sentralstøvsuger.
Beholder for sentralstøvsuger, montert på vaskerom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 2019 med domumentert utførelse.
Baderomsplater på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.

Gulvbelegg/ membran ført opp langs vegger, bak dørlistverk og opp mot dørterskel.
Ca. 15 mm fall fra dør til dusjkabinett (måleavstand: ca. 2,1 meter).
Varmekabler i gulv.
Ikke tilkomst grunnet dusjkabinett.
Håndvask med underskap. Speilskap med belysning over vask.
Opplegg for vaskemaskin. Dobbel stikkontakt over opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett, vegghengt wc (drenshull under wc).
Åpningsvindu på bad.
Godt mekanisk avtrekk i himling på bad.
Tilluft under dør.
Eier ønsket ikke hulltaking.

Vaskerom (utvendig tilkomst).
Malte platevegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning (det er ikke montert deksel, ref. taklampe)
Gulvbelegg (fra byggeår), ført opp langs vegger, og under dørterskel (ca. 10 cm).
Ca. 10 mm fall fra dør til området ved sluk (vaskemaskin sperret for direkte måling.

Plastsluk mellom vaskemaskin og varmtvannstank.
Belegg klemt under synlig klemring.
Slukområdet fra byggeåret, 2005.
Vaskerommet er innredet med vaskeomaskin, varntvannstank,

Beskrivelse av eiendommen

rørsksap, beholder for sentralstøvsuger. Brettebenk, skap og skuffer.
3 doble stikkontakter på vaskerom.
Åpningsvindu med luftedpalte.
Brannslange.
Naturlig ventilasjonsavtrekk via luke i vegg.
Tilluft via luftespalte i åpningsvindu.
Eier ønsket ikke hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Under/ overskap (høyskap).
Laminerte benkeplater, dobbel kjøkkenvask i stål.
3 doble stikkontakter over benkeplater. Belysning og dobbel stikkontakt under overskap. Nevnt belysning virket ikke.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ frys (kombiskap). Mikroovn.

Åpningsvinduer.
Laminat på gulv. Platehimling med tradisjonell belysning og et ubenyttet lampepunkt (deksel i himling).
Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue og lufteventiler i åpningsvinduer.
Belysning ved ventilasjon virket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg på vaskerom.
Plastrør. Kursfortegnelse.
Kobberrør med plastkappe (ved varmtvannstank).
Hovedstoppekran i skapet.
Drenshull i vegg under skapet.

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
CTC Ferroterm varmtvannstank, 194 liter,fra 2005, montert på vaskerom.
Sikringsskap innfelt i vegg i gang.
Automatsikringer.
Strømmåler i skapet.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.
Grunnmur i betong.
Forstøtningsmurer inngår ikke i standardens primære vurderingsomfang etter NS 3600, men kommenteres der det observeres forhold som kan ha betydning for konstruksjonssikkerhet, stabilitet eller tilstand, herunder ved tegn til svekkelser, deformasjoner eller avvik fra forventet funksjon.

Anbefales å utbedre forstøtningsmurer.

Det er ikke angitt kostnadsestimat for anbefalte tiltak. Årsaken er at endelig Kneloft. av nødvendige arbeider ikke kan fastslås på grunnlag av visuell befaring alene. Tiltaket vil være avhengig av nærmere vurdering av konstruktiv oppbygging, fundamentering, grunn- og dreneringsforhold, stabilitet, adkomstforhold samt valg av teknisk løsning. Kostnader vil derfor kunne variere betydelig. Eventuelle prisangivelser uten slik avklaring vil være beheftet med stor usikkerhet og kan virke misvisende. Endelig kostnad må fastsettes gjennom innhenting av konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører.

Boligen er bygget i skrånende terreng. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

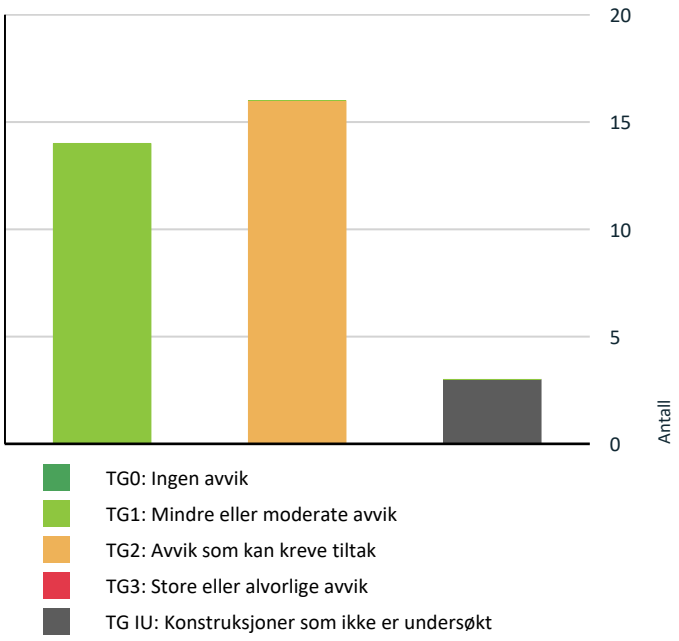
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (utvendig tilkomst). > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (utvendig tilkomst). > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (utvendig tilkomst). > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Standard
Opprinnelig standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tekket med betongtakstein.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp, snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Liggende, dobbelfalset trekledning.
Lufting i raft og det er montert insektsnetting.
Det var ikke tilkomst til nedre kant av kledning grunnet terrasseområdet.
Det var tilkomst på yttervegg ved vaskerom. Det ble ikke bekreftet at det er montert musebånd/ musetetting i nedre kant,

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Musebånd i nedre kant av kledning er ikke bekreftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales musebånd i nedre kant av kledning i hele konstruksjonen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Innredet loftsrom (A-takstoler).
Tilkomst til kneloft fra bod og det ene soverommet.
Saltak bygget med ikke-bærende undertak.
Synlig lufting i raft.



Tilkomst, kneloft fra soverom







TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Innredet loftsrom.
Tilkomst til isolerte kneloft/ lagringsloft via knevegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen fremstår som solid og uten synlige skader ut fra det som er tilgjengelig for inspeksjon. På grunn av bygningens alder anbefales det likevel jevnlig ettersyn av takkonstruksjonen, særlig med tanke på fuktpåvirkning, eventuelle setninger, samt slitasje i skjøter og forbindelser. Eventuelle tiltak må vurderes dersom det avdekkes tegn til råte, svekkelser eller lekkasjer ved senere kontroller.
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Alderen på konstruksjonen innebærer imidlertid økt risiko for skjulte svakheter som ikke er synlige ved enkel visuell kontroll. Dette kan medføre behov for vedlikehold eller reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Kneloft.



Stuevinduer sett fra altan.



Kneloft.



Kjøkkenvindu sett fra altan.



Kneloft.



Kjøkkenvindu.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Lufteventiler i vinduer,

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder/ slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag, men vinduene er av eldre dato (fra byggeåret 2005). Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering av boligen, vil det være naturlig å vurdere utskifting av vinduer.

Vinduer, 3. etasje

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Lufteventiler i vinduer,
Velux skråtakvindu

Tilstandsrapport



Velux skråtakvindu på loft/ 3. etasje.



Velux skråtakvindu på loft/ 3. etasje.



Velux skråtakvindu på loft/ 3. etasje.



Soveromsvindu på loft

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i trevirke med isolert glassfelt.
Dør i trevirke til vaskerom.
Dørene åpner og lukker fint og er beskyttet av overbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen.



Ytterdør (venstre) og dør til vaskero



Innside dør til vaskerom.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Altandør med isolerglass i trekarmer med høy brystning.
Døren åpner, lukker og låser fint.



Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til altan, 7,71 m², fra stue.
Terrassebord som dekke.
Luftet stående trekledning med avrundet toppbord.
Rekkverkshøyde: 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løpende, kontinuerlig vedlikehold må alltid påregnes.
Dettte inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse, 10,81 m², ved hovedinngang.
Terrassebord som dekke.
Treskillevegg mot nabo

Liten trapp til området med belegningsstein.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulv,
Malte platevegger.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.
Brannslukkingsapparat på det største soverommet.
Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater. innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

3. etadje/ loft.
Laminat på gulv.
Malte platevegger. Panel i skråhimlinger. Platede horisontalhimlinger med tradisjonell belysning-



Tilstandsrapport



Dører til soverom, loft.
Dør til høyre tar i terskel.



Dørlister bør festes bedre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

2. etasje
Trebjelkelag mellom etasjene.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Loft
Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke montert ildsted i leiligheten, men det er opplegg for ildsted.



Lecapipe i 3. etasje/ loftsetasje.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med åpne trinn.
Det er ikke montert håndløper i trappen.
Rekkverkshøyde ved trapp i loftsetasje: 90 cm.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å justere dør.
Konsekvenser av å ikke justere innerdør er økende slitasje, dårlig funksjon, og mulig skade på både dør, karm og gulv.



Dør mellom stue og gang.



Dør mellom stue og gang: Døren tar i terskel



Dører til soverom, loftsetasje.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Sentralstøvsuger.
Beholder for sentralstøvsuger, montert på vaskerom.



Beholder for sentralstøvsuger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2019 med domumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg/ membran ført opp langs vegger, bak dørlistverk og opp mot dørterskel.
Ca. 15 mm fall fra dør til dusjkabinett (måleavstand: ca. 2,1 meter).
Varmekabler i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ikke tilkomst grunnet dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speilskap med belysning over vask. Opplegg for vaskemaskin. Dobbel stikkontakt over opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett, vegghengt wc (drenshull under wc). Åpningsvindu på bad.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk i himling på bad.
Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier ønsket ikke hulltaking.

2. ETASJE > VASKEROM (UTVENDIG TILKOMST).

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte platevegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning (det er ikke montert deksel, ref. taklampe)

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men vaskerommet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

2. ETASJE > VASKEROM (UTVENDIG TILKOMST).

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg (fra byggeår), ført opp langs vegger, og under dørterskel (ca. 10 cm).
Ca. 10 mm fall fra dør til området ved sluk (vaskemaskin sperret for direkte måling.

2. ETASJE > VASKEROM (UTVENDIG TILKOMST).

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk mellom vaskemaskin og varmtvannstank.
Belegg klemt under synlig klemring.
Slukområdet fra byggeåret, 2005.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sluk og membran er fra byggeår (2005) og har en alder på rundt 21 år. Våtromskomponenter har begrenset levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt i tettesjikt og sluk med alderen. Forholdet vurderes som aldersbetinget slitasje uten påviste skader, men med behov for økt oppfølging.

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og tilstøtende områder, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. Oppgradering/rehabilitering må påregnes på sikt.



Plastsluk.



Plastsluk.

2. ETASJE > VASKEROM (UTVENDIG TILKOMST).

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med vaskeomaskin, varntvannstank, rørsksap, beholder for sentralstøvsuger. Brettebenk, skap og skuffer.
3 doble stikkontakter på vaskerom.
Åpningsvindu med luftedpalte.
Brannslange.

2. ETASJE > VASKEROM (UTVENDIG TILKOMST).

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjonsavtrekk via luke i vegg.
Tilluft via luftespalte i åpningsvindu.

2. ETASJE > VASKEROM (UTVENDIG TILKOMST).

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier ønsket ikke hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Under/ overskap (høyskap).
Laminerte benkeplater, dobbel kjøkkenvask i stål.
3 doble stikkontakter over benkeplater. Belysning og dobbel stikkontakt under overskap. Nevnt belysning virket ikke.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ frys (kombiskap). Mikroovn.

Åpningsvinduer.
Laminat på gulv. Platehimling med tradisjonell belysning og et ubenyttet lampepunkt (deksel i himling).





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue og lufteventiler i åpningsvinduer.
Belysning ved ventilasjon virket.









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg på vaskerom.
Plastrør. Kursfortegnelse.
Kobberrør med plastkappe (ved varmtvannstank).
Hovedstoppekran i skapet.
Drenshull i vegg under skapet.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



Rørskap.



Drenshull.



Vannuttak på yttervegg ved vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under håndvask, bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC Ferroterm varmtvannstank, 194 liter,fra 2005, montert på vaskerom.

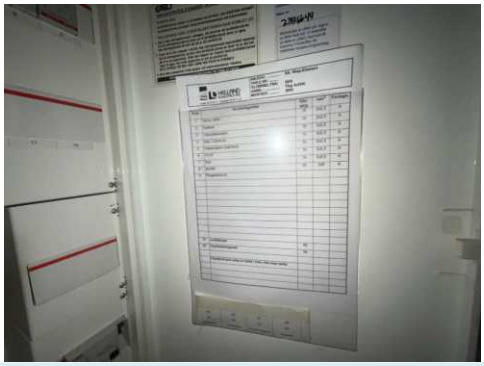
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport







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 innfelt i vegg i gang.
Automatsikringer.
Strømmåler i skapet.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Inntak og sikringsskap

1. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

Generell kommentar

Antall kurser stemmer ikke med kursfortegnelsen.
Kurs 10 og 11 er ikke merket.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.



TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Forstøtningsmurer inngår ikke i standardens primære vurderingsomfang etter NS 3600, men kommenteres der det observeres forhold som kan ha betydning for konstruksjonssikkerhet, stabilitet eller tilstand, herunder ved tegn til svekkelser, deformasjoner eller avvik fra forventet funksjon.

Anbefales å utbedre forstøtningsmurer.

Det er ikke angitt kostnadsestimat for anbefalte tiltak. Årsaken er at endelig Kneloft. av nødvendige arbeider ikke kan fastslås på grunnlag av visuell befaring alene. Tiltaket vil være avhengig av nærmere vurdering av konstruktiv oppbygging, fundamentering, grunn- og dreneringsforhold, stabilitet, adkomstforhold samt valg av teknisk løsning. Kostnader vil derfor kunne variere betydelig. Eventuelle prisangivelser uten slik avklaring vil være beheftet med stor usikkerhet og kan virke misvisende. Endelig kostnad må fastsettes gjennom innhenting av konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eiendommen har en skjev forstøtningsmur som har fått tilstandsgrad 2, og kjøper må påregne fremtidig overvåking, evt. utbedring av dreneringen.

Det er ikke angitt kostnadsestimat for anbefalte tiltak. Årsaken er at endelig Kneloft. av nødvendige arbeider ikke kan fastslås på grunnlag av visuell befaring alene. Tiltaket vil være avhengig av nærmere vurdering av konstruktiv oppbygging, fundamentering, grunn- og dreneringsforhold, stabilitet, adkomstforhold samt valg av teknisk løsning. Kostnader vil derfor kunne variere betydelig. Eventuelle prisangivelser uten slik avklaring vil være beheftet med stor usikkerhet og kan virke misvisende. Endelig kostnad må fastsettes gjennom innhenting av konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører.





Forstøtningsmur heller feil vei og det er ikke montert rekkverk på muren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i skrånende terreng. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur, anbefales

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Altan: Rekkverkshøyde: 90 cm. Dagens krav er 100 cm.
Det er ikke

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

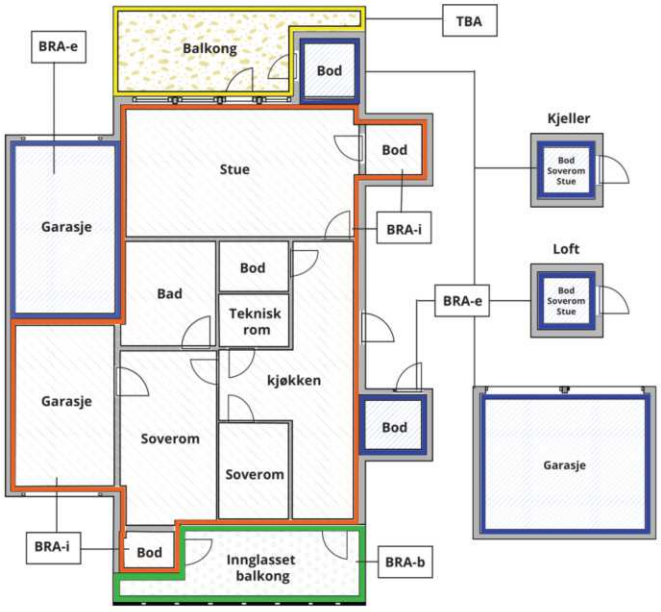
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	74	5		79	8
3. etasje	38			38	
SUM	**112**	**5**			**8**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang (inkl. trappeløp), soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, vaskerom (utvendig tilkomst).		
3. etasje	Loftstue, trapperom, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:
I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger/ innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

2. etasje (hovedetasje)

Gang: 16,55 (inkl. trappeløp)
Soverom: 8,05
Soverom 2: 12,09
Bad: 6,24
Stue/kjøkken: 31,77
Vaskerom: 4,90 (utvendig tilkomst)
Utvendig bod: 2,97 (ved gavlvegg)

3. etasje

Loftstue: 12,24
Trapperom: 3,94
Soverom: 7,51
Soverom 2: 7,61
Bod: 6,19

Altan: 7,71

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Torhild Sæbø Hovland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	134	361		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vardane 15 C

Hjemmelshaver
Hovland Torhild Sæbø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Hilland/ Alverstraumen, 5,7 km. nordvest for tettstedet Knarvik og Amfi Knarvik i Alver kommune. Amfi Knarvik er et kjøpesenter med et godt butikkutvalg.
Barnehage, barne- og ungdomsskole og flerbrukshallen Alverhallen i området. Det er også bensinstasjon i Alversund.
Forøvrig er det Knarvik som huser administrasjonssenteret. En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området.
30,1km. til Bergen sentrum (Torget).
49,2 km. til Bergen Lufthavn (BGO), Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein, terrasse ved hovedinngang, beplantninger, forstøtningsmurer.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen.	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•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 vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN Oppdragsnr.:

Adresse: VARDANE 15 C

Postnr.: 5911 Sted: ALVERSUND

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2013 / 2014 Hvor lenge har du bodd i boligen? 2 År 4 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? STOREBRAND Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: TORHILD SÆBØ Etternavn: HOVLAND

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: TOTAL RENOVERT BADET

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: 2019

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: LINDÅS RØR OG SANITÆR

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse MAUR PÅ VÅREN FORSVANT

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NYTT TAK

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse LUNDE TREBYGG

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse HAR VÆRT KONTROLL - INGEN PÅLEGG

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

☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse BYGD MUR UTE SELV.

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMAL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse MAUR

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 22.6.26		Sted VARDANE 15 C

Signatur selger 1:

Torhild Soløo Hovland

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

enova

Energiattest



Adresse **Vardane 15C, 5911 ALVERSUND**	
Dato for energimerking **02.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319359**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23982080**
Gårdsnummer **134**	Bruksnummer **361**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **152,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **149,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 688 kWh**



Vardane 15C, 5911 ALVERSUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vardane 15C, 5911 ALVERSUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsststyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
134	361	0	3

PLANSTATUS:
Ligg eigedommen i eit regulert område: ☒ JA ☐ NEI

For eigedomen gjeld følgjande reguleringsplan:

1263-09062006 Vindkallen

Eigedommen er regulert til formål: ☐ Bustad ☐ Bustad-konsentrert ☒ Bustad-frittliggande småhus ☐ Bustad-blokk ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning ☐ LNF

Eigedommen er omfatta av omsynssone: ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Frisikt ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn

(NB! Plankart og føresegner vert lagt ved ordren om eigedomen er regulert)

Fyll ut når eigedommen ikkje er regulert!

For eigedomen gjeld følgjande kommunedelplan:

Kommunedelplanar i Alver	
x	KDP for Lindås
	KDP for Knarvik-Alversund
	KDP for Lindåsneset-Mongstad
	KDP for Lindåsosane-Lygra-Lurefjorden
	KDP for Meland
	KDP for Radøy

Eigedommen er i KDP sett av til formål: ☐ LNF ☐ Bustad ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning

Eigedommen er omfatta av omsynssone: : ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn ☐ Omsyn Friluftsliv ☐ Omsyn Landbruk ☐ Omsyn Kulturmiljø

Finst det pågåande planlegging/planforslag som gjeld eigedommen?
☐JA ☒ IKKJE KJENT

EV.:

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER
Vi gjer merksam på at våre register, kart og arkiv kan avvike frå den faktiske situasjonen, og at det kan finnast forhold som kommunen ikkje kjenner til. Brukarar må vurdere informasjonen kritisk og i rett samanheng. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde unøyaktige linjer, særleg for leidningar og eigedomsgrenser. Gravearbeid må ikkje skje utan stadfesting i terrenget.
Kommunen kan ikkje haldast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon i eigedomsførespurnader.

ARKIV

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som utførende tegnekontor ikke medvirker i.

HANDSAMA
DATO 3/6-04 SAK 186/04
Sign.
For avd. sjef
Areal og Miljø

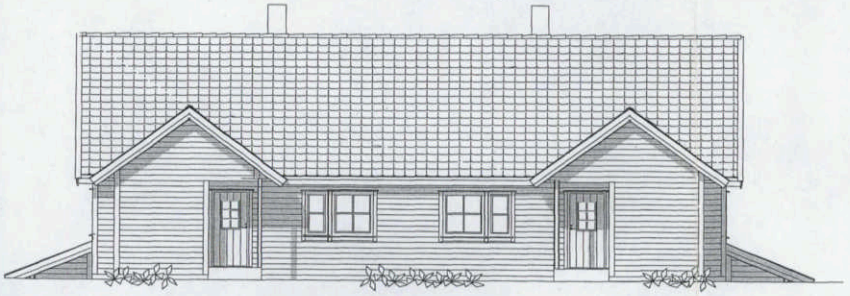


Fasade 1

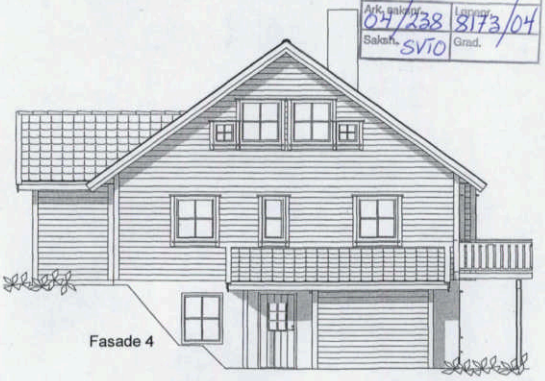


Fasade 2

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361
03 MAI 2004
Ark. saksnr. 04/238 | Løpenr. 8173/04
Saksh. SVIO | Grad.



Fasade 3



Fasade 4

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN
A	24.03.04	Tak utstikk, tak bod, vindu fas. 1 og 4	R.T

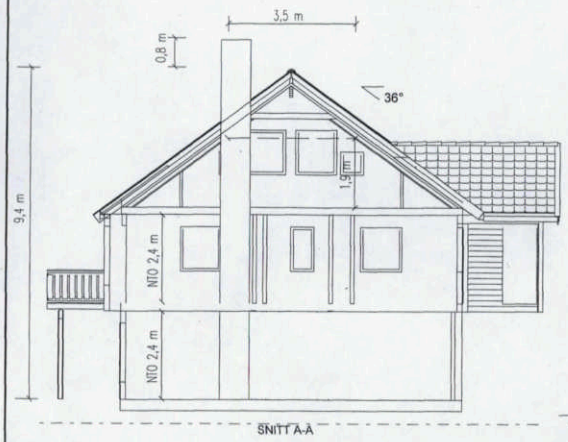
MESTERHUS
Kaland Trelast A/S

TILTAKSHAVER: Dan Stephan Kaland
BYGGEPLASS: Hilland
G.nr / B.nr: 134/361
KOMMUNE: Lindås

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Fasader
TILTAKSART: 4-mannsbolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **4-mannsbolig**
ARKITEKT:
DATO: 15.03.04
SIGN: R.T.
PROSJEKT NR: 04182
TEGN. NR: fas

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som utførende tegnekontor ikke medvirker i.

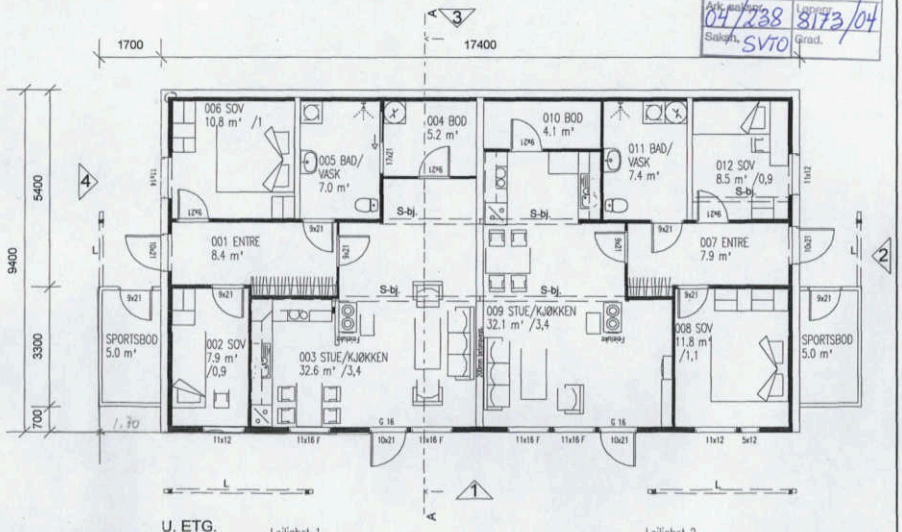


SNITT A-A

AREAL	BRA	BA	BRA–K	BOA	BYA
LEIL. 1 OG 2	79.1 m²	77.1 m²	74.1 m²	68.4 m²	
LEIL. 3 OG 4 :					
2.ETG.	39.7 m²	23.8 m²	39.7 m²	30.2 m²	
HOVEDPL.	83.8 m²	81.8 m²	78.7 m²	72.2 m²	
SUM	123.5 m²	105.6 m²	118.4 m²	102.4 m²	219.6 m²

Lindås kommune
For avd. sjøf
Areal og Miljø

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361
03 MAI 2004
Ark.nr/løpenr 04/238 | Løpenr 8173/04
Saksh. SVTO | Grad.



U. ETG.

Leilighet 1

Leilighet 2

ANMERKNINGER:

-Risikoklasse 4 / Brannklasse 1
-Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
-Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
-I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m
-L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
-NTO = NETTOMÅL
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
-For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse
-Medtatt 4 m snøfangere.

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	24.03.04	Snitt, areal, vindu	R.T.

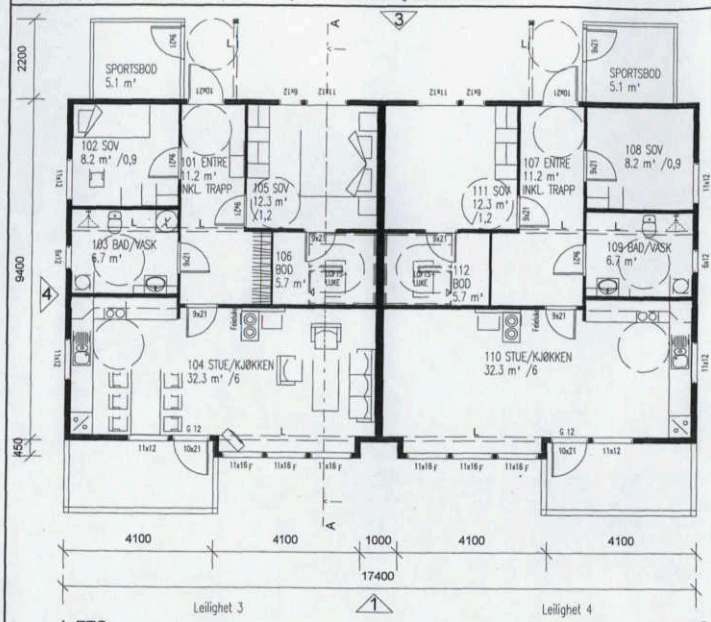
MESTERHUS
Kaland Trelast A/S

TILTAKSHAVER: Dan Stephan Kaland
BYGGEPLASS: Hilland
Gnr / Bnr: 134/361
KOMMUNE: Lindås

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Plan, snitt
TILTAKSART: 4-mannsbolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **4-mannsbolig**
ARKITEKT:
DATO: 15.03.04
SIGN: R.T.
PROSJEKT NR: 04182
TEGN. NR: pls

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som utførende tegnekontor ikke medvirker i.

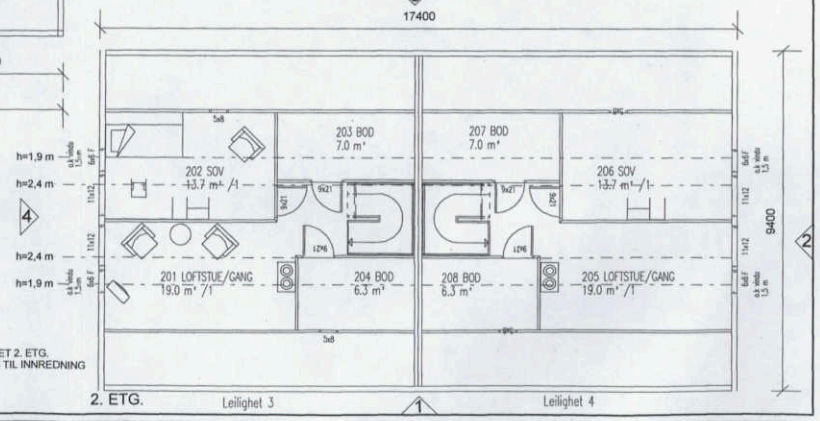


ANMERKNINGER:

- -Risikoklasse 4 / Brannklasse 1
- -Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
- -Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- -I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m
- -L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- -NTO = NETTOMÅL
- -Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- -For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse
- -Medtatt 4 m snøfangere.

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361
03 MAI 2004
Ark. saksnr. 04/238
Løpenr. 8173/04
Saksh. SVTO
Grad.

Lindås kommune
For avd. sjef
Areal og Miljø



UINNREDET 2. ETG.
FORSLAG TIL INNREDNING

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	24.03.04	Uinnredet 2. etg. trapp, bod, kamapp 1. etg.	R.T

MESTERHUS
Kaland Trelast A/S

TILTAKSHAVER: Dan Stephan Kaland
BYGGEPLASS: Hilland
Gnr / Bnr: 134/361
KOMMUNE: Lindås

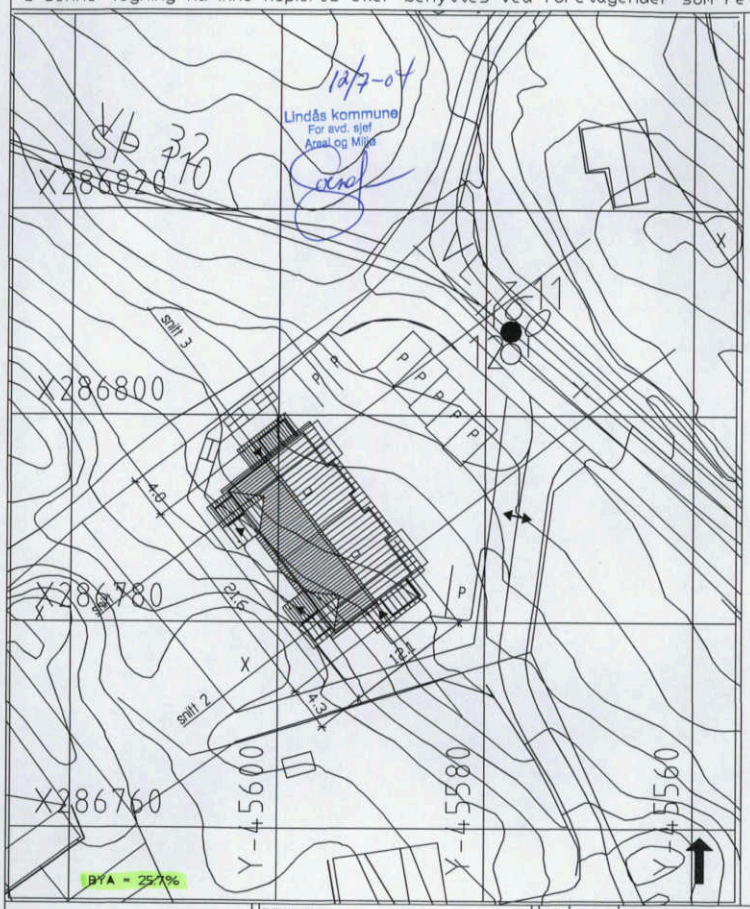
Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

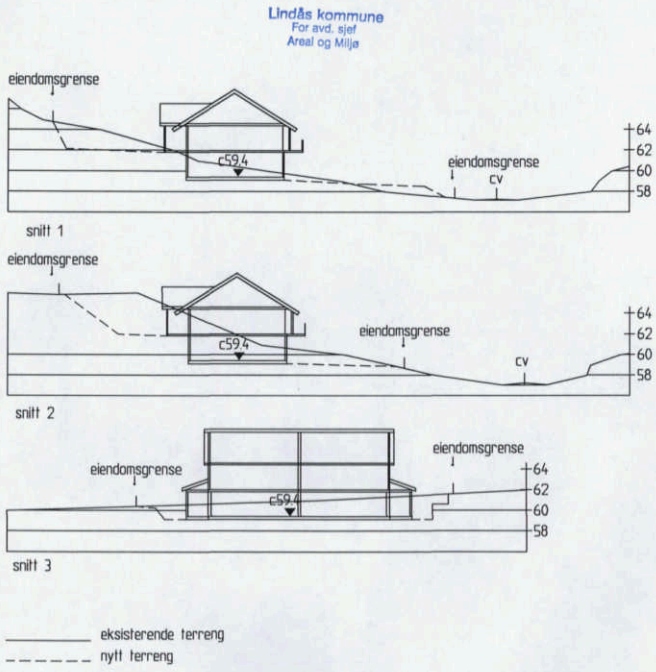
TEGN. INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Plan	4-mannsbolig	1 : 100

PROSJEKT: **4-mannsbolig**

ARKITEKT:	DATO:	SIGN:	PROSJEKT NR:	TEGN. NR:
	15.03.04	R.T.	04182	pla

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.





MESTERHUS

FIRMAHANDLER	REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
- KALAND TRELAST AS	A	08.07.04	PARKERINGSPLASSER	AM
-				
-				

TILTAKSHAVER: DAN STEPHAN KALAND

BYGGEPLASS: Gnr/bnr 134/361

KLUMMUNE: LINDÅS

UNIKUS AS, arkitekt- og byggteknisk konsulent, Postboks 4184, Jensvoll, 8017 BODØ

TEGN. INNHOLD: SITUASJONSPLAN, SNITT

MÅL: 1:500

PROSJEKT: FIREMANNSBOLIG

PROSJEKT NR: 04182

ARKITEKT: -

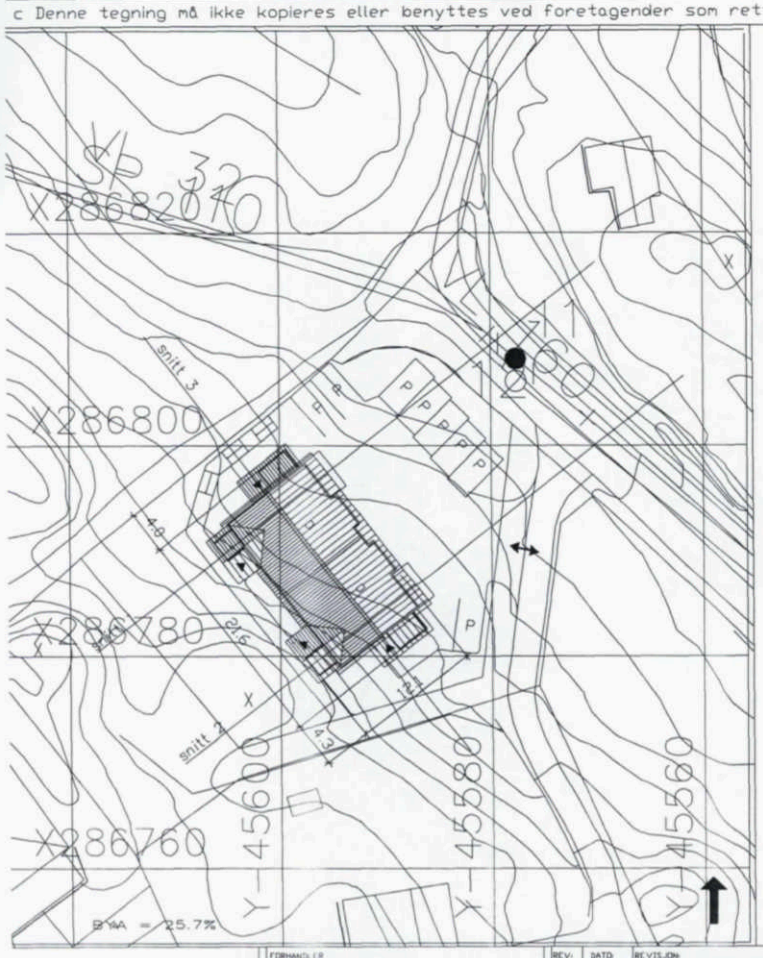
DATO: 26.03.04

SIGN: AM

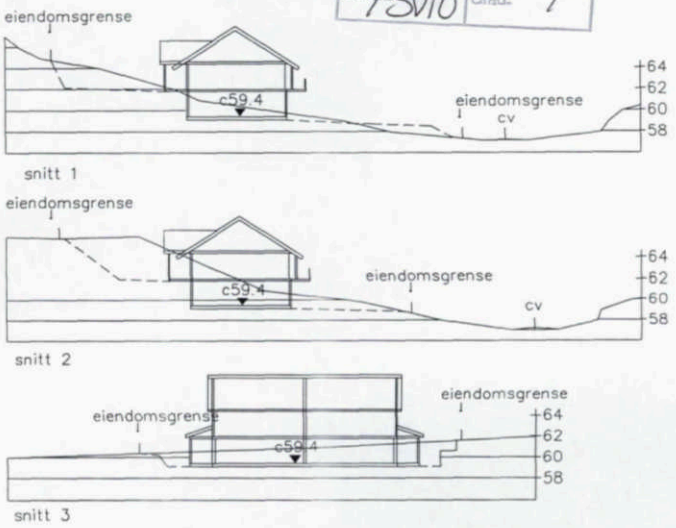
REV: A

TEGN. NR: 07.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361
22 OKT 2004
Arkivsaksnr 04/238
Løpenr 17873/04
Saksbeh SVTO
Grnd.



MESTERHUS

FORHANDLER	REV.	DATO	REVISJON	SIGN
- KALAND TRELAST AS	A	08.07.04	PARKERINGSPLASSER	AM
-				
-				

TILTAKSHAVER: DAN STEPHAN KALAND
BYGGEPLASS: Gnr/bnr 134/361
KOMMUNE: LINDÅS
LINDÅS AS, arkitekt- og byggteknisk konsulent. Postboks 4184, Jensvoll 5857 BERGEN

TEGN. INNHOLD: SITUASJONSPLAN, SNITT — MÅL: 1:500
PROSJEKT: FIREMANNSBOLIG — PROSJEKT NR: 04182
ARKITEKT: - — DATO: 26.03.04 — SIGN: AM — REV: A — TEGN. NR: 07.01

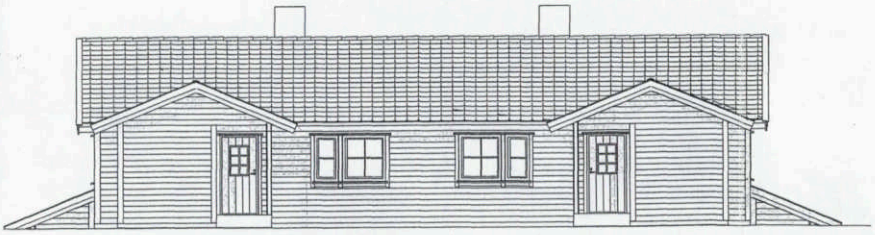
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



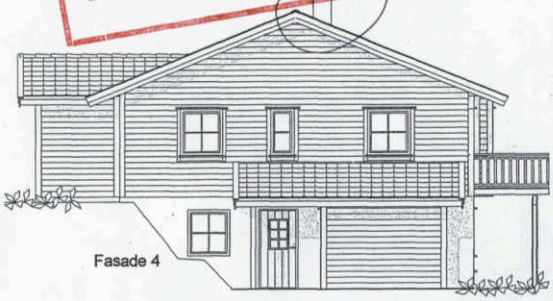
Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361
17 JAN 2004
Arkivsak 04/238
Løpenr. 1342/04
Saksh. SVTO
Grad.

UT GÅR
Dato 3/5-04 Sign.

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

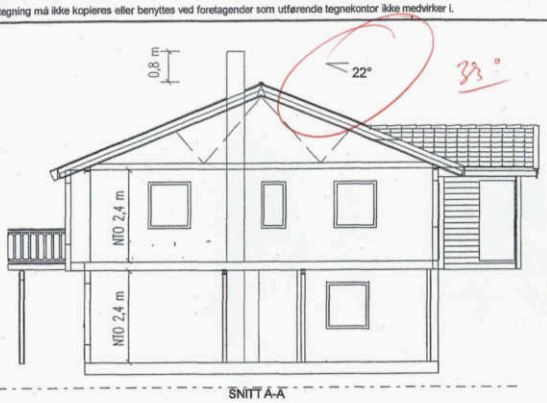
Kaland Trelast A/S

TILTAKSHAVER: Isaksen
BYGGE/PLASS:
KOMMUNE:

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Fasader
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: 4-mannsbolig
ARKITEKT:
DATO: 26.05.03
SIGN: R.T.
PROSJEKT NR: 03268
TEGN. NR:

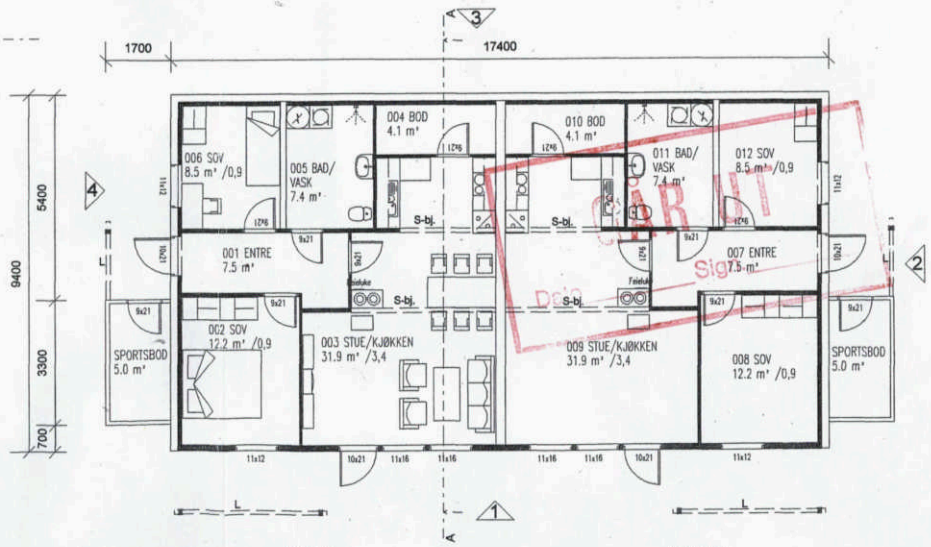
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som utførende tegnekontor ikke medvirker i.



SNITT A-A

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361
27 JAN 2004
Ark. saksnr. 04/238
Løpenr. 1342/04
Saksh. SVIO
Grad.

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode
27 JAN 2004
Ark. saksnr.
Løpenr.
Saksh.
Grad.



U. ETG.

ANMERKNINGER:

-Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
-Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m
-L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun innkludert hvis angitt i kontrakt.

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

Kaland Trelast A/S

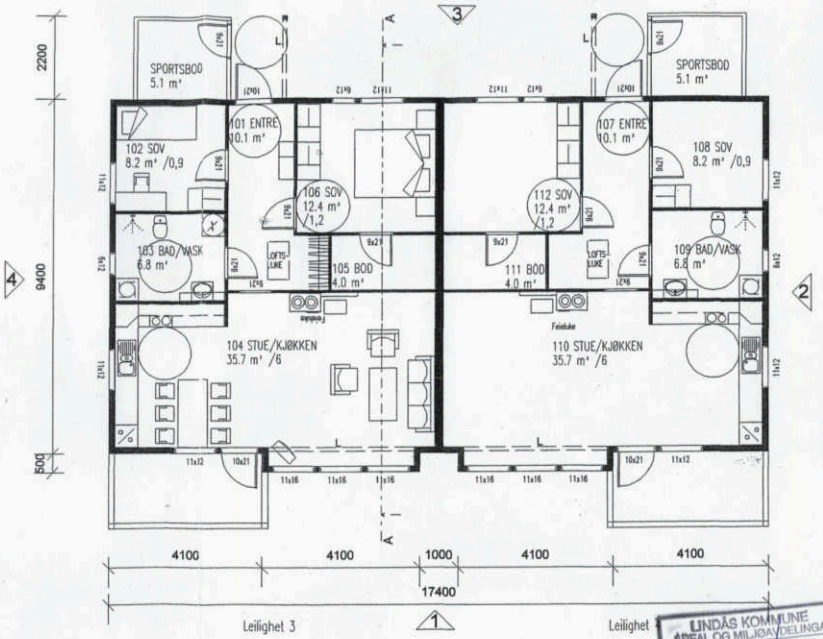
TILTAKSHAVER: Isaksen
BYGGEPLASS:
KOMMUNE:

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Plan, snitt
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: 4-mannsbolig
ARKITEKT:
DATO: 26.05.03
SIGN: R.T.
PROSJEKT NR: 03268
TEGN. NR:

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som utførende tegnekontor ikke medvirker i.

AREAL	BRA	BA	BRA-K	BYA
LEIL. 1 OG 2	79.1 m²	77.1 m²	74.1 m²	
LEIL. 3 OG 4	83.9 m²	81.9 m²	78.8 m²	
				220.0 m²



1. ETG.

ANMERKNINGER:

-Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
-Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m
-L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun innkludert hvis angitt i kontrakt.

LUNDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361
27 JAN 2004
Arkivsaksnr 04/238
Løpenr 1342/04
Saksbh SVTO
Grad.

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

Kaland Trelast A/S

TILTAKSHAVER: Isaksen
BYGG/PLASS:
KOMMUNE:

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Plan
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: 4-mannsbolig
ARKITEKT:
DATO: 26.05.03
SIGN: R.T.
PROSJEKT NR: 03268
TEGN. NR:

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361
21 JAN 2004
Ark. saksnr. 04/288 Løpenr. 1342/04
Saksb. SVTO Grad.

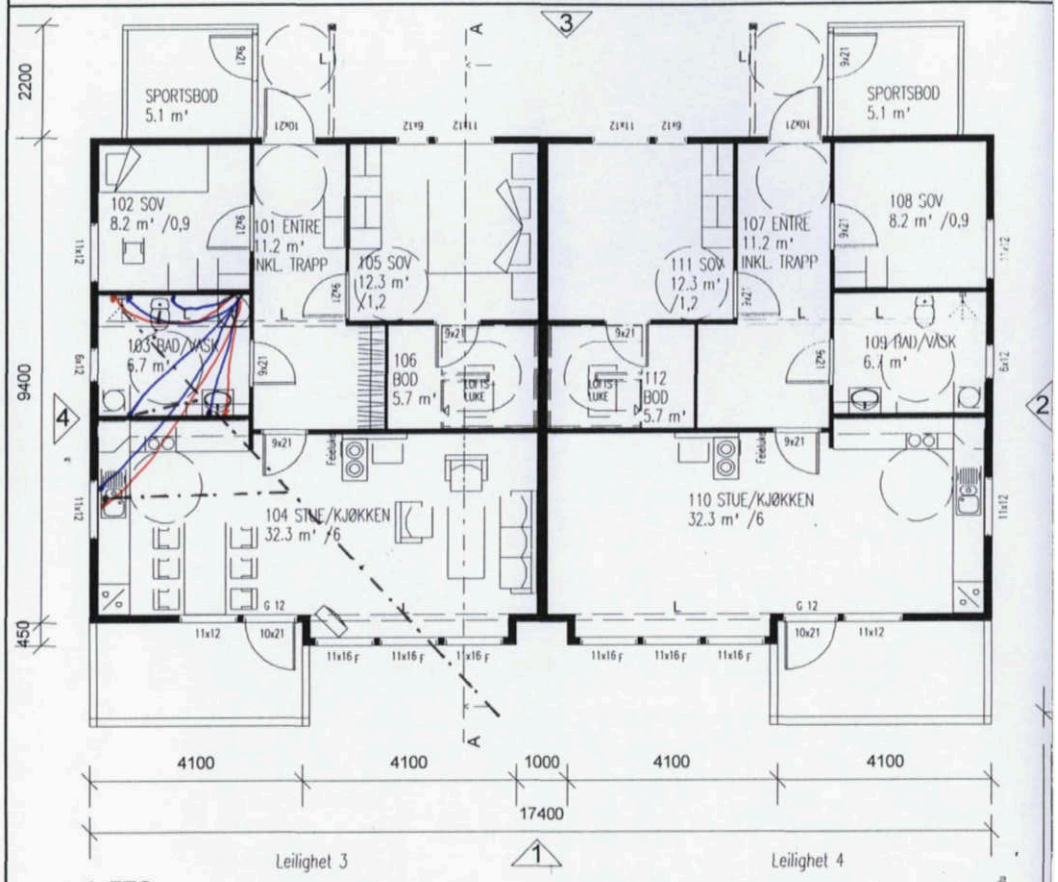
GÅR UT
Dato _____ Sign. _____

HUS MÅLESTOKK
1:200



MÅLESTOKK 1:150
PÅ HØYDENE (KOTENE)

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som utførende tegnekontor ikke medvirker i.



1. ETG.

h=1,9 m
h=2,4 m
h=2,4 m
h=1,9 m

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK
Arkivkode 134/361
26 OKT. 2004
04/238 18040/04
KEI

STENDAL VVS
Lyngmarka 20 • 5102 Alversund

YRKESSKAL MASKIN AS
BRANNVEGEN
5936 LINDÅS

UINNREDET 2. ETG.
FORSLAG TIL INNREDNING

2.

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	24.03.04	Uinnredet 2. etg. trapp, bod, karnapp 1. etg.	R.T

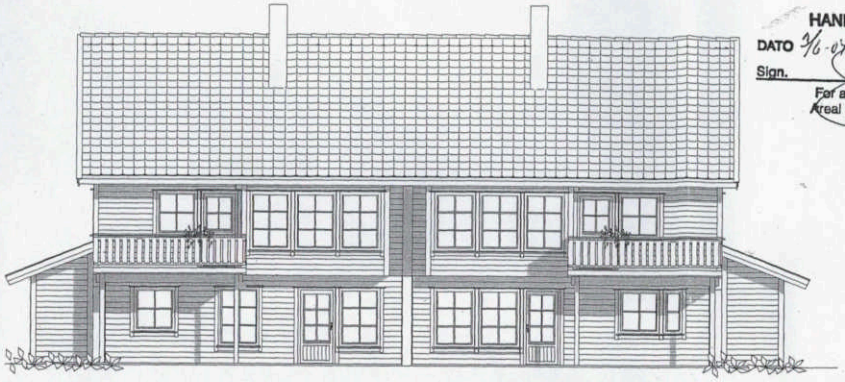
MESTERHUS
Kaland Trelast A/S

TILTAKS
Dan
BYGGEP
Hilla
Gnr / Bnr
134/
KOMMUN
Linda

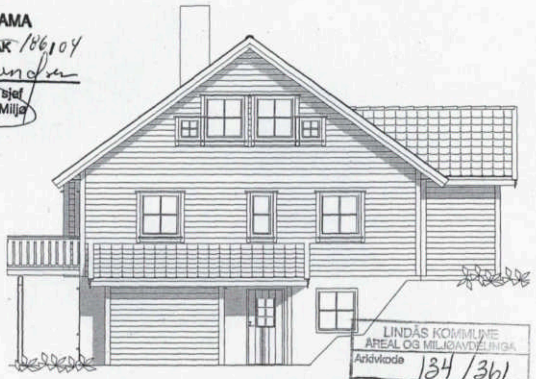
ARKIV

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som utførende tegnekontor ikke medvirker i.

HANDSAMA
DATO 3/6-04 SAK 166/04
Sign.
For avd. sjef
Areal og Miljø

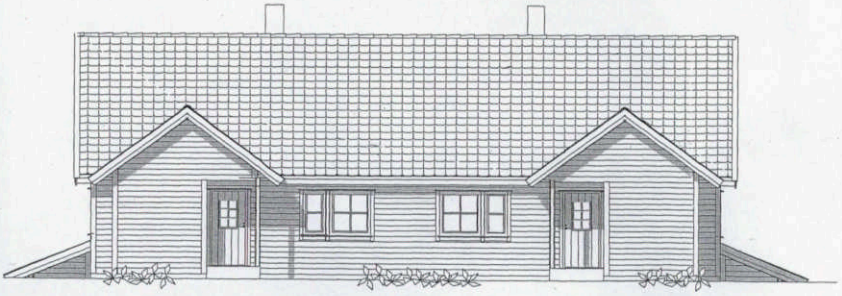


Fasade 1

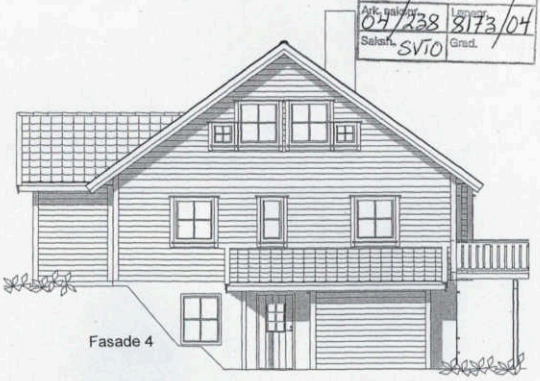


Fasade 2

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361
03 MAI 2004
Arkiv saksnr. 04/238
Løpenr. 8173/04
Saksh. SVTO
Gnrd.



Fasade 3



Fasade 4

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	24.03.04	Tak utstikk, tak bod, vindu fas. 1 og 4	R.T

MESTERHUS
Kaland Trelast A/S

TILTAKSHAVER: Dan Stephan Kaland
BYGGEPLASS: Hilland
Gnr./Bnr.: 134/361
KOMMUNE: Lindås

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

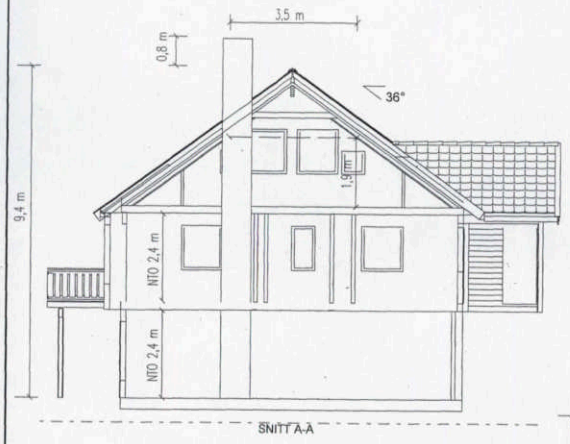
TEGN. INNHOLD: Fasader
TILTAKSART: 4-mannsbolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **4-mannsbolig**
ARKITEKT:
DATO: 15.03.04
SIGN: R.T.
PROSJEKT NR: 04182
TEGN. NR: fas

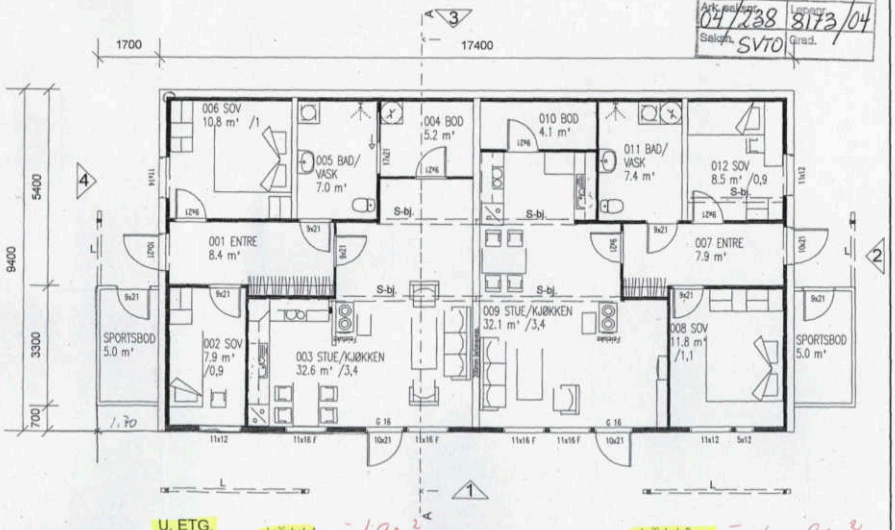
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Lindås kommune
For avd. sjef
Areal og Miljø

AREAL	BRA	BA	BRA-K	BOA	BYA
LEIL. 1 OG 2	79.1 m²	77.1 m²	74.1 m²	68.4 m²	
LEIL. 3 OG 4 :					
2.ETG.	39.7 m²	23.8 m²	39.7 m²	30.2 m²	
HOVEDPL.	83.8 m²	81.8 m²	78.7 m²	72.2 m²	
SUM	123.5 m²	105.6 m²	118.4 m²	102.4 m²	219.6 m²

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361
03 MAI 2004
Ark.sak.nr. 04/238 Løpenr. 8173/04
Saksh. SVTO Grad.





ANMERKNINGER:

-Risikoklasse 4 / Brannklasse 1
-Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
-Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
-I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m
-L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
-NTO = NETTOMÅL
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
-For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse
-Medtatt 4 m snøfangere.

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	24.03.04	Snitt, areal, vindu	R.T.

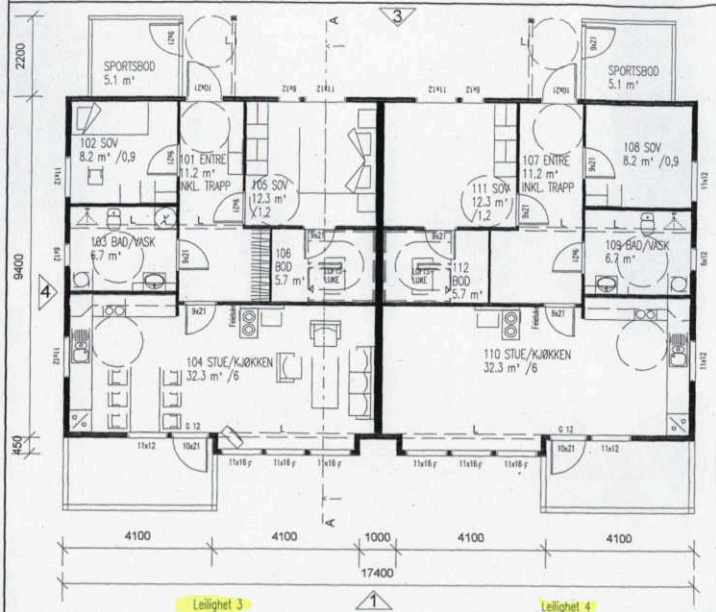
MESTERHUS
Kaland Trelast A/S

TILTAKSHAVER: Dan Stephan Kaland
BYGGEPLASS: Hilland
Gnr / Bnr: 134/361
KOMMUNE: Lindås

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Plan, snitt
TILTAKSART: 4-mannsbolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: 4-mannsbolig
ARKITEKT:
DATO: 15.03.04
SIGN: R.T.
PROSJEKT NR: 04182
TEGN. NR: pls

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som utførende tegnekontor ikke medvirker i.

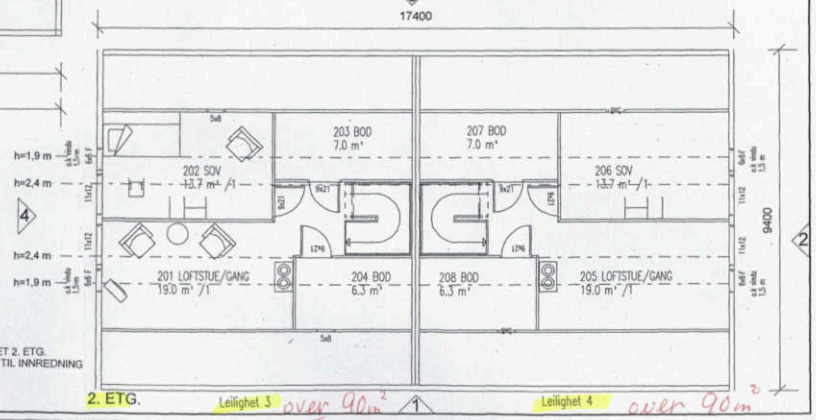


ANMERKNINGER:

- -Risikoklasse 4 / Brannklasse 1
- -Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
- -Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- -I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m
- -L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- -NTO = NETTOMÅL
- -Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- -For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse
- -Medtatt 4 m snøfangere.

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361
03 MAI 2004
Arkivreferanse 04/238
Løpenr. 8173/04
Saksh. SVTO
Grad.

Lindås kommune
For avd. sjef
Areal og Miljø



UINNREDET 2. ETG.
FORSLAG TIL INNREDNING

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	24.03.04	Uinnredet 2. etg. trapp, bod, karnapp 1. etg.	R.T

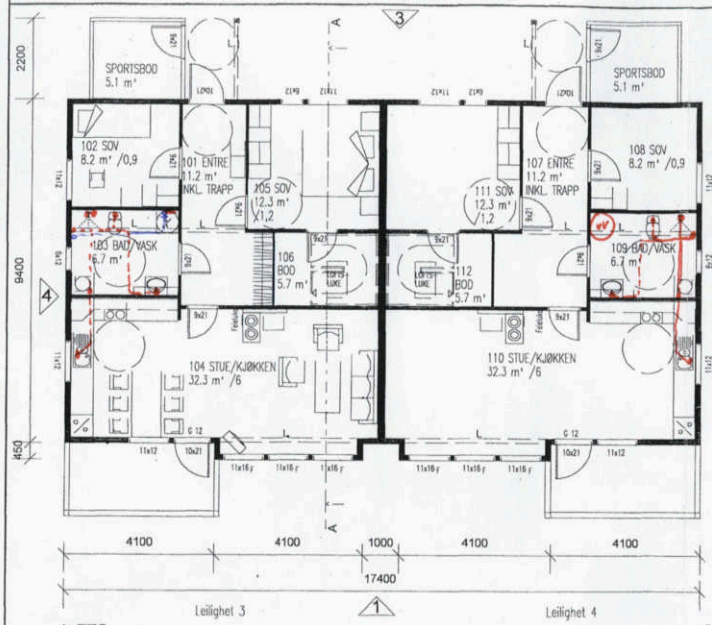
MESTERHUS
Kaland Trelast A/S

TILTAKSHAVER: Dan Stephan Kaland
BYGGEPLASS: Hilland
GNR / BNR: 134/361
KOMMUNE: Lindås

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

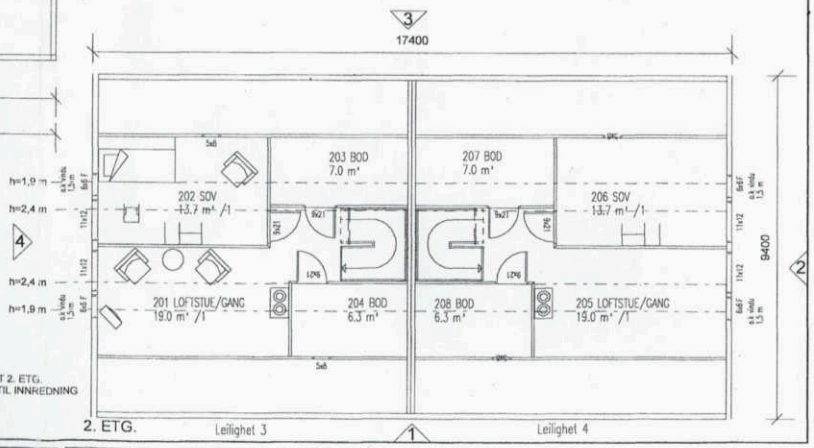
TEGN. INNHOLD: Plan
TILTAKSART: 4-mannsbolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: 4-mannsbolig
ARKITEKT:
DATO: 15.03.04
SIGN: R.T.
PROSJEKT NR: 04182
TEGN. NR: pla

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som utførende tegnekontor ikke medvirker i.



ANMERKNINGER:

-Risikoklasse 4 / Brannklasse 1
-Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
-Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
-I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m
-L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
-NTO = NETTOMÅL
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
-For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse
-Medtatt 4 m snøfangere.



Hjelmås VVS
5915 Hjelmås
T.B 27/4 05

UINNREDET 2. ETG.
FORSLAG TIL INNREDNING

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	24.03.04	Uinnredet 2. etg, trapp, bod, karnapp 1. etg.	R.T

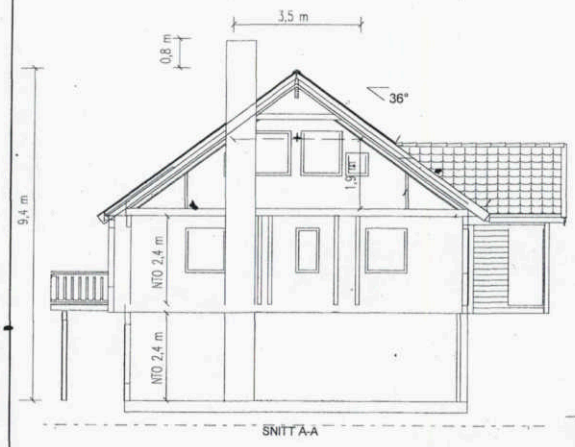
MESTERHUS
Kaland Trelast A/S

TILTAKSHAVER: Dan Stephan Kaland
BYGGEPLASS: Hilland
GNR / BNR: 134/361
KOMMUNE: Lindås

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

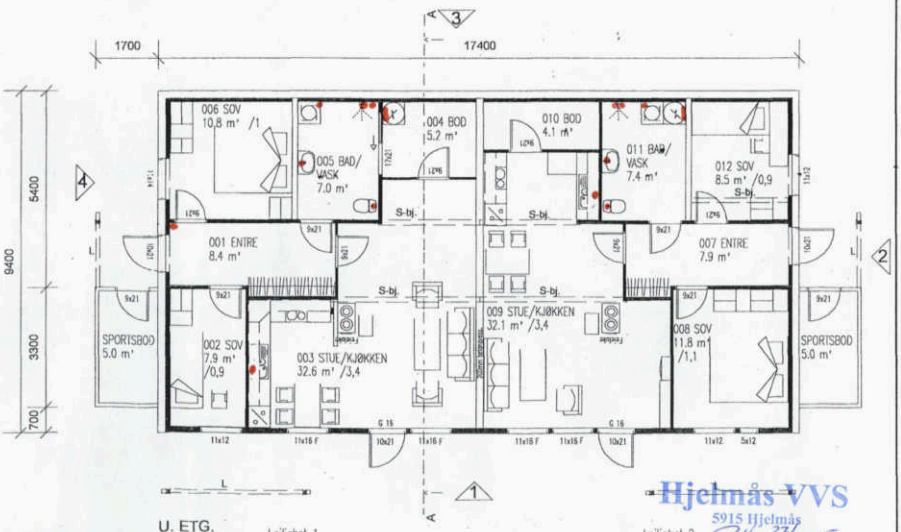
TEGN. INNHOLD: Plan
TILTAKSART: 4-mannsbolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **4-mannsbolig**
ARKITEKT:
DATO: 15.03.04
SIGN: R.T.
PROSJEKT NR: 04182
TEGN. NR: pla

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som utførende tegnekontor ikke medvirker i.



SNITT A-A

AREAL	BRA	BA	BRA-K	BOA	BYA
LEIL. 1 OG 2	79.1 m²	77.1 m²	74.1 m²	68.4 m²	
LEIL. 3 OG 4 :					
2.ETG.	39.7 m²	23.8 m²	39.7 m²	30.2 m²	
HOVEDPL.	83.8 m²	81.8 m²	78.7 m²	72.2 m²	
SUM	123.5 m²	105.6 m²	118.4 m²	102.4 m²	219.6 m²



U. ETG.

Leilighet 1

Leilighet 2

ANMERKNINGER:

-Risikoklasse 4 / Brannklasse 1
-Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
-Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
-I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m
-L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
-NTO = NETTOMÅL
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
-For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse
-Medtatt 4 m snøfangere.

~~Hjelmås VVS~~
5915 Hjelmås
R.Hj 27/4-05

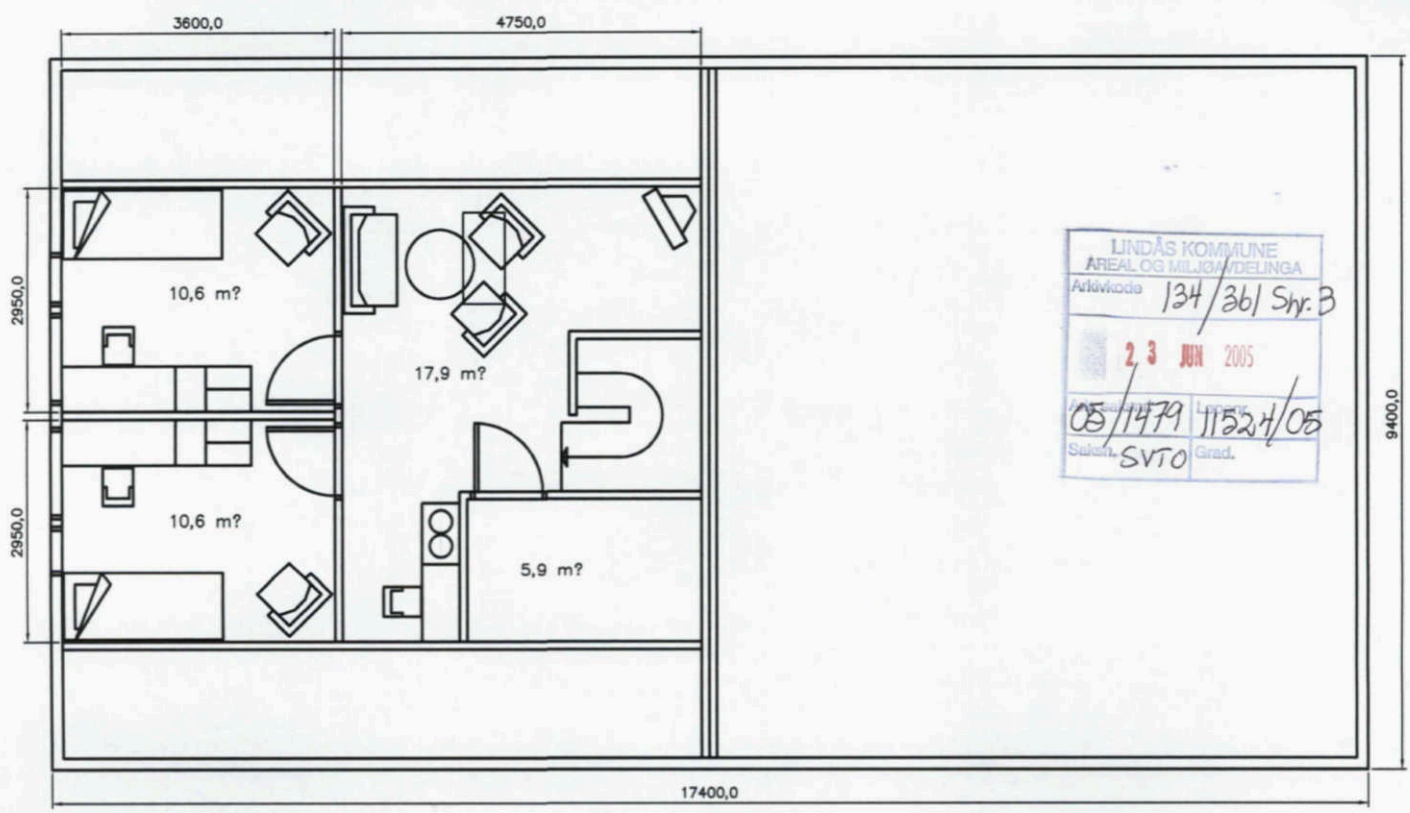
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	24.03.04	Snitt, areal, vindu	R.T

MESTERHUS
Kaland Trelast A/S

TILTAKSHAVER: Dan Stephan Kaland
BYGGEPLASS: Hilland
GNR / BNR: 134/361
KOMMUNE: Lindås

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

TEGN.INNHOLD: Plan, snitt
TILTAKSART: 4-mannsbolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **4-mannsbolig**
ARKITEKT:
DATO: 15.03.04
SIGN: R.T.
PROSJEKT NR: 04182
TEGN. NR: pls



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361 Shr. B
23 JUN 2005
05/1479 11524/05
Saksh. SVTO Grad.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.11.04	MS / MS	MS	1:50

4–mannsbolig, leilighet 3
Forslag til innredning av 2. etg.

Erstatning for :	Erstattet av :

Henvisning | Beregning

SAK: MARIT SOLHEIM Søknad om å bruka loft som boareal **ARKIV NR.** 134/361 Snr. 3 05/1479

Journalnr./år	Dato	Henvisninger	Behandl. av	Dato	Sak nr.	Eksp. dato
	23/6-05	Svar sendt				

Marit Solheim
Vardane 15c
5911 ALVERSUND

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361 Snr.3
23 JUN 2005
Arkivsak 05/1479 Løpenr. 11524/05
Saksb. SVTO Grad.

22.06.05

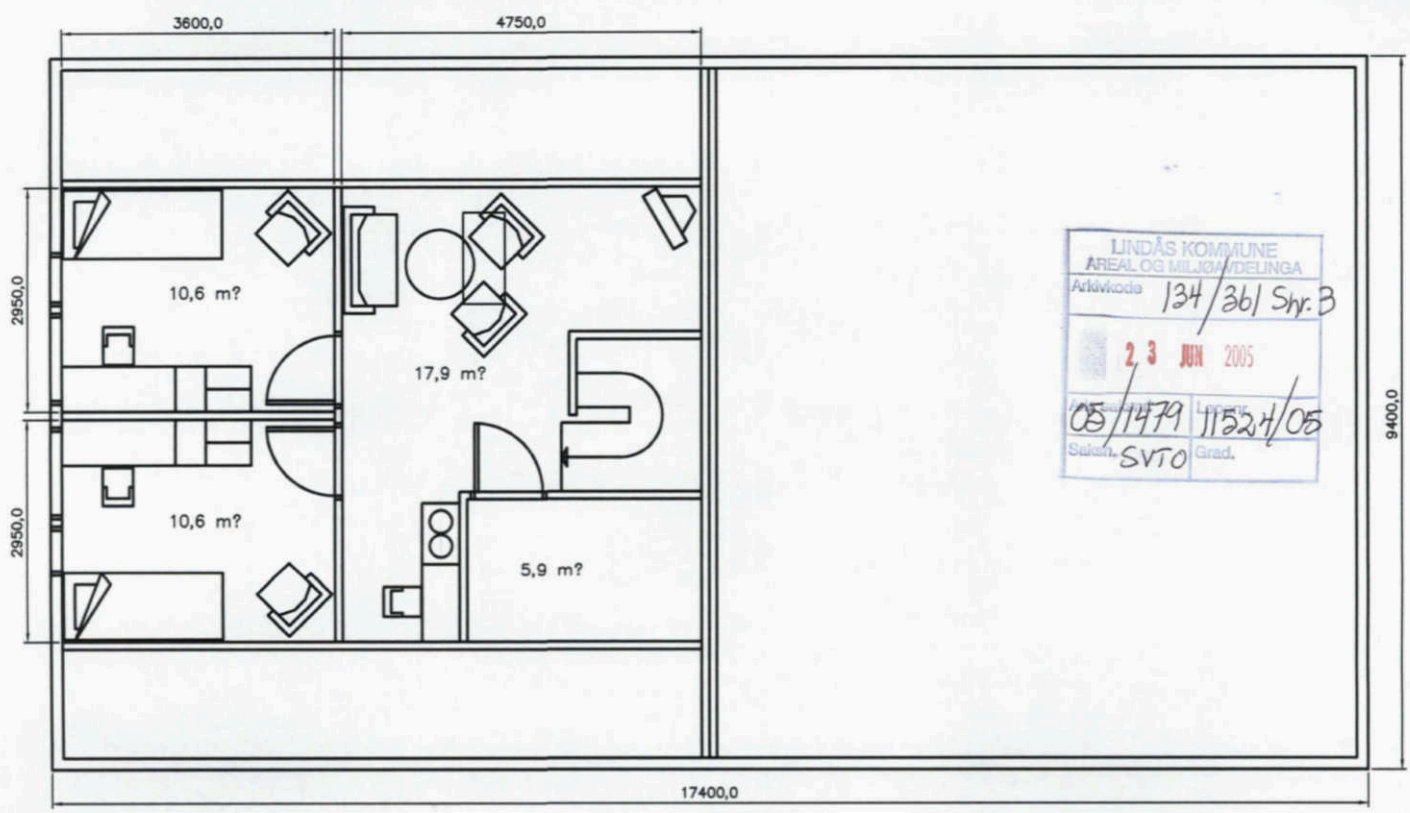
Lindås Kommune
v/ Tore Svendsen
Rådhuset
5914 ISDALSTØ

Søknad om å bruke loft som boareal

Jeg viser til vedlagt tegning, og vil med dette søke om å få bruke loftet i seksjon 3, Vardane 15 som boareal.

Dersom det trengs ytterligere informasjon, kan jeg kontaktes på telefon 41441005 eller 41508244.

Vennlig hilsen
Marit Solheim



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode 134/361 Shr. B
23 JUN 2005
05/1479 11524/05
Saksh. SVTO Grad.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.11.04	MS / MS	MS	1:50

4–mannsbolig, leilighet 3
Forslag til innredning av 2. etg.

Erstatning for :	Erstattet av :

Henvisning | Beregning

LINDÅS KOMMUNE
AREAL- OG MILJØAVDELINGA

Marit Solheim
Vardane 15c,

5911 ALVERSUND

ARKIV

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandsamar:	Direkte tlf:	Arkivkode:	Dato:
	05/01479-2	Tore Svendsen	56 37 56 37	134/361/003	23.06.2005

SVAR VEDK. SØKNAD OM Å BRUKE LOFT SOM BOAREAL
MARIT SOLHEIM - GNR. 134 BNR. 361 SNR. 003 HILLAND

Avdelingssjefen har følgjande kommentar/merknad til Dykkar søknad om å nytte loftsetasjen:
- Rømmingsvegar skal vera stetta i høve forskrift til plan- og bygningslova, jfr TEK § 7 – 27.

Avdelingssjefen ber om at slik dokumentasjon vert lagt ved førespurnad om ferdigattest/ bruksløyve.

Lars Johan Haukås
avdelingssjef

Tore Svendsen
sakshandsamar

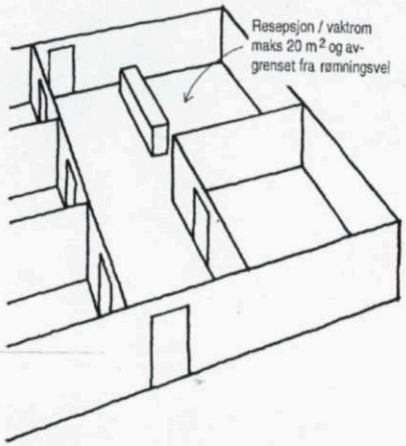
Kopi: Kaland Trelast AS, 5953 Fonnes

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Konto
Kvernhusmyrane 41, 5914 Isdalstø	Lindås rådhus	56 37 50 00	56 37 50 01	7413 05 01005

Organisasjonsnr. 935 084 733

Korridor i bygning i risikoklasse 6 som er lengre enn 30 m, må deles med dør E 15-C/D-s2,d0 [F30] med innbyderes avstand på høyst 30 m slik at røyk og brann-gasser ikke blokkerer begge rømningsretningene.

§ 7-27 fig. 12 Små vaktrom/resepsjoner kan inngå som del av rømningsvei



Vindu som rømningsvei

Fra branncelle i bygning beregnet for virksomhet i risikoklasse 1, 2 og 4 kan vindu, som har underkant mindre enn 5 m over planert terreng, være en av rømnings-veiene. Vindu som ligger høyere enn 5 m over planert terreng, kan benyttes som en av rømningsveiene, når det er truffet tiltak som gir tilsvarende sikkerhet. Dersom brannvesenets redningsmateriell vurderes som en av flere rømningsveier, må det innhentes aksept fra brannvesenet. Dette fordi løsningen er avhengig av det stedlige brannvesenets utstyr, bemanning og innsatstid.

Vinduer som regnes som rømningsvei må være lette å åpne uten bruk av spesial-verktøy og være hensiktsmessig fordelt i lokalene.

Fra branncelle i bygning beregnet for virksomhet i risikoklasse 3 kan vindu, som har underkant mindre enn 1,5 m over planert terreng, være en av rømningsveiene. Det bør være minst ett vindu for hver 100 m² bruttoareal.

I etasjer og plan i boliger, som ikke har utgang til rømningsvei, bør minst hvert annet rom ha vindu som tilfredsstiller forutsetningene til vindu som rømningsvei. Vindu i skrå takflater er vanligvis ikke egnet som rømningsvindu.

Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m (§ 7-27 fig. 13). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

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:
Vardane 15 C, 5911 Alversund
Gnr. 134, Bnr. 361, Snr. 3, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260096

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: John Nicko Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 976 23 069

E-post: lampe@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.
